



## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2015-0364-TRA-RI (DR)**

**Gestión administrativa**

**Florindo, Thais y Yolanda, todos apellidos Guzmán Castillo, apelantes**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen 2015-624-RIM)**

**Bienes inmuebles**

## ***VOTO 0311-2016***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas con quince minutos del diez de mayo de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por el licenciado **Jorge Sánchez Chacón**, mayor, abogado, titular de la cédula de identidad 4-0105-0099, en representación de **Florindo, Thais y Yolanda, todos Guzmán Castillo**, quienes son mayores, viudos el primero y la tercera y casada la segunda, con cédula de identidad, por su orden 5-0114-0626, 5-0151-0305 y 5-0100-0506, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las once horas del diecisiete de abril de dos mil quince.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de marzo de 2015, el licenciado **Jorge Sánchez Chacón** en representación de **Florindo, Thais y Yolanda**, todos de apellidos **Guzmán Castillo**, presentó gestión que denomina como “ocurso”, informa de una eventual sobreposición que afecta las fincas de Guanacaste **47422** con plano **G-1639352-2013**, propiedad de Gavilia Potoy Bermúdez y **84944** con plano **G-964060-2004**. En razón de ello, solicitó que esa Autoridad Registral procediera a cancelar el asiento registral de la finca 47422, así como regresar la titularidad de la finca **84944** de Guanacaste a **Romualdo Guzmán Castillo** quien era su anterior propietario.



**SEGUNDO.** Mediante resolución de las once horas del diecisiete de abril de dos mil quince, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...1) **DENEGAR** las diligencias incoadas por el señor Jorge Sánchez Chacón en su condición dicha, por no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral del Registro Inmobiliario, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la Gaceta No. 198 del 13 de octubre de 2009. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el Cierre y Archivo del expediente...”

**TERCERO.** El licenciado Sánchez Chacon interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce este Tribunal.

**CUARTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal ya que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de 12 de julio al 1 de setiembre de 2015.

**Redacta el Juez Villavicencio Cedeño; y,**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como hechos probados los enumerados como UNO y DOS por el Registro -los cuales se replantean como se indica más adelante-, no así los restantes por carecer éstos de ese carácter, sino que constituyen parte de los argumentos utilizados por esa Autoridad para resolver del modo que lo hizo. En razón de ello este Órgano de Alzada replantea como hechos tenidos por demostrados, y que resultan de utilidad para el dictado de la presente resolución, los siguientes:



- 1.- La finca **47422** de Guanacaste fue inscrita el 7 de enero de 1982, mediante diligencias de información posesoria presentadas e inscritas según el documento con citas 331-1011, a nombre de Pastora Huertas Rodríguez y se describe como: terreno inculto con una casa de habitación, mide 122.74 m<sup>2</sup> de conformidad con el plano **G-414467-1980** (folio 64).
- 2.- Mediante el documento con citas 367-3669 inscrito el 5 de setiembre de 1988, se segrega un lote de la finca **47422**, que se inscribe con matrícula **61186** y en razón de ello queda un resto de la finca madre con un área de 61.60 m<sup>2</sup> (folio 66).
- 3.- Mediante documento con citas **2012-331714** se le incluye el plano **G-1639352-2013** a la finca **47422** y la adquiere Gavilia Potoy Bermúdez (folios 42, 46, 95 a 101)
- 4.- La finca **84944** de Guanacaste fue inscrita el 19 de noviembre de 1993 a nombre de **Romualdo Guzmán Castillo**, según documento con citas 407-11361, producto de la reunión de las fincas **61186** y **62549**, con un área de 147.86 m<sup>2</sup> y sin indicar plano catastrado (folios 62, 68 a 69).
- 5.- Mediante el documento **2012-41131**, Romualdo dona su finca 84944 a sus hermanos Florindo, Thais y Yolanda, todos Guzmán Castillo, por partes iguales y de conformidad con el plano se le rectifica la medida a 158.50 m<sup>2</sup>, (folios 20 a 27, 39).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera que dentro de estas diligencias no ha sido demostrado: **1.-** Que exista sobreposición entre los planos **G-964060-2004** de la finca 84944 y **G-1639352-2013** de la finca 47422.

**TERCERO. SOBRE EL OCURSO Y LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.** Del mismo modo que lo indicó el Registro en su resolución, recuerde la representación de los gestionantes que existen sustanciales diferencias entre los procedimientos de ocurso y gestión administrativa. Siendo el primero la última etapa de la calificación formal de los documentos sometidos a inscripción y por ello versa sobre documentos que aún no han sido inscritos, como un recurso en contra de la calificación formal desfavorable de algún

instrumento público en trámite. Por otra parte, la gestión administrativa es un procedimiento dirigido a investigar la existencia de inexactitudes o inconsistencias de la publicidad registral y buscar la forma en que éstas pueden ser subsanadas, con el objeto de sanear los asientos registrales y de este modo promover una publicidad sana.

En el caso que nos ocupa, de concluirse que existe alguna eventual inconsistencia, se enmarcaría en el segundo de los procedimientos relacionados y en este sentido se continúa con su trámite, tal como lo hizo el Registro Inmobiliario en el expediente venido en alzada.

**CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario determinó procedente denegar estas diligencias administrativas por cuanto, una vez realizado el estudio de los hechos puestos en su conocimiento no se logró demostrar que se haya producido un error al inscribir los documentos involucrados. Aunado a ello, consideró esa autoridad que las pretensiones de los gestionantes no son claras y que al estudiar los asientos cuestionados no fue posible determinar una sobreposición o doble inmatriculación de las fincas supuestamente afectadas, ya que éstas corresponden a espacios físicos diferentes, su descripción es variante y provienen de antecedentes diversos. Agrega esta autoridad que la carga probatoria recae necesariamente sobre los interesados, siendo que en este caso no fueron aportados documentos o elementos probatorios que permitan señalar el error. Adicionalmente, no puede atender el Registro la solicitud de cancelar el asiento de la finca 47422 de Guanacaste, toda vez que carece esa autoridad de tal competencia en virtud de lo dispuesto en los artículos 472 y 474 del Código Civil. De este modo, la potestad de conocer y declarar un mejor derecho propiedad, así como de cancelar asientos provisionales y definitivos, ha sido otorgada por ley a los juzgados ordinarios de la República, es decir a la sede jurisdiccional y no a la administrativa.

Inconforme **la representación de los recurrentes**, manifiesta que no se pretende una resolución declarativa sino resolver con precisión la confusión, o intento de sobreponer matrículas o planos catastrales en su inmueble, acudiendo al Registro que es la sede legalmente constituida para dirimir este conflicto. Afirma que, de los hechos se verifica o que doña Pastora Huertas Rodríguez incurrió en el delito de estelionato, o que alguien se



aprovechó y propició el desplazamiento del inmueble de don Romualdo, ya que las cabidas no se ajustan a la realidad material. De allí que su petitoria consiste en determinar si el trance histórico de los dos inmuebles corresponde a uno solo o a inmuebles independientes.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** Examinado el expediente venido en alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos originalmente al procedimiento de Gestión Administrativa, siendo que su competencia material se circunscribe únicamente a los procedimientos administrativos destinados a **corregir inconsistencias** en la información publicitada por el Registro cometidas por el registrador al calificar o inscribir, pero dentro del **marco de calificación registral** establecido en la Ley 3883, sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, específicamente en su artículo 27 en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (decreto ejecutivo 26771-J).

En el nuevo **Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario** (decreto ejecutivo 35509-J de 13 de octubre de 2009), surge el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” la que según su origen puede ser registral o extrarregistral (artículo 14), con lo que se hace posible abordar en sede administrativa algunos aspectos de las inexactitudes introducidas a la publicidad por la actividad del notario, el topógrafo, partes interesadas y otros. Sin embargo, esta ampliación de la competencia de los procedimientos administrativos no incluye la facultad necesaria para cancelar los asientos registrales o catastrales.

Adicionalmente, los artículos 472 y 474 del Código Civil disponen la forma en que pueden ser cancelados los asientos registrales, estableciendo que esto solo es posible cuando se extinga el inmueble o derecho real inscrito (472.1), o cuando se declare nulo el título en virtud del que se ha hecho su inscripción (472.2). Asimismo, esta cancelación solamente puede ordenarse mediante providencia ejecutoria proveniente de la sede judicial, o por escritura pública o documento auténtico en el que el titular del derecho o sus causahabientes

o representantes legítimos expresen su consentimiento para la cancelación del asiento registral (artículo 474).

De lo anterior resulta claro que tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal carecen de la facultad de modificar la publicidad reflejada en los asientos, y menos aún de cancelar la inscripción de un inmueble y los planos que la grafican si no existe un acuerdo de las partes involucradas o una sentencia proveniente de la autoridad judicial correspondiente.

Al analizar el caso bajo estudio, se concluye la problemática planteada se refiere a un problema de tenencia de la tierra, sobre el cual no tiene competencia la Administración Registral, toda vez que los asientos registrales y catastrales no presentan algún tipo de inconsistencia que pueda ser detectada en esta sede administrativa y por ello el presente asunto no se ajusta a ninguno de los supuestos que permitirían continuar con su tramitación, en razón de lo cual deben los interesados acudir ante la sede jurisdiccional correspondiente.

Por lo anterior, no pueden ser admitidos los agravios del recurrente, toda vez que, tal como afirmó la Autoridad Registral, no es posible una declaratoria de un mejor derecho de propiedad o de posesión en sede administrativa. Asimismo, al revisar los asientos registrales y los planos catastrados referidos a éstos, no se logra determinar que presenten alguna anomalía que sea necesario sanear. Aunado a ello la parte interesada, que es obligada en la carga probatoria, no aporta algún elemento que demuestre lo contrario.

De conformidad con las consideraciones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado **Jorge Sánchez Chacón**, en representación de **Florindo, Thais y Yolanda**, todos **Guzmán Castillo**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, la cual se confirma.

**SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del



Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el licenciado **Jorge Sánchez Chacón**, en representación de **Florindo, Thais y Yolanda, todos Guzmán Castillo**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas del diecisiete de abril de dos mil quince, la cual se confirma para que se deniegue lo pretendido. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

**Norma Ureña Boza**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Roberto Arguedas Pérez**

**Guadalupe Ortiz Mora**