



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0177-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

Maximiliano, Rafael, José Miguel, Gerardo, John, Fernando todos apellidos

Guzmán Badilla y Herminia Badilla Badilla, Apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Exp. Origen No. 2010-1245

VOTO N° 349-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las quince horas con quince minutos del dieciséis de marzo de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por los señores Maximiliano Guzmán Badilla, mayor, casado, constructor con cédula número 3-297- 0322, Rafael Guzmán Badilla, mayor, casado, constructor con cédula número 3-213-348, José Miguel Guzmán Badilla, mayor, casado, operario industrial con cédula 3-257-454, John Gilbert Guzmán Badilla, mayor, soltero, agricultor, cédula 3-283-546, Fernando Guzmán Badilla, mayor, soltero, operario industrial, con cédula 3-304-018, y Herminia Badilla Badilla, mayor, casada, de oficios del hogar, con cédula de identidad número 3-112-337, vecinos todos de San Rafael de Tres Ríos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del cuatro de febrero de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante Reportes de Inconsistencias de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, relacionadas con el identificador de las fincas del Partido de Cartago **30304012018100** que se refiere a la finca matrícula 120181 y **30304015664900** que se



refiere a la finca matrícula 156649 respectivamente y suscritos por el ingeniero Jorge Araya Núñez de fecha 7 de febrero de 2009, se inician las diligencias de gestión administrativa.

Dichos Reportes de Inconsistencias de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral señalados, literalmente indican: *“La información catastral de estas fincas (3-0156649, 3-0120181) demuestra que existe una sobreposición entre ellas en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio independiente”* (folios 1 y 5)

SEGUNDO. Que mediante resolución de las quince horas cincuenta minutos del cuatro de octubre de dos mil diez, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonan los señores Maximiliano, Rafael, José Miguel, John Gilbert y Fernando todos de apellidos Guzmán Badilla en calidad de propietarios de la nuda propiedad y la señora Herminia Badilla Badilla en calidad de usufructuaria sobre la finca de Cartago matrícula 156649.

TERCERO. Que en resolución de las nueve horas del cuatro de febrero de dos mil once, el Registro Inmobiliario, ordenó *“(...) I- Consignar INMOVILIZACIÓN sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas ciento veinte mil ciento ochenta y uno (120181) y ciento cincuenta y seis mil seiscientos cuarenta y nueve-derechos cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, cero cero cuatro, cero cero cinco, cero cero seis y cero cero siete (156649-001, 156649-002,156649-003, 156649-004, 156649-005, 156649-006 y 156649-007). II. Consignar INMOVILIZACIÓN sobre los planos catastrados C-ochocientos tres mil doscientos setenta y nueve-mil novecientos ochenta y nueve (C-803279-1989) y C- doscientos cuarenta y ocho mil quinientos cincuenta y nueve- mil novecientos noventa y cinco (C- 248559-1995)”*. Dicha resolución fue apelada por los señores Maximiliano, Rafael, José Miguel, John Gilbert y Fernando todos de apellidos Guzmán Badilla y la señora Herminia Badilla Badilla y por ello conoce este Tribunal en alzada.



CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO.SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los hechos que como probados tiene el Registro Inmobiliario.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Dentro del Programa de Regularización de Catastro y Registro Nacional, creado mediante la Ley 8154; que tiene como objeto fundamental la regularización catastral-registral de las propiedades privadas y públicas del país, se han iniciado; por parte de la Unidad Ejecutora y sus Unidades de Validación y de Saneamiento, estudios de campo y de oficina de todos los predios del país, con lo que se ha determinado la existencia de inconsistencias entre la realidad y la información registral y catastral. Este es el caso de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de Cartago matrícula número **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE Y CIENTO VEINTE MIL CIENTO OCHENTA Y UNO**, ambas inscritas en el distrito cuarto, cantón tercero (La Unión) de esa Provincia, con una medida la primera de 1016,22 metros cuadrados y publicita el plano C-248559-1995 y la segunda con una medida de 6413 metros y publicita el plano C-0803279-1989. Sin embargo, en el reporte de las inconsistencias vertido por la Unidad de Validación se informa que:



“La información catastral de estas fincas (3-0156649, 3-0120181) demuestra que existe una sobreposición entre ellas en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio independiente”

Esta situación provocó que el Registro de Bienes Inmuebles ordenara la apertura del Expediente Administrativo No. 2010-1245-RIM y consignar advertencia administrativa sobre ambas fincas, únicamente para efectos de publicidad ante terceros y continuando con el debido proceso mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas del cuatro de febrero de dos mil once se ordena consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de **Cartago** matrículas ciento veinte mil ciento ochenta y uno (120181) y ciento cincuenta y seis mil seiscientos cuarenta y nueve-derechos cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, cero cero cuatro, cero cero cinco, cero cero seis y cero cero siete (156649-001, 156649-002,156649-003, 156649-004, 156649-005, 156649-006 y 156649-007), así como consignar inmovilización sobre los planos catastrados C-ochocientos tres mil doscientos setenta y nueve-mil novecientos ochenta y nueve (C-803279-1989) y C- doscientos cuarenta y ocho mil quinientos cincuenta y nueve- mil novecientos noventa y cinco (C- 248559-1995) respectivamente.

Ante la consignación de la Inmovilización sobre ese bien, los titulares registrales del inmueble inscrito en el partido de Cartago matrícula 156649-001,002,003,004,005,006 y 007, en sus agravios señalan que su padre Rafael Guzmán Monge presentó el 3 de noviembre de 1995 un proceso de información posesoria ante el Juzgado Primero Civil de Cartago y que mediante sentencia dictada a las 9:00 horas del 22 de agosto de 1996, se tuvo por comprobado que su padre ejerció en condición de propietario por más de veinte años, la posesión, quieta, pacífica, sin interrupciones y a título de dueño y que su derecho sobre la propiedad en discusión está totalmente validado por un Juez de la República, por lo que no es procedente mediante esta vía pretender inmovilizar este inmueble.

CUARTO. RESPECTO DE LOS ALCANCES DE LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO.



El artículo 13 de la Ley No 6545 del 25 de marzo de 1981, “Ley del Catastro Nacional, dispone que: *“La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional. Para lograr ese objetivo, el Catastro Nacional podrá contratar con empresas públicas o privadas, así como delegar parcialmente en otras instituciones estatales su realización; todo esto previa autorización de la Contraloría General de la República.”*

En complemento de este precepto, el artículo 1º, inciso a) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No 34331-J de 27 de febrero del 2008, y su reforma, dispone en lo conducente que: *“El Catastro Nacional tiene bajo su competencia la ejecución y mantenimiento del catastro y la creación de un Registro Catastral mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos de que disponga...”*

Por su parte, el artículo 5 de dicho Reglamento, nos indica que entre los alcances que se obtienen del catastro, para efectos del Registro Inmobiliario, está el de *“b) Crear un banco de datos cartográfico-catastral, que permita obtener **información variada, oportuna y real.** c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.”*, en concordancia con lo cual, el artículo nueve siguiente, dentro de las etapas básicas de los trabajos catastrales contempla la *“conciliación jurídica, validación y saneamiento en el Registro Inmobiliario”*. (suplida la negrita)

De la normativa transcrita queda evidenciado, que la compatibilización de la información del Catastro Nacional con la información del Registro Inmobiliario, es una función pública, por tanto, revestida de interés público, para cuya realización se ha habilitado competencialmente al Catastro Nacional a contratar con empresas públicas y privadas y delegar parcialmente, su ejecución y mantenimiento. Dentro de esta filosofía se enmarca la existencia y actividad desplegada por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro Inmobiliario de Costa Rica, aprobado mediante Ley No 8154 del 27 de noviembre del 2001 y publicada en el Diario Oficial La Gaceta No 237 del 10 de diciembre de ese año.



La ejecución del Catastro Nacional, en su esencia, presupone la existencia de un plano de agrimensura asociado a todo predio, parcela o finca existente en la República, definido en el artículo 2, inciso q) del citado Reglamento como el *“Plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento”*.

Como consecuencia de lo anterior, y a partir de la reforma introducida al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional con ocasión de la entrada en vigencia del Código Notarial, para todo movimiento sobre una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano con el fin de que exista una **efectiva concordancia entre la realidad jurídica** que se hará constar en los asientos del Registro Inmobiliario **y la realidad física**, certificada mediante la representación o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

De las disposiciones transcritas se deduce que la intención legislativa de incorporar en la publicidad registral toda la información catastral de los inmuebles, involucra no sólo la inclusión del número de plano que los grafica, sino que además ese plano debe efectivamente representar la realidad física y actualizada del inmueble. Asimismo de incluirse cualquier medida cautelar administrativa o judicial que los afecte y que incida en su plena validez y eficacia jurídica, como resultado de cualquier inexactitud o inconsistencia que presenten, según las reglas y principios de la función catastral, que tal como se define en el artículo 1 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, *“consiste en el inventario de todos los inmuebles del país en el que cada uno de ellos se describe gráfica, numérica y literalmente”*.

La habilitación legal para incorporar a la publicidad registral inmobiliaria, asientos provisionales con carácter de aviso o advertencia con fines específicos de “publicidad noticia” referida a aspectos catastrales, la encontramos en el artículo 29 de la Ley de Catastro Nacional, que permite al Registro Público, *“consignar en sus asientos y registros, los datos*



catastrales que el reglamento de esta ley determine, con el objeto de lograr en el futuro una uniformidad de datos catastrales, registrales y tributarios.”

Recientemente, la reforma introducida al artículo 2 de la Ley No 5895, “Ley de Creación del Registro Nacional, mediante Ley No 8710 del 10 de marzo del 2009, que crea el Registro Inmobiliario, incorporando dentro de su organización administrativa al Catastro Nacional, clarifica la voluntad legislativa de unificar la información que consta en el Registro Inmobiliario y el Catastro Nacional, tal como así lo define el artículo 2 inciso u) del actual Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. En el caso que nos ocupa, el inmueble inscrito en Folio Real bajo la matrícula 156649 del Partido de Cartago, el cual actualmente está constituido por siete derechos, afectado por la inmovilización que se impugna, se originó en las diligencias de información posesoria promovidas por el señor Rafael Ángel Guzmán Monge con una medida de 1016.22 metros cuadrados de conformidad con el plano catastrado número C-248559-1995, el cual fue donado en la nuda propiedad por partes iguales a sus hijos Maximiliano, Rafael, José Miguel, John Gilbert y Fernando todos Guzmán Badilla y el usufructo a la señora Herminia Badilla Badilla y que fueron posteriores al nacimiento de la finca matrícula 120181 siendo el Estado el actual propietario, resultando que de los informes de inconsistencias y los montajes realizados por los Técnicos Catastrales revelaron la existencia de una sobreposición entre la información catastral de las fincas del Partido de Cartago matrículas 120181 y 156649 (v.f.1,3,5 y 7)

Dado lo anterior, considera este Tribunal que efectivamente existe una incongruencia de la información registral y catastral con la realidad física actual del inmueble, que produce una inexacta publicidad de su asiento de inscripción que es necesario sanear.

La actividad desplegada por la Unidad Ejecutora a través de las Unidades de Validación y Saneamiento, como se ha venido comentando, lo que busca es una armonización de los datos



del Catastro Nacional, con los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble –actualmente Registro Inmobiliario-, y ante las inconsistencias detectadas, establecer un procedimiento tendiente al “saneamiento” de los asientos registrales y catastrales, como medio para dirimir los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades de campo, con las jurídicas, constantes en el actual Registro Inmobiliario, respecto de los planos catastrados provenientes de ese programa.

Aunque el instituto del saneamiento de los asientos inscritos no es extraño a nuestro ordenamiento registral, pues mediante el Decreto No 33982-J del 03 de octubre del 2007, que es el Reglamento al Artículo 30 de la Ley del Catastro No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas, se reguló el procedimiento para llevarlo a cabo, utilizando al efecto el procedimiento de la gestión administrativa, regulado en los artículos 9 y siguientes del Reglamento del Registro Público, no puede obviarse que la situación fáctica que envuelven las inconsistencias catastrales determinadas en los inmuebles de la República, conforme se avanza en la cobertura del Programa de Regularización del Catastro y el Registro, es diferente a la que se normó como presupuesto para la procedencia de ese procedimiento, pues aquí la ejecución y mantenimiento del catastro se hace en forma oficiosa para una zona catastral y no como resultado de una “conciliación de información de planos”, o también llamada “conciliación jurídica de planos”, que ponga en evidencia un traslape de los mismos cuando pertenecen a distintos propietarios. Además, la depuración de la información catastral se hace, no sólo con base en los títulos o planos inscritos que constan en los Registros (entiéndase el Catastro Nacional y el Inmobiliario), sino que es resultado de la actualización del mapa catastral del país, con base en información extraregstral de naturaleza técnica y tecnológica. De esta forma, las inconsistencias o inexactitudes del mapa catastral, no pueden calificarse como errores materiales o conceptuales, típicamente conocidos y regulados por las normas reglamentarias de diversos Registros, imputables a las partes, al Notario o a la Administración Registral.



Como es sabido, los indicados errores, tanto materiales como conceptuales, pueden ser corregidos por el mismo registrador que calificó el documento y en caso de que la corrección de ese error perjudique a un tercero, se debe consignar la nota de advertencia administrativa, la que posteriormente y en caso de que sea imposible jurídicamente por parte del Registro de solucionar la problemática, da paso a una marginal de inmovilización que tiene efectos jurídicos más amplios y graves para los titulares que la nota de advertencia.

EN CUANTO A LA INMOVILIZACIÓN. El Marco de Calificación Registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro a quo ordenó inmovilizar las fincas 120281-000 y 156649-001, 002, 003, 004, 005, 006, y 007. Dichas medidas precautorias obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, en aras de proporcionar y garantizar la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a la medida cautelar de inmovilización, lo siguiente:

*“**III.-...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...**”* (El resaltado es propio)



En ese mismo sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...*la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es **preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es **temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).*

Así las cosas, no llevan razón los recurrentes al alegar que “*Nuestro derecho sobre la propiedad en discusión está totalmente validado por un Juez de la República, por lo que no es procedente mediante esta vía pretender inmovilizar este inmueble*”, con los autos que constan en el expediente debe el Registro Inmobiliario resolver este asunto consignando, una orden de inmovilización del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, **hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten, en virtud que de conformidad con el artículo 474 del Código Civil, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos**, al disponer lo siguiente: “*No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos*”, de lo que se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente para hacerlo, o bien, mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura



pública en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro a quo.

De todo lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos, surgidos a raíz de las actuaciones de quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos de los recurrentes, toda vez que en el presente caso, los informes técnicos revelan la existencia de una “inexactitud registral” que consiste, en la existencia de un traslape o sobreposición, claro y contundente, de acuerdo con los montajes realizados por la Unidad Ejecutora situación que atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública registral, y con lo dispuesto en el artículo 42 párrafo segundo del Reglamento a la Ley de Catastro que establece lo siguiente: *“El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento”*. Así las cosas, ante la evidente inexactitud registral; que amerita que los terceros tengan conocimiento de su existencia, se debe mantener la inmovilización de las fincas inscritas en el partido de Cartago matrículas 120181 y 156649 y sus respectivos derechos.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por los señores Maximiliano, Rafael, José Miguel Guzmán Badilla, John Gilbert y Fernando todos de apellidos Guzmán Badilla, y de la señora Herminia Badilla Badilla, en contra de la



resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del cuatro de febrero de dos mil once.

SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. . Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por los señores Maximiliano, Rafael, José Miguel Guzmán Badilla, John Gilbert y Fernando todos de apellidos Guzmán Badilla, y de la señora Herminia Badilla Badilla, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del cuatro de febrero de dos mil once, la que en este acto se confirma, para que se mantenga la INMOVILIZACIÓN sobre los inmuebles inscritos en el partido de Cartago matrículas 120181 y 156649- 001, 002, 003, 004, 005. 006 y 007. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53

CATASTRO NACIONAL

TE: OBJETO DEL CATASTRO

PLANO CATASTRADO

TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.58.55