



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-0063-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

FLOR DE MARIA ESQUIVEL VASQUEZ, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 1637-2010)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 423-2012

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

Recurso de Apelación presentado por la licenciada **Yirlany González Blanco**, titular de la cédula de identidad uno novecientos sesenta y seis ochocientos treinta y uno, apoderada especial de la señora **FLOR DE MARIA ESQUIVEL VASQUEZ**, casada, ama de casa, titular de la cédula de identidad número siete cero sesenta y cuatro quinientos cuarenta y ocho, vecina de La Rita, Pococi Limón, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las diez horas del veinticinco de noviembre de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la entonces Dirección del Registro Inmobiliario, el quince de noviembre de dos mil diez, por la licenciada **Yirlany González Blanco**, apoderada especial de la señora **FLOR DE MARIA ESQUIVEL VASQUEZ** solicita que se inmovilice el inmueble inscrito en la provincia de Limón matrícula 7469 001 a 008, así como los inmuebles segregados; además que los planos catastrados L-631048, L-633851-2000 que fueron cancelados, se vuelvan a activar ante la sección de Catastro, solicitando la rescisión del acto de cancelación de dichos planos catastrados, y que en caso de determinarse que no procede su petición que su representada tiene el derecho a confeccionar y catastrar un plano que



identifique el inmueble que posee para información posesoria, para poder optar por el título de propiedad ante los Tribunales de Justicia.

SEGUNDO. Que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las diez horas del veinticinco de noviembre de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: **“SE RESUELVE ...I.- Denegar la gestión iniciada por la Licenciada Yirlany González Blanco, apoderada especial de la señora FLOR DE MARIA ESQUIVEL VASQUEZ portadora de la cédula de identidad número 7-064-548, mediante el cual informa sobre una presunta sobreposición entre su propiedad sin inscribir y la finca del partido de Limón matrícula 7469 y sus derechos, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, presupuestos necesarios para el procedimiento de *Gestión Administrativa*, establecido en el Capítulo III del Título II del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009. 2) Se ordena;; una vez firme la presente resolución , el **CIERRE Y ARCHIVO** del expediente...”**

TERCERO. Que mediante resolución dictada a las catorce horas del veintitrés de agosto de dos mil once, se tiene por ratificada en todos sus extremos la actuación realizada por la asesora jurídica Emilia Magaly Rojas Maradiaga en el diligenciamiento y resolución de las presentes diligencias administrativas y en consecuencia se mantienen y legitiman a partir de su dictado los efectos de la denegatoria de la gestión recurrida.

CUARTO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el tres de diciembre de dos mil diez, la licenciada **Yirlany González Blanco**, apoderada especial de la señora **FLOR DE MARIA ESQUIVEL VASQUEZ**, presentó recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido, por esa razón conoce este Tribunal.



QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan 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 el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

SEGUNDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LOS APELANTES. En la resolución impugnada el Registro Inmobiliario, señala que no es posible en la sede registral declarar nulas las inscripciones registrales de la finca de la provincia de Limón número 7469- 001 a 008, ya que de conformidad con el artículo 17 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que establece en forma clara que es competencia en sede judicial el conocimiento y declaratoria de invalidez de una inscripción , la cancelación de un asiento provisional o definitivo que se encuentre vigente y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad con respecto al titular registral inscrito, por lo que resuelve denegar la gestión iniciada por la Licenciada Yirlany González Blanco, apoderada especial de la señor Flor de María Esquivel Vasquez mediante el cual informa sobre una presunta sobreposición entre su propiedad sin inscribir y la finca del partido de Limón matrícula 7469 -001 a 008, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, presupuestos necesarios para el procedimiento de gestión administrativa.



Por su parte, la apelante Licenciada **Yirlany González Blanco, apoderada especial de la señora Flor de María Esquivel Vásquez** alega que esta gestión se planteó con el fin de que la Dirección del Registro Inmobiliario investigue la procedencia de las segregaciones realizadas en la finca de Limón matrícula 7469-001 a 008, en razón de que su poderdante tiene una problemática grave de no poder inscribir un plano catastrado que identifique el inmueble que posee, en razón de que le es rechazado porque se traslapa con el plano L-912824-1990 no corresponde a la ubicación material y geográfica de la finca 7469 y siendo que la información que administra el Registro Nacional es real, no entiende como pueden inscribirse estas segregaciones que perjudican a terceros, independientemente de tener inscrito su derecho y por motivos de nugatoria en principio de un plano catastrado.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, deniega la gestión presentada por la Licenciada Yirlany González Blanco, apoderada especial de la señor Flor de María Esquivel Vasquez, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, presupuestos necesarios para el procedimiento de gestión administrativa.

El Marco de Calificación Registral limita tanto la función calificadoras 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.

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 lleva razón la recurrente al pretender que se inmovilice la finca de Guanacaste matrícula 7469- 001 a 008, dado que mediante el trámite de la gestión administrativa, se pone en conocimiento de los terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral, causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación y / o inscripción de un documento por parte del registrador, y en este caso al no tener como sustento



la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, presupuestos necesarios para el procedimiento de gestión administrativa establecido en el Capítulo III del Título II del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se debe rechazar esta gestión.

Ahora bien respecto de los planos catastrados L-631048-2000 y L-633851-2000, que fueron cancelados y la solicitud de que se vuelvan a activar, al respecto el artículo 61 del Reglamento a la Ley de Catastro señala *“La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del plano o del conjunto de la información que consta en el Catastro o en el Registro. Si el error es atribuible al agrimensor porque el plano tiene una información vaga, ambigua o inexacta y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo plano de agrimensura”*; además de la solicitud que hace la apelante en su memorial de agravios, para que se determine si existen errores de nulidad dentro de las inscripciones registrales de la finca del partido de Limón matrícula 7469- 001 a 008, así como los inmuebles segregados por ésta, tales pretensiones resultan jurídicamente no viables a través del procedimiento de Gestión Administrativa, ya que como se indicó con anterioridad y además este Tribunal en el Voto N° 127-2004 de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2004 dijo: *“el procedimiento de gestión administrativa es una vía concebida únicamente para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales-civiles o penales-, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...”* de tal manera esos agravios deben ser conocidos únicamente en la sede jurisdiccional.

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 la Licenciada **Yirlany González Blanco**, apoderada especial de la señora **FLOR DE MARIA ESQUIVEL**



VASQUEZ, confirmando la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las diez horas del veinticinco de noviembre de dos mil diez.

CUARTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 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 que anteceden, se declaran sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Yirlany González Blanco**, apoderada especial de la señora **FLOR DE MARIA ESQUIVEL VASQUEZ**, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las diez horas del veinticinco de noviembre de dos mil diez, la cual en este acto se confirma. 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 Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora