



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0001-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

LUCRECIA ROJAS ROJAS, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 2013-573)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 437-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas cuarenta minutos del veintisiete de mayo de dos mil catorce.

Recurso de Apelación presentado por la señora **Lucrecia Rojas Rojas**, mayor, casada, licenciada en administración pública, vecina de Cartago, con cédula de identidad número 3-272-321, en su condición personal, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario Subdirección Catastral, a las siete horas veinte minutos del tres de diciembre de dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante el Registro Inmobiliario, el 06 de marzo de 2013, la señora **Lucrecia Rojas Rojas** de calidades indicadas y en su condición personal, presenta Gestión Administrativa que tiene como objeto consignar advertencia administrativa sobre el plano de catastro 3-2482-1991. Considera que el plano catastrado de dicha finca se desplaza y traslapa sobre parte del plano de su propiedad de la Provincia de Cartago matrícula 131805-000.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las diez horas y treinta minutos del quince de marzo de dos mil trece, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario solicita a la gestionante que



aportara el montaje en formato digital (GIS) a efecto de determinar los traslapes de las áreas de los planos que alega. Aportando la gestionante el día 16 de abril de 2013 el montaje en formato digital requerido.

TERCERO. Mediante oficio RIM-AJRI- 284-2013 de fecha 22 de abril de 2013 la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario solicita al ingeniero Max Bonilla Barrantes, Coordinador del Área de Conciliación Catastral determinar si el montaje cumple a cabalidad para verificar la localización precisa de los planos indicados.

CUARTO. Que en respuesta a lo solicitado, mediante oficio suscrito por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, funcionaria del Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral comunica que “lo graficado en el montaje, por sí mismo es claro y concluyente.”

QUINTO. Que mediante resolución de las diez horas y veintidós minutos del nueve de octubre de dos mil trece, se confirió la audiencia de ley, producto de la cual se apersonó el señor César Augusto Muñoz Guzmán, en su calidad de propietario del inmueble del partido de Cartago matrícula 131806-000.

SEXTO. Que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las siete horas treinta y ocho minutos del veintinueve de noviembre de dos mil trece, dispuso en lo que interesa: “SE RESUELVE: I.-Autorizar la apertura del expediente administrativo a los efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite.-II-Consignar advertencia administrativa en los planos catastrados números C-2002-1991 y C-2482-1991 y en las fincas del Partido de Cartago CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCO –CERO CERO CERO (3-131805-000) y CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SEIS-CERO CERO-CERO únicamente para publicidad, mientras se continúa con el trámite del expediente.



SÉTIMO. Mediante resolución de las siete horas y veinte minutos del tres de diciembre de dos mil trece el Registro Inmobiliario Subdirección Catastral resolvió “1) *Una vez firme la presente resolución, se ordena **MANTENER LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** que pesa sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas de folio real números **CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCO-CERO CERO CERO (3-131805-000) Y CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SEIS CERO CERO CERO CERO** 2) Mantener la Nota de Advertencia Administrativa que pesa sobre los planos catastrados números **C-2002-1991 y C-2842-1991** 3) **INMOVILIZAR** las fincas del Partido de Cartago **CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCO-CERO CERO CERO CERO (3-131805-000) Y CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SEIS CERO CERO CERO CERO** 4) **INMOVILIZAR** los planos catastrados números **C-2002-1991 y C-2842-1991**. Ambas inmovilizaciones se mantendrán hasta que la autoridad judicial competente ordene su cancelación, o bien lo soliciten las partes interesadas, otorgando los instrumentos necesarios para tal fin, los cuales serán sometidos al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asientos de inscripción...”*”.

OCTAVO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentados el 12 de diciembre de 2013, la señora **Lucrecia Rojas Rojas**, presentó el recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal.

NOVENO. 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. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, que fueron enumerados como 1) Que la Finca 3-131805, con plano catastrado número C-0002002-1991, es propiedad de la señora Ana Lucrecia Rojas Rojas (f.04). 2) Que la finca 3-131806, con plano catastrado número C-0002482-1991, es propiedad del señor César Augusto Muñoz Guzmán.(f.10). 3) Que del estudio detallado del montaje correspondiente se determina clara y concluyentemente que existe una sobreposición parcial entre los inmuebles del partido de Cartago matrículas 131805 y 131806 [...]”

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

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LOS APELANTES. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad Inmueble; una vez verificada la existencia de una inexactitud en los asientos catastrales C-2002-1991 y C-2482-1991, en virtud de que se evidencia un traslape entre dichos planos, lo que conlleva a una sobreposición parcial entre las fincas que representan a saber, los inmuebles del partido de Cartago matrículas 131805 y 131806, resuelve inmovilizar dichos inmuebles, así como también los planos catastrados números C-2002-1991 y C-2482-1991 y mantener ambas inmovilizaciones hasta que la autoridad judicial competente ordene su cancelación.

Por su parte, la apelante la señora **Lucrecia Rojas Rojas**, señala que en cuanto a la prescripción positiva alegada por el señor César Augusto Muñoz Guzmán titular del inmueble del partido de Cartago 131806-000, esta no es procedente en razón de que estamos en



presencia de una finca inscrita y que esa es la razón fundamental que impide para su dueño que se extinga su derecho de propiedad por el transcurso del tiempo y agrega que está de acuerdo con la inmovilización.

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Se ha demostrado que la finca matrícula 131805-000 corresponde el plano catastrado número C-0002002-1991 y a la finca matrícula 131806-000 el plano C-0002482-1991. Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro a quo, ya que efectivamente se puede constatar, con base en el montaje de los planos visible a folio 18 del expediente, que en el presente caso se presentó un traslape entre las fincas que representan los inmuebles del partido de Cartago matrículas 131805-000 y 131806-000; siendo la primera finca, el lote N° 52, el cual se encuentra traslapado por el costado noroeste y la segunda, el lote N° 53, el cual se encuentra traslapado por el costado sureste.

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. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la Publicidad Registral inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados errores extraregistrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extraregistral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extraregistrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares.



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 de la provincia de Cartago matrículas 131805-000 y 131806-000. Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto véase, entre otros, el Voto No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

*“(...) **III.-** Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. (...)”*

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).

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por el Departamento Catastral Registral del Registro Inmobiliario, la existencia de una inexactitud en los asientos catastrales C-2002-1991 y C-2482-1991 en virtud de que se evidencia un traslape entre dichos planos.

Lo anterior imposibilita a la Administración Registral, poder resolver esta situación, ya que para ello se debe de anular uno de los planos y por supuesto la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría a uno de los titulares. Recordemos que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito.

Así las cosas, en el presente caso, el asunto debe ser resuelto por la sede judicial, a efecto de que se dirima cual de los propietarios tiene mejor derecho sobre el inmueble que al final quede en la realidad extraregistral y consecuentemente se una a la realidad registral. Recordemos que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa lo siguiente: “*El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...*”, y por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien, pero éste no es competente para resolver conflictos como el presente.



Mientras que ello se resuelve, lo único que corresponde a la Administración Registral es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituyen que la Administración Registral puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, 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.

Tómese en cuenta que en virtud del artículo 474 del Código Civil, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, cuando existan en la publicidad registral terceros involucrados, 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, y habiendo terceros involucrados que podrían afectarse, 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.



En los agravios indica la apelante que en cuanto a la prescripción positiva alegada por el señor César Augusto Muñoz Guzmán, esta no es procedente en razón de que estamos en presencia de una finca inscrita y que esa es la razón fundamental que impide para su dueño que se extinga su derecho de propiedad por el transcurso del tiempo. Al respecto se debe señalar que no es competencia de este Tribunal pronunciarse sobre aspectos de prescripción del derecho sobre el inmueble, siendo este tema resorte exclusivo de los Tribunales de Justicia, a través de un procedimiento ordinario.

En el presente caso, ambas partes manifiestan su conformidad con la inmovilización, indicando incluso el señor César Augusto Muñoz Guzmán, que considera innecesario el recurso de apelación planteado ya que será la instancia judicial donde se resuelvan y ventilen las pretensiones y argumentos de ambas partes. Al estar justificada la cautelar de inmovilización, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por el Departamento Catastral Registral del Registro Inmobiliario, la existencia de una inexactitud en los asientos catastrales C-2002-1991 y C-2482-1991, en virtud de que se evidencia un traslape entre dichos planos y sus respectivas fincas y siendo que no encuentra este Tribunal agravios que resolver, no queda más que confirmar la resolución recurrida venida en alzada.

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 señora **Lucrecia Rojas Rojas**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario Subdirección Catastral, a las siete horas veinte minutos del tres de diciembre de dos mil trece, la que en este acto se confirma.

QUINTO. 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 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 que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por la señora **Lucrecia Rojas Rojas**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario Subdirección Catastral, a las siete horas veinte minutos del tres de diciembre de dos mil trece, 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

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora