



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2008-238-TRA-BI

Gestión Administrativa

AGROPECUARIA HILDA MARINA S.A., Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 543-07)

Subcategoría: Propiedades

VOTO N° 452-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas con quince minutos del tres de setiembre de dos mil ocho.

Recurso de Apelación interpuesto por el Licenciado Luis Alberto Arias Naranjo, mayor, casado, abogado, vecino de San José, cédula de identidad número 1-395-802, en su calidad de Apoderado Especial de la sociedad **AGROPECUARIA HILDA MARINA, S.A.**, cédula de persona jurídica 3-101-031356, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del veintiuno de abril de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 27 de Julio de 2007, el señor Jorge Eduardo Chaves Orozco, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía UNION DISTRIBUIDORA FERAROSSE SOCIEDAD ANONIMA, formuló una gestión administrativa con el propósito de que ese Registro procediera a la inmovilización de las fincas de Puntarenas, con Matrículas 81048 y 139159-001-002, por un posible traslape.

SEGUNDO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución



dictada a las diez horas del veintiuno de abril de dos mil ocho, dispuso: "... **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: **1) Cancelar** la advertencia administrativa de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 81048, en virtud de que la misma no publicita plano catastrado actualmente, por lo que no se puede verificar la sobreposición de plano con la 22964.- **2) Consignar inmovilización** de las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas 22964 y 139159, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida el (sic) proceso de calificación registral.-**3) Comunicar** esta resolución a la Dirección del Catastro Nacional, de conformidad con lo establecido por el Decreto N° 33982-J,(...) que es Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas, para lo que corresponda.-(...) **NOTIFÍQUESE**....".

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, el Licenciado Luis Alberto Arias Naranjo, de calidades y condición señaladas, interpuso Recurso de Apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles .

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 del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LA AUDIENCIA ORAL Y PRIVADA SOLICITADA. Se rechaza el señalamiento de hora y fecha para la realización de una audiencia oral y privada, ya que, en autos



existen bastantes elementos probatorios para dilucidar la litis, sin que se requiera ampliación de los mismos vía explicación verbal.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos con tal naturaleza los consignados por el a quo en el considerando primero de la resolución venida en alzada. Se agrega que el fundamento de los Hechos Probados "II", "IX", "X", se refleja en los folios del 58 al 59, del 62 al 63 y del 88 al 89.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. PRINCIPIO DE CONCORDANCIA. Para el caso concreto, merece tenerse presente que para la inmatriculación de 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 consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional, con la inscripción del plano de agrimensura.

En aras de lograr esa concordancia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, contempla como requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tratando así de consolidar el principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 26 de marzo de 1981 y sus reformas, que en lo que conducente establece: *“Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.....”*

En el caso que nos ocupa, es clara la existencia de una inexactitud en la información registral, si



bien, como lo señala la resolución recurrida no estamos en presencia de un error de inscripción registral inmobiliaria propiamente, sin embargo, del informe técnico vertido por el Catastro Nacional, tenido como hecho probado número X (ver folios 88 al 110) se desprende la existencia de una inexactitud registral en relación a los planos P-462593-1982 y P-861478-2003 de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 22964 y 139159, respectivamente.

En el oficio de fecha 9 de octubre de 2007 suscrito por el Subdirector del Catastro Nacional Ing. Juan Araque Skinner, se remite el informe preparado por el Ingeniero Víctor Valverde Arias, funcionario del Catastro Nacional, quien en su punto 1) concluyó que: *“Se ha procedido a hacer un montaje utilizando para ello las ubicaciones geográficas que dan los profesionales autorizantes de los planos P-462593-1982 finca 22964 y P-861478-2003 finca 139159 determinándose que se traslapan tal como se muestra en lámina N°1”*, de lo que se colige, con fundamento en el informe técnico rendido, una inexactitud en relación a los inmuebles citados, que conlleva a un desajuste en la concordancia que debe existir entre la información registral con la información catastral, pues una finca requiere tener su sustento físico en un único plano con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro, con la inscripción del referido plano de agrimensura.

Conforme lo anterior, bien hizo la Dirección del Registro en resolver la inmovilización de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 22964 y 139159, pues por imperio de ley tanto el Registro como el Catastro deben garantizar una publicidad registral cierta y actual, tal y como lo dispone el artículo 18 citado. Este principio de publicidad se encuentra en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del



Reglamento del Registro Público, se refiere al acceso que tienen las personas al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

Es claro que la inexactitud, entre la información registral y catastral socava la seguridad jurídica, pues los asientos registrales se presumen exactos e íntegros frente a terceros que los estudian y contratan a partir de lo que ellos arrojan. Si bien la información que se publicita respecto a los inmuebles de Puntarenas matrículas 22964, cuyo plano catastrado es P-0462593-1982 y 139159-001-002, con plano número P-0861478-2003, es inexacta y que tal irregularidad implicaría en principio la cancelación de los asientos; debe advertirse, sin embargo, que la facultad de cancelar un asiento inscrito está vedada para la Institución Registral de acuerdo al artículo 474 del Código Civil, que limita dicha cancelación únicamente por acuerdo de partes, o bien, por disponerlo así, una autoridad judicial. En el estado actual de la normativa aplicable a los procedimientos registrales, se ha venido sosteniendo como tesis mayoritaria que no puede el Registro ni este Tribunal entrar a subsanar la información que se despliega en los citados asientos registrales, cuando ello suponga cancelar asientos ya practicados o definitivos sino que, corresponde a la vía jurisdiccional, una vez conocido el traslape, determinar la forma en que tal situación se subsane o las partes involucradas así lo hagan mediante documento que deberá presentarse ante el Registro. Esa falta de competencia establecida por mandato de ley, artículo 474 del Código Civil, aunado a la inexactitud en la información registral que se genera con tal situación, es suficiente fundamento para que la Dirección del Registro ordenara como correctamente lo hizo, la inmovilización de los inmuebles involucrados en este asunto.

Igualmente, se encuentra bien decretado el levantamiento de la nota de advertencia del margen de la finca de Puntarenas matrícula 81048, pues al no publicitarse plano en la inscripción de ese inmueble no existe forma técnica de examinarse su situación en relación con el número 22964, a efecto de determinar la posible sobreposición.



QUINTO. En cuanto a la sustanciación del recurso, éste se fundamenta en el informe técnico, alegándose que no fue puesto en su conocimiento y que esa omisión constituye una violación al debido proceso. Al respecto, es criterio de este Tribunal, que tal argumentación no puede ser atendida para variar lo dispuesto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en la resolución impugnada, toda vez que consta en el expediente que se le otorgaron al recurrente acciones de defensa en todas las etapas, como lo exige el debido proceso. En este sentido, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en forma abundante con respecto al tema; así por ejemplo, en el voto número 15-90 de las 16 horas 45 minutos del 5 de enero de 1990, en lo que interesa dispuso: “...este Tribunal tiene por probado que al accionante se le ha violado el derecho de defensa garantizado por el artículo 39 de la Constitución Política y por consiguiente el principio del debido proceso, contenido en el artículo 41 de nuestra Carta Fundamental, o como suele llamársele en doctrina, principio de “bilateralidad de la audiencia” del “debido proceso legal” o “principio de contradicción” y que para una mayor comprensión se ha sintetizado así: a) Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; b) derecho de ser oído, y oportunidad del interesado para presentar los argumentos y producir las pruebas que entienda pertinentes; c) oportunidad para el administrado de preparar su alegación, lo que incluye necesariamente el acceso a la información y a los antecedentes administrativos, vinculados con la cuestión de que se trate; ch) derecho del administrado de hacerse presentar y asesorar por abogados, técnicos y otras personas calificadas; d) notificación adecuada de la decisión que dicta la administración y de los motivos en que ella se funde y e) derecho del interesado de recurrir la decisión dictada”. Consecuentemente, considera este Tribunal que no se violentó de ninguna forma el debido proceso en el presente procedimiento, ya que, de los autos se desprende que al recurrente se le otorgó la oportunidad de presentar sus alegatos, de apelar lo recurrible y de tener acceso a la información y antecedentes administrativos, vía las notificaciones correspondientes, mediante el acceso al expediente localizado en la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles. Prueba de lo anterior es que, como consta a folios 124 al 149, por resolución de las ocho horas del 19 de diciembre de 2007 se confirió audiencia al representante de AGROPECUARIA HILDA MARINA, S.A., hasta por el plazo de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación



de la Oficina de Correo de la resolución, que según folio 195, lo fue a partir del 27 de diciembre de 2007, apoderado que se apersonó a efectos de contestar la audiencia mediante escrito presentado en la Dirección del Registro Público el 25 de enero de 2008 (folios 130 al 162), asimismo, se le notificó de la resolución final emitida por el Registro, se le concedió la fase recursiva, se le admitió el recurso de apelación interpuesto y se le emplazó para que compareciera ante este Tribunal, en donde se le concedió audiencia por quince días para que presentara sus alegatos y pruebas de descargo.

En relación al informe técnico aludido, consta en el expediente a folio 88, que fue recibido en la Dirección del Registro Público a las 15:00 horas del 10 del octubre del 2007, es decir, que al momento de notificada la audiencia conferida por el Registro sobre las diligencias administrativas, ya el informe formaba parte de los antecedentes vinculados al caso, los que estaban a disposición del recurrente, pues es un derecho fundamental de las partes interesadas o sus representantes en un procedimiento concreto y específico el examinar, leer y copiar cualquier pieza del expediente, por lo que estima este Tribunal que no se ha violentado el debido proceso o derecho de defensa que alega el Licenciado Arias Naranjo.

En lo referente a la inconformidad que señala el apelante, en relación a lo resuelto ahora y respecto a los planos P-462593-1982 y P-861478-2003 y lo decidido en el año 2004, considera este Tribunal que este argumento no es de recibo, pues si el traslape que se concluye del informe técnico catastral de fecha 9 de octubre de 2007, en su momento fue inadvertido por el Registrador a quien le correspondió el examen de los planos relacionados, esa es una situación que no puede argumentarse para obtener lo solicitado, pues el artículo 456 del Código Civil es claro al establecer que *“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley.”* Ha de tenerse presente, que la inexactitud puesta en conocimiento el 27 de julio de 2007, y que motivó la apertura de la presente gestión administrativa, contravienen el principio de publicidad registral que informa esta materia, toda vez que se ha publicitado una información de los asientos registrales, relativos a los citados inmuebles, que resulta ser inexacta y que por lo tanto, atenta contra el principio de seguridad



jurídica que se logra por medio de una debida publicidad, según lo dispone el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo que interesa, establece: *“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...”*, ya que el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad, que corresponde a la publicidad formal contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público citados.

Asimismo, señala el recurrente, en la ampliación de alegatos, un error en la Hoja de Herradura utilizada en el montaje de los planos, para lo cual remite a la resolución número 1569-2004 dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las nueve horas del 6 de octubre de 2004, constante a folio 183, criterio que no comparte este Tribunal, pues la propia resolución administrativa que aporta para indicar tal situación, señala en las consideraciones de fondo, en el punto octavo, que el procedimiento de subsanación se realizó, de ahí que el argumento de que el peritaje se basa en una hoja con defectos, no es correcto. Por tal razón, no puede acogerse tal argumentación, ni tampoco acceder a realizar el montaje de planos tal y como lo plantea en el ofrecimiento de prueba, ya que el estudio catastral y el respectivo informe técnico en el cual basa su resolución el Registro Público, fue realizado por el profesional encargado para tales fines en el Catastro Nacional y conforme al artículo 2º de la Ley del Catastro Nacional No.6545 de 25 de marzo de 1981, que señala que la finalidad del Catastro consiste *"en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos."*, por lo que queda claro que el montaje de planos y el respectivo informe técnico rendido por el Catastro Nacional fue emitido en el ejercicio de su competencia legalmente conferida, y con base en la información a su disposición, dentro de la cual se incluyen mapas catastrales, planos, ficheros y hojas cartográficas, situación que confirma su carácter oficial y legítimo.



Señala por último el recurrente, no estar de acuerdo con la remisión de las partes a la vía judicial para resolver sobre la situación del traslape, toda vez que según estima, el Reglamento al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional prevé el procedimiento a seguir en estos casos. Al respecto, merece señalarse, que tal procedimiento se aplicó, pues la presente gestión administrativa es fruto de lo allí dispuesto. Tan es así, que el artículo 1º del citado artículo 30, transcrito por el recurrente en su escrito de apelación, remite en efecto a la gestión administrativa, pues es la vía procedente cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, gestión que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, normas que establecen que la Institución Registral podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, 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, todo lo cual se cumplió en este expediente.

A tal efecto, considera este Tribunal que las órdenes de inmovilización dispuestas por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sobre las fincas de Puntarenas números 22964 y 139159, deben mantenerse como medidas cautelares con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre los inmuebles, considerándose correcta su consignación hasta tanto se dilucide la inexactitud registral ya sea por un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial, toda vez que se busca la concordancia de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Luis Alberto Arias Naranjo, en representación de AGROPECUARIA HILDA



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

MARINA, S.A., en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, a las diez horas del veintiuno de abril de dos mil ocho, la que se confirma.

SETIMO. EN CUANTO AL 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 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del veintiuno de abril de dos mil ocho, la cual se confirma. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Priscilla Soto Arias

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53g