



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2016-0131-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Clara Victoria Castillo Vargas y otro, apelantes

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2014-802-RIM)

VOTO 0634-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas cinco minutos del nueve de agosto de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por la señora Clara Victoria Castillo Vargas, cédula de identidad 1-317-217, y el señor Rigoberto Castillo Vargas, cédula de identidad 1-232-766, ambos en su condición de copropietarios del inmueble del partido de San José, matrícula 610197-01-02, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 10:40 horas del 10 de febrero de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Por resolución del Registro Inmobiliario dictada a las 14:00 horas del 19 de marzo de 2014, se autoriza la apertura del expediente administrativo a efectos de realizar las investigaciones pertinentes, en virtud de encontrarse una presunta doble inmatriculación en los planos SJ-175755-2014 y SJ-888157-2003 que describen por su orden las fincas 1-118213 y 1-610197. En consecuencia, se procede a consignar advertencia administrativa en las fincas y planos de referencia únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continua con las presentes diligencias sobrevenidas en el expediente.

SEGUNDO. La Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 14:30 horas, del 19 de marzo de 2014, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los



interesados en la presente gestión administrativa.

TERCERO. Mediante resolución de las 10:40 horas, del 10 de febrero de 2016, la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, resolvió lo siguiente: “... *I) Consignar Inmovilización sobre la finca del partido de SAN JOSÉ número SEISCIENTOS DIEZ MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE (610197) y el plano catastrado SJ-OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE- DOS MIL TRES (SJ-888157-2003), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción. ... NOTIFÍQUESE...*”.

CUARTO. Inconforme con lo resuelto, la señora Clara Victoria y el señor Rigoberto ambos de apellidos Castillo Vargas, en su condición de copropietarios de la finca de la provincia de San Jose 610197, interponen recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada y en razón de ello conoce este Tribunal.

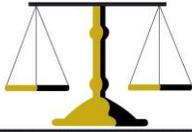
QUINTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tienen por aceptados los hechos que como probados indica la resolución apelada en su considerando primero.

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



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez realizada la investigación de mérito por parte del Registro Inmobiliario se determinó una situación anómala, causada por el traslape total del plano catastrado SJ-888157-2003 que describe a la finca del partido de San José 610197 y el plano SJ-1715755-2014 que describe las finca 118213, por lo que sus asientos registrales resultan imprecisos e inexactos. Ello provoca que la Administración Registral deba proceder a consignar una marginal de inmovilización la cual se mantendrá hasta tanto sea la autoridad judicial quien ordene su levantamiento, o las partes involucradas así lo autoricen mediante testimonio de escritura, que será sometido al control de legalidad por parte del calificador registral, sea, dentro del marco de calificación jurídico y una vez superada esta etapa, proceder con la corrección del error y la cancelación de la medida de inmovilización impuesta por el Registro, en su condición de garante de la seguridad jurídica.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la señora Clara Victoria y el señor Rigoberto ambos de apellidos Castillo Vargas, en su condición de copropietarios de la finca de la provincia de San Jose 610197, interponen recurso de apelación manifestando que el Registro Inmobiliario en la resolución apelada ordena la inmovilización sobre la finca y plano catastrado que la describe número SJ-888157-2003, cerrando con ello toda posibilidad de solucionar las inconsistencias registrales en dicho expediente.

Agrega a sus manifestaciones que el Catastro Nocional no ha permitido que el plano correcto presentado que describe el inmueble sea inscrito, dado que cada vez que se presenta el registrador le consigna un nuevo defecto, por lo que se presentó un ocurso contra dicha calificación ante la Subdirección Catastral, documento que contó con las citas de presentación al tomo 2014, asiento 30643-C y que a la fecha no ha sido resuelto, y lo único que han encontrado son trabas, así como una amplia violación a lo establecido en la Ley 8220, de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

Por lo anterior, solicita se revoque la resolución impugnada y se le brinde un periodo mayor de tiempo en espera de la resolución del ocurso planteada ante esta misma dirección.



CUARTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros al establecer la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, y que quien realiza una transacción al amparo del Registro la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

No obstante, este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, que pueden tener su origen en la propia función institucional (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extraregstral).

En razón de ello, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias, dependiendo de su origen. De este modo, establece la posibilidad de que cualquier inexactitud, entendida como: *“La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...”* (artículo 14), y que, entre otros supuestos, puede ser originada por un error involuntario *“...en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...”* (artículo 15).

Asimismo, puede tener su origen *“...fuera del ámbito registral, y se producen por: a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, [...]. / b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...”* (artículo 16). En ambos casos debe tratarse de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

En el Capítulo II, Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario han sido previstos los medios y procedimientos para el saneamiento de las inexactitudes de la publicidad registral, siendo que una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales y/o catastrales,

sean de origen registral o extraregistral, en todos los casos es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan en los asientos objeto de las diligencias diversos tipos de medidas cautelares administrativa, a saber, nota de advertencia administrativa, nota de prevención o inmovilización.

Por otra parte, en el Título III se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (Artículo 35), siendo que dicho procedimiento es, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (Artículo 38).

La Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer, a terceros interesados o afectados, de la existencia de una inexactitud, con el fin de que ésta sea saneada o corregida con la anuencia de los terceros afectados o, en su defecto, de inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección (artículo 21). De tal modo, al detectar alguna inconsistencia de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario proceder a corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada.

No obstante, debe siempre atender la limitación dispuesta en el artículo 18, en el sentido de que: *“... Cuando se detecte una inconsistencia, entre la información que consta en la base de datos del registro y la información catastral: la Dirección podrá ordenar a efecto de lograr la concordancia jurídica y gráfica la corrección de oficio, siempre y cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico...”*. Esto es, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una Gestión Administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del citado Reglamento, y en forma preliminar, se publicita en el asiento registral como una Nota de Advertencia Administrativa. Esta medida cautelar administrativa, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión.



En resumen, el objetivo de la Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la Publicidad Registral y procurar su corrección, cuando esta sea legalmente posible y con la anuencia de las partes afectadas. Por ello, dentro de este procedimiento, y con el fin de cumplir con el principio del Debido Proceso, se ha previsto conferir audiencia a todos los interesados para que manifiesten lo que a bien consideren y una vez transcurrido el término correspondiente, con los elementos que consten dentro del expediente respectivo, debe resolverse el asunto.

De tal manera, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, se podrá disponer una orden de Inmovilización del bien involucrado. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el acuerdo entre los interesados, y la otra consiste en que estos pueden acudir ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan “*declarar derechos o mejores derechos*”, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y/o catastrales que es necesario subsanar, siendo que la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la Nota de Advertencia o la Inmovilización.

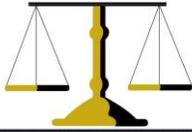
QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Una vez analizado el caso bajo estudio ha quedado claro que la situación que nos ocupa refiere a dos fincas que están graficadas por dos planos catastrados que ocupan un mismo espacio físico. Esta condición la cual ha sido detectada por la División Catastral, advierte la existencia de una doble inmatriculación sobre los planos: SJ-1715755-2014 que describe la finca 1-118213 y el plano SJ-888157-2003 que describe la finca 1-610197. Situación que motivó la apertura de oficio de la Gestión Administrativa 2014-802-RIM y como medida precautoria la administración registral consignó en sus asientos registrales la medida de advertencia administrativa.



Debe considerarse que ante una sobreposición de planos como la que nos ocupa, en donde una sola porción de terreno grafica dos asientos registrales y catastrales en los que existen diferentes derechos (de sus titulares), no hay posibilidad de que se produzca un saneamiento sin el acuerdo de las partes interesadas, toda vez que ello comportaría la declaratoria de un mejor de derecho de propiedad sobre dicha área, ya que eventualmente implicaría la modificación, e incluso el cierre, de alguno o algunos de dichos asientos registrales y catastrales que no tengan una presencia física en la materialidad del terreno, lo cual definitivamente afectaría esos derechos de terceros. Situación que a todas luces escapa de la competencia del Registro Inmobiliario, toda vez, que esa atribución esta confería única y exclusivamente a la sede jurisdiccional (artículo 474 del Código Civil).

En el presente caso, la Subdirección Catastral determinó en la resolución recurrida las existencias contenidas, dentro del cual se indicó: *“...se determina una sobreposición de asientos catastrales, con el agravante de que el plano catastrado SJ-888157-2003 se registra haciendo referencia a un derecho de posesión; plano que en fecha 18 de mayo del 2010 da nacimiento por inscripción de Diligencias de Información Posesoria mediante documento citas 2010-131733, a la finca del partido de San José 610197 y el plano SJ-1715755-2014 el cual se catastra para la finca inscrita del Partido de San José 118213, naciendo esta última de una división material de la finca del Partido de San José 92042, descrita con el plano catastrado SJ-17395-1950. Evidentemente del informe rendido se comprueba la existencia de contradicciones entre estados parcelarios, lo que encuentra sustento en la ubicación geográfica que muestran los asientos catastrales citados, en donde se determina un traslape entre ambos.*

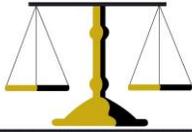
Al respecto, cabe recordar que la ubicación geográfica de un plano de agrimensura nace de la fe pública consagrada al profesional en topografía, instrumento que de manera conjunta con la cartografía oficial, a través de sus coordenadas y detalles geográficos proporcionan los elementos necesarios para que una vez ingresados a la corriente registral el calificador jurídico catastral, ubique esa porción de terreno en la cartografía catastral, sea, permiten su georreferenciación dentro del Sistema de Información de Planos (SIP) del Catastro Nacional.



Aunado a ello, y respecto de la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario (antes Catastro Nacional), ya este Tribunal Registral Administrativo, en el **Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, reiterado en el **Voto No. 800-2012** de las 10:45 horas del 02 de octubre de 2012, afirmó:

*“..., la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el **Sistema de Información de Planos (SIP)**, que según la Guía de Calificación Registral del Catastro Nacional, consultada en la página (www.registracional.go.cr), consiste en un sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción. Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite “contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”. Esto permite al Catastro Nacional “atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”*”

No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano (...), no se incluía en ella los planos inscritos con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Gracia, en la Memoria Institucional del año 2003, en donde se expresa:



“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país.

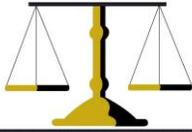
Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...) / Este proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003 en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.”

(<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>),

De lo que se deduce claramente, que el SIP fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que, al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores...” (Voto No. 393-2010, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010)

De tal modo, que las inexactitudes detectadas son situaciones que escapan de ser rectificadas por el Registro Inmobiliario, y en razón de ello se ha establecido todo un procedimiento administrativo tendente a tratar de subsanarlas.

Para el caso bajo examen, si bien las partes han realizado diversos intentos en aras de subsanar las inconsistencias detectadas el asiento catastral de la finca de San Jose 610197 y el plano catastrado que la describe SJ-888157-2003, no han conseguido tener un resultado satisfactorio. Ello obedece a que el levantamiento catastral proporcionado al área catastral con citas al tomo



2014, asiento 30643, tal y como se desprende de las minutas de defectos, y el ocurso interpuesto contra la citada calificación, dicho levantamiento no concuerda con la realidad física del bien, como de la información contenida en el sistema de información de planos (SIP) del Catastro Nacional, por lo que, más que subsanar la inconsistencia que motivo la apertura de las presentes diligencias, ha generado otras discordancias o inconsistencias a nivel catastral que impiden su registración.

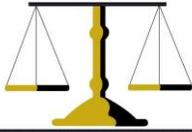
Lo anterior, tal y como de esa manera se desprende de la resolución dictada por la Subdirección Catastral, a las 11:15 horas, del 6 de enero del año 2015, relacionada con las diligencias ocursoales de la calificación: 073-2014 del documento bajo citas al tomo 2014, asiento 30643, determinándose en dicho dictamen nuevas contradicciones parcelarias que debieron ser señaladas como defecto por parte del Ingeniero Rodríguez Cordero, producto del estudio catastral realizado señalando; *“... por el desplazamiento de la finca 610197 con respecto al plano título. Veamos. Con anterioridad definimos que las contradicciones parcelarias con respecto a la finca matrícula 118213 desaparecieron, pero al ubicar la finca matrícula 610197 más al oeste, aproximadamente a 170 metros, la presentación estaría traslapando con la finca 85523 del Partido de San José, finca a la cual le restan 933,66 metros cuadrados. Lo anterior encuentra sustento en la información gráfica que presentan los planos catastrados SJ-468739-1982 y SJ-347980-1979, documentos que se registraron como parte de la finca 85523 Una simple mirada, permite concluir que el traslape es total, y ello impide el registro del plano recurrido. Indíquese lo anterior como defecto ...”*. (v.f 118 al 133 del expediente principal).

En este sentido, siendo que no ha sido posible subsanar por parte de sus titulares la inconsistencia contenida en la publicidad registral, resulta improcedente ordenar la corrección - ante la falta de competencia de la Autoridad Registral y de este Órgano de Alzada para declarar un mejor derecho de propiedad- y tampoco es viable mantener asientos registrales inexactos, dado que con ello se vulneraría la Seguridad Jurídica que se pretende dar a la ciudadanía mediante una publicidad sana, por lo cual no es posible otra medida que la inmovilización del asiento registral y catastral del que son objeto las presentes diligencias administrativas, sea, respecto de la finca de la provincia de San José número 610197-001-002 y el plano catastrado

que la describe SJ-888157-2003. Razón por la cual no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver de manera contraria a lo que dispuso el Registro Inmobiliario.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS. Inconforme con lo resuelto, los recurrentes manifiestan que el Registro Inmobiliario en la resolución apelada ordena la inmovilización sobre la finca 610197 y plano que la describe SJ 888157-2003, cerrando con ello toda posibilidad de solucionar las inconsistencias registrales en dicho expediente. Resulta de mérito señalar por parte de este Tribunal, que la intención de dicha medida cautelar ante situaciones como la acaecida en el presente caso no es la de perjudicar los intereses de ninguna de las partes, su objetivo es dar publicidad a la inconsistencia detectada, a fin de no perjudicar a terceros que pretendan acceder a dichos bienes, hasta tanto el fondo del asunto sea conocido ante la sede jurisdiccional competente, y sea esta quien determine la situación jurídica del bien, y ordene el levantamiento de la medida cautelar impuestas por la administración registral, o que las partes involucradas mediante documento idóneo logren corregir las situaciones anómalas o irregulares contenidas en los asientos de registro, documento que una vez ingresado a la corriente registral deberá someterse al proceso de calificación y cumplir con todos los requerimientos legales y reglamentarios para dicho fin, conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

Lo anterior, dado que el Registro de instancia, ejerce dicha actividad preventiva dada su competencia como coadyuvante de la administración de justicia. En este mismo sentido cabe acotar, que la medida de inmovilización impuesta por la Administración registral, si bien dicha cautelar extrae el bien jurídico del tráfico mercantil, ello no implica de manera alguna que sus titulares realicen las gestiones pertinentes ante el Catastro Nacional, a efectos de subsanar la inconsistencia detectada en el asiento de registro de la finca 610197 y plano que la describe SJ 888157-2003, dado que los intereses del Registro Nacional, no solo versa en la inscripción de documentos, sino que estos instrumentos cumplan a cabalidad con sus fines, sea, brindan la realidad del bien jurídico a tutelar, la cual se refleja por medio de la publicidad registral, y con ello seguridad jurídica.



Aunado a ello, cabe subrayar que la publicidad registral deviene del artículo 46 de la Constitución Política, el cual establece a grosso modo que el consumidor y el usuario tiene derecho a recibir una publicidad veraz. Por lo que el Registro siendo una Institución del Estado debe de seguir ese principio en protección de ese consumidor y usuario lo cual se convierte en un principio supra individual que hace que, aunque el titular adquiriera de la publicidad registral si esta está afectada por un hecho anómalo o irregular, debe necesariamente en bienestar de la colectividad, anotarse una cautelar, tal y como de esa manera lo hizo el Registro en la resolución apelada.

En este sentido, cabe recordar a los recurrentes que la presentación del plano 2014-30643 con el cual se pretendió subsanar las inconsistencias detectadas en la finca de la provincia de San Jose número 610197, en su última presentación se determinaron nuevas inconsistencias (defectos) por parte del registrador, que de igual manera fueron ratificadas por la Subdirección Catastral, mediante la calificación 073-2014 del precitado instrumento puntualizándose, lo siguiente: “...*al ubicar la finca matrícula 610197 más al oeste, aproximadamente a unos 170 metros, la presentación estaría traslapando con la finca matrícula 85523 del partido de San José, finca a la cual le restan 933,66 metros cuadrados. Lo anterior encuentra sustento en la información gráfica que presentan los planos catastrados SJ-468739-1982 y SJ-347980-1979, documentos que se registraron como parte de la finca 85523 ..., permite concluir que el traslape es total...*”, situación que evidentemente conlleva a que el plano no pueda ser inscrito en el Catastro Nacional, y no puede ser atribuible de manera alguna a la Administración registral.

Deben recordar los apelantes que si bien el Registro Nacional es un agente inscriptor, esta actividad nace por rogación del interesado, sea, que es el titular es quien debe proveer a la Administración registral del instrumento, para el caso que nos ocupa del “plano”, este realizado por el profesional en topografía que las partes así autoricen para efectuar un levantamiento acorde a la realidad jurídica del bien (localización, situación, ubicación geográfica y datos del asiento registral) que le proporcione al Catastro Nacional, el insumo o elementos necesarios para ubicar la finca en el mapa catastral y así sanear la publicidad registral. Responsabilidad que

únicamente es atribuible a su titular registral, razón por la cual se rechazan sus consideraciones en este sentido.

Agregan los apelantes que el Catastro Nacional no ha permitido que el plano correcto presentado que describe el inmueble sea inscrito, dado que cada vez que se presenta el registrador le consigna un nuevo defecto, por lo que se presentó un ocurso contra dicha calificación ante la Subdirección Catastral, que contó con las citas al tomo 2014, asiento 30643-C que a la fecha no ha sido resuelto, y lo único que hemos encontrado son trabas, así como una amplia violación a lo establecido en la Ley 8220 de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

Respecto del citado argumento, este Tribunal estima que, si el plano supra citado no ha superado el proceso de calificación registral, efectivamente no puede ser registrado, por consiguiente, ya que permitir que un instrumento sea inscrito en contradicción a las disposiciones legales y reglamentarias establecidas para dicho fin, violentaría el artículo 11 de la Constitución Política y artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública, no siendo posible atender sus consideraciones en este sentido. Máximo, que como se ha indicado líneas arriba y se desprende de la calificación número 073-2014 realizada al documento con citas de presentación al tomo 2014, asiento 30643, pese a las diferentes presentaciones realizadas sobre dicho plano, cada movimiento realizado por el topógrafo a cargo de dicho levantamiento genera nuevas inconsistencias, y en atención a ello es que procede la consignación de defectos. En consecuencia, sus manifestaciones escapan de poder ser atendidas.

Por otra parte, no encuentra este Tribunal violación alguna a la Ley 8220 de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, en virtud, de que ante una inconsistencia como la que nos ocupa lo que requiere la Administración registral, es que su titular proporcione el insumo necesario, sea, el levantamiento catastral de su propiedad a efectos de subsanar la publicidad registral, acorde a la realidad jurídica del bien, en virtud de que el



plano que actualmente la gráfica contiene inconsistencias. Razón por la cual se rechazan sus consideraciones en este sentido por improcedentes.

Continúa manifestando el recurrente que la presentación del documento 2014- 30643 según indica el Catastro se traslapa con la finca de la provincia de San José 85523 y los planos SJ-468739-1982 y SJ-347980-1979, propiedad del señor José Antonio Castillo Vargas, ya fallecido, sin embargo, dichos planos nunca han sido utilizados y no han generado título, y se encuentran a dos kilómetros de su propiedad. Aunado a que la supuesta finca 85523 se encuentra técnicamente cerrada (no legalmente), por cuanto no existe y la vía para su eliminación es onerosa y legalmente no posible. Al respecto, cabe indicar en cuanto al citado argumento, que tal y como se ha analizado no es posible para la administración registral cancelar o anular asientos de inscripción, dado que ello, es competencia exclusiva de la autoridad jurisdiccional (art.474 del Código Civil). Razón por la cual se rechazan sus consideraciones en este sentido.

Que se ha solicitado al Catastro Nacional envíe profesionales topógrafos al sitio para que mediante coordenadas verifique la ubicación y coordenadas de la presentación 2014-30643-C y corrobore de que no existe traslape ya que es la realidad que debe tutelar y con ello subsanar los errores. Reiteramos, que lo aludido no es responsabilidad de la Administración registral, en este caso concreto del Catastro Nacional, sino del titular registral quien es el encargado de proveer la información necesaria, por ende, se rechazan sus consideraciones en este sentido.

Respecto, a la solicitud de brindarle un periodo mayor de tiempo en espera de la resolución del curso planteada ante esta misma Dirección. En este sentido, cabe destacar que lo solicitado no puede ser atendido en virtud de que no existe un antecedente objetivo ante este Tribunal, que nos haga presumir la existencia de una nueva calificación. Sin embargo, reiteramos que las gestiones que se deseen presentar por parte de sus titulares en aras de subsanar el asiento de inscripción, opera con independencia de la medida cautelar de inmovilización impuesta por el Registro, razón por la cual se deniega lo peticionado.



En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores Clara Victoria Castillo Vargas y Rigoberto Castillo Vargas, ambos copropietarios del inmueble del partido de San José, matrícula número 610197-01-02, y plano que la describe SJ 888157-2003, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 10:40 horas del 10 de febrero de 2016, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

SÉPTIMO. AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por los señores Clara Victoria Castillo Vargas y Rigoberto Castillo Vargas, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:40 horas del 10 de febrero de 2016, la cual en este acto se confirma. Proceda el Registro Inmobiliario a consignar la medida cautelar de inmovilización sobre la finca de la provincia de San José número 610197-01-02, y plano que la describe SJ 888157-2003. 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.**

Rocío Cervantes Barrantes

Leonardo Villavicencio Cedeño

Carlos Vargas Jiménez

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora