



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2009-358-TRA-BI

Gestión Administrativa

LIGIA CHAVARRIA VALVERDE, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 064-09)

Propiedades

VOTO N°814-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con veinte minutos del treinta de julio de dos mil nueve.

Recurso de Apelación interpuesto por la señora Ligia Chavarría Valverde, mayor, casada una vez, comerciante, vecina de Paso Ancho, cédula de identidad número 1-435-351, en su calidad propietaria registral del inmueble del Partido de San José matrícula 326573-000, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas y cuatro minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 10 de febrero de 2009, la señora Ligia Chavarría Valverde, formuló una gestión administrativa con el propósito de que ese Registro procediera a consignar nota de advertencia y de inmovilización de la finca de San José matrícula 323500-000, por cuanto su rectificación de medida mediante el documento tomo 407, asiento 13932, no era procedente y al practicarse invadió el terreno de su finca 326573.

SEGUNDO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las catorce horas y cuatro minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve, dispuso:



"... *DENEGAR las presentes diligencias administrativas interpuestas por LIGIA CHAVARRIA VALVERDE, dado que la situación planteada a esta Dirección, no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral (...) **NOTIFÍQUESE**...*".

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, la señora Ligia Chavarría Valverde, 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 la Juez Soto Arias, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando segundo de la resolución apelada, excepto el numerado como **III.**, por no tratarse técnicamente de un hecho de tal naturaleza, y se agrega un nuevo hecho como número **III**, para que se lea de la siguiente manera: Que los inmuebles de San José matrículas 323500 con plano SJ-834115-1989 y 326573 con plano SJ-746795-1988, son colindantes entre sí y sus planos no se traslapan (ver folio 40).

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



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, denegó la solicitud de nota de advertencia e inmovilización sobre la finca del Partido de San José matrícula 323500 por cuanto según se determinó no existe ningún error imputable a la sede registral con la inscripción del documento que ocupó el tomo 407, asiento 13932 relativo a rectificación de medida de la finca citada, ni tampoco existe traslape en perjuicio del inmueble matrícula 326573.

Por su parte, la apelante argumenta que los procesos registrales no fueron los correctos pues no procedía la rectificación, además, que se aportó estudio del Organismo de Investigación Judicial que establecía que la rectificación indicada traslapa con terrenos de la finca madre, por lo que considera que debe consignarse nota de advertencia sobre el inmueble matrícula 323500.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO. En el caso bajo examen, una vez examinados el escrito inicial, la resolución impugnada y los agravios expuestos por la gestionante, este Tribunal deberá confirmar en todos sus extremos lo resuelto por el Registro.

Hemos de tener presente que el fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1°, 4° y 6° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967), que conforme al artículo 27 de esa Ley, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez de un testimonio de una escritura pública, o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, en virtud de la fe pública que tiene el notario “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”, según lo indica el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial. Lo anterior, debe concordarse con la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto



Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, por cuanto, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar el Registro, los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende.

Así, partiendo de las anteriores premisas, este Tribunal estima que el asiento de inscripción sustentado en el testimonio de escritura presentado al Registro que ocupó el tomo 407, asiento 13932 por el cual se practica la rectificación de medida del inmueble del Partido de San José matrícula 323500 de conformidad con el plano catastrado SJ-834115-1989 (f.22 y 32) se encuentra inscrito conforme a los requisitos impuestos por ley. La aplicación del artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias, que establece: *“La cabida de las fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; podrá ser aumentada hasta la cantidad que el plano indique, cuando este determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), hasta un cincuenta por ciento (50%) (...) En los casos citados en el párrafo anterior, el notario deberá dar fe de que la nueva medida es la indicada en el plano inscrito en la oficina de Castro Nacional, levantado y firmado (...); deberán citarse el número y la fecha de inscripción del plano...”*, se resuelve en el tanto que se efectúe el estudio registral de los antecedentes del inmueble hasta el 23 de octubre de 1930 y, quedó demostrado que la finca matrícula 323500, a la cual se le practicó la rectificación, procede de las fincas de San José 274809-000 y 326573, según se desprende de la certificación literal del inmueble constante a folio 83, y los antecedentes de estos inmuebles prueban la inmatriculación del inmueble matriz antes de la fecha señalada en el numeral transcrito.

La gestionante argumenta que al practicarse dicha rectificación se invadió el terreno de su finca matrícula 326573, sin embargo, tal argumentación no es de recibo para acceder a lo solicitado, al respecto consta el informe técnico vertido por el Catastro Nacional a folio 40, el cual determinó que los planos SJ-834115-1989 y SJ-746795-1988 de las fincas del Partido de San José



matrículas 323500 y 326573, respectivamente, no se traslapaban y que las fincas son colindantes entre sí.

No obstante, la recurrente solicita en su escrito de apelación consignar nota de advertencia administrativa y continuar con el proceso hasta la resolución de fondo por cuanto aportó un estudio realizado por los técnicos del Organismo de Investigación Judicial, donde se concluyó que la rectificación de medida realizada por la señora Elizabeth Ramírez traslapó los terrenos de la señora Chavarría Valverde. Al respecto estima este Tribunal, que tal argumentación no es de recibo, ya que el estudio catastral y el respectivo informe técnico solicitado por el Registro mediante el oficio AJR-744-2008 de fecha 6 de agosto de 2008 constante a folios 40 al 81 del expediente, que determinó que no existe el traslape alegado en relación a los inmuebles citados, deja 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. Además, ha de tenerse presente, que la cartografía oficial del Estado, proviene del Catastro conforme el artículo 13 de la Ley que establece *“La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional”*, de ahí que no proceda lo alegado por la señora Ligia Chavarría Valverde en relación al traslape con la finca matrícula 323500 ya que la rectificación de medida practicada en dicha finca no originó ningún desajuste en la concordancia que debe existir entre la información registral con la información catastral.

QUINTO. Por otra parte, si bien es cierto no estamos en presencia de un error de origen registral en relación a lo expuesto por la señora Ligia Chavarría Valverde, tal y como lo señala el Registro, en relación al informe técnico aludido se señala la existencia de una *“inexactitud registral”* que consiste, de conformidad con las situaciones geográficas indicadas por los profesionales que autorizaron los planos, en la existencia de un traslape, entre la finca 326573 con plano SJ-0746795-1988 propiedad de la gestionante y la finca 400573 a la que corresponde el plano SJ-601387-1985.



Así las cosas, la evidente inexactitud registral, amerita que los terceros tengan conocimiento de su existencia, a través de la apertura de un procedimiento administrativo, tendiente a subsanarla, publicitándose una nota de advertencia que advierta sobre la existencia del traslape determinado por el informe citado y, en caso de que no fuere posible en sede administrativa la consecución del saneamiento, deberá practicarse la inmovilización sobre las fincas relacionadas, para que el asunto sea dirimido en sede jurisdiccional, pues es claro que la inexactitud, entre la información registral y catastral socavan la seguridad jurídica, pues los asientos registrales y catastrales se presumen exactos e íntegros frente a terceros que los estudian y contratan a partir de lo que ellos arrojan.

A tal efecto, considera este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra apegada a derecho pues la gestión administrativa, 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, es la vía procedente cuando existe una anomalía o error en la información que consta en el Registro, lo cual no sucede en este caso.

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 la señora Ligia Chavarría Valverde, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, a las catorce horas y cuatro minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve, la cual 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 2º 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 por la señora Ligia Chavarría Valverde, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, a las catorce horas y cuatro minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve, 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.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

M.Sc. Priscilla Soto Arias



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53g