
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0150-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CARLOS MATA GRANADOS, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISION REGISTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2011-1339)

PROPIEDADES

VOTO 0290-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con un minuto del quince de julio de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Carlos Mata Granados**, comerciante, vecino del Carmen de Cartago, portador de la cédula de identidad 3-0258-0389, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 09 horas 11 minutos del 1 de marzo del 2022.

Redacta el juez Carlos José Vargas Jiménez,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas de oficio con base en el escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de octubre de 2011, por la registradora 324 del Grupo 9, mediante el cual se informa que al realizar el estudio correspondiente al documento presentado al Tomo: 2011 Asiento: 291368, se evidencia que el plano catastrado P-666701-2000, se encuentra asignado a dos inmuebles, sean estos las fincas Partido de Puntarenas filiales 20271 y 20270.

Por resolución de las 15 horas 23 minutos del 28 de octubre del 2011, el Registro Inmobiliario declaró la apertura del expediente administrativo y ordenó consignar advertencia administrativa sobre el inmueble de la provincia de Puntarenas, matrícula 20270-F.

Mediante resolución de las 10 horas 50 minutos del 23 de julio de 2021, la autoridad registral confiere audiencia al propietario de la finca provincia de Puntarenas matrícula 20270-F.

Al ser las 9 horas 11 minutos del 1 de marzo de 2022, la Dirección del Registro Inmobiliario, dicta resolución y ordena: "**1.- CONSIGNAR** Inmovilización en la finca **FILIAL** del Partido de **PUNTARENAS** matrícula número VEINTE MIL DOSCIENTOS SETENTA (**20270-F**), 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.- **2.- OCULTAR** en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano P-SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS UNO- DOS MIL (**P-666701-2000**) generó la finca **FILIAL** del Partido de **PUNTARENAS** matrícula número VEINTE MIL DOSCIENTOS SETENTA (**20270-F**), para lo cual se comisionará al Departamento de Normalización Técnica."

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **Carlos Mata Granados**, por escrito presentado el 18 de marzo del 2022, interpone recurso de apelación, expresando como agravios lo siguiente:

1. Se presentó al Registro el documento citas TOMO: 2021 ASIENTO 101326-C, que respalda el trabajo y esfuerzo para solucionar el problema, para lo cual se adjunta copia del plano y minuta de defectos consignados a la presentación.
2. La resolución dictada por el Registro es prematura, en virtud de que se iniciaron los procedimientos y diligencias dentro del plazo de suspensión.

3. La tramitología ante el Registro no es la más veloz y por lo tanto considera no puede ser víctima de los atrasos e inconsistencias.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada; y se agrega el siguiente: Que la presentación 2021-101326-C se encuentra defectuosa, sin que a la fecha, se hayan subsanado los defectos.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés en este asunto.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental hasta llegar al principio de la fe pública registral, el cual es una ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados, de poder realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral.

Este principio establece la presunción de que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. Presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino que, prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales fedatarios públicos, que autorizan esos instrumentos públicos.

Cabe indicar que un testimonio de escritura debidamente autorizado por el notario otorgante goza de validez, eficacia, certeza y autenticidad, según el principio de indubitabilidad. En este sentido, el artículo 31 del Código Notarial, ley 7764, establece:

“El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”

Asimismo, los informes técnicos catastrales, los planos y la información gráfica y matemática que consta en ellos se encuentran protegidos por el principio de la fe pública que ostenta el profesional que las ha ejecutado y autorizado, sea el topógrafo o el profesional en agrimensura. De tal modo que, tales actuaciones se presumen exactas, veraces, eficaces y auténticas.

Al respecto, la Ley 4294, para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, en su artículo 12 dispone que:

“Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”

Como se ha señalado en ocasiones similares, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son, no se encuentran exentas de errores materiales, inconsistencias e inexactitudes. Cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan **inexactitudes de origen registral** (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), y cuando su génesis surge de la

equivocación del notario público, del profesional en topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza como **inexactitud de origen extraregstral** (artículo 16 del reglamento citado).

Para los casos en que se presente alguna inexactitud de las advertidas, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 3509-J (en adelante el Reglamento), prevé el procedimiento administrativo de la Gestión Administrativa, el cual es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de que esta sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, sean inmovilizados los asientos cuando resulte improcedente la corrección.

Al respecto el artículo 21 del Reglamento indica:

“Artículo 21. De la Gestión Administrativa. Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.”

Este procedimiento de gestión administrativa ofrece la posibilidad de subsanar y rectificar los asientos registrales o catastrales con la anuencia de los propietarios registrales y los terceros afectados; en caso de que las partes no logren ese propósito y habiéndose comprobado la inexactitud investigada, el Registro Inmobiliario deberá ordenar una medida cautelar que publicite tal inconsistencia en el asiento registral o catastral de la finca relacionada.

Al respecto, resulta procedente referirse a las medidas cautelares administrativas, las que 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.

Resulta claro que, en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario fue conferida a la autoridad registral esa facultad de afectar con medidas cautelares administrativas los bienes y derechos inscritos que adolezcan de alguna inconsistencia. No obstante, siempre deben observarse los principios de legalidad, debido proceso y de división de poderes; así como, el principio de tutela jurisdiccional de la publicidad registral contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo.

En este sentido, el artículo 28 del Reglamento establece la inmovilización para aquellos casos en que se haya demostrado la lesión a los intereses de terceros y que haya surgido algún elemento que imposibilitara el saneamiento de los asientos registrales o catastrales.

“Artículo 28. La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”
[...]

Así las cosas, queda claro que, la medida cautelar administrativa de inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien, a efectos de mantener la seguridad jurídica registral.

Existen dos formas para remediar la inexactitud, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el acuerdo entre todos los interesados; en sede registral. 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, por cuanto 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 catastrales que es necesario subsanar, y la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la nota de advertencia o bien, la inmovilización.

Con respecto al plano catastrado, el artículo 2 de Ley de Catastro Nacional, que es Ley 6545 del 25 de marzo de 1981, lo define como "... la **representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional...**" (Lo destacado no es del original), y dicha representación se alcanza mediante el levantamiento de los denominados planos de agrimensura, que son presentados para su debida inscripción en la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, surtiendo los efectos legales respectivos.

En este mismo orden de ideas, el numeral 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; que es Decreto Ejecutivo N° 34331-J del 29 de noviembre de 2007, refiriéndose a los planos de agrimensura, manifiesta que:

"El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus

linderos...", es decir, que **la función del plano catastrado es identificar plenamente y definir en forma inequívoca los distintos bienes inmuebles.**

En este caso, conforme a la publicidad registral del Registro Inmobiliario, se determinó que el plano catastrado P-666701-2000 se encuentra asignado a las fincas filiales del Partido de Puntarenas 20271 y 20270, tal y como consta en la certificación literal correspondiente a la matrícula filial 6-20270 visible a folio 5 y 6 del expediente administrativo, así como la certificación literal contenida a folio 11 y 12 expediente administrativo, de la finca filial 6-20271.

De ahí que el Registro respectivo, después de realizar el análisis y examen correspondientes, determinó que el plano controvertido describe inequívocamente a la finca 6-20271-F, y que la finca Partido de Puntarenas matrícula 20270-F publicita un plano que no le corresponde, por lo que ordenó la inmovilización del inmueble 6-20270-F, posición avalada por este órgano de alzada.

Siendo que el apelante en sus agravios manifestó que, en busca de solucionar la inconsistencia expuesta, presentó ante el Registro Inmobiliario, el documento Tomo: 2021 Asiento 101326-C, es que este Tribunal, a las 14 horas con 30 minutos del 10 de junio de 2022, procedió a solicitar a la autoridad registral, como prueba para mejor resolver, referirse al estado del documento supra citado.

En este sentido, el Registro Inmobiliario, por medio del escrito DRI-04-0692-2022, de fecha 24 de junio de 2022, suscrito por la asesora legal M.sc. Alejandra Ortiz Moreira, informó lo siguiente:

[...]

1. El documento de citas 2021-101326-C, fue presentado el día 08 de diciembre de 2021, mediante el portal del Administrador de Proyectos Topográficos (APT).-

2. El día 10 de diciembre de 2021, el registrador a cargo de la calificación del documento, lo elevó a consulta de la Coordinación de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, en virtud de que la finca matriz asociada a la presentación publicita una Advertencia Administrativa (Exp. 2021-278-IM) y por cuanto la finca 6-20270-F presenta Advertencia Administrativa e Inmovilización (EXP. 2011-1339-RIM).-
3. El 20 de diciembre de 2021 el documento citas 2021-101326-C fue entregado al usuario en condición de “Defectuoso”; para la corrección de los defectos señalados a la presentación.-

A la fecha del presente oficio, el documento de citas 2021-101326-C no presenta reingresos a la corriente registral, continúa en estado “Defectuoso”, no se ha subsanado ninguno de los defectos señalados

[...]

Conforme a lo anterior, considera este Tribunal que, el interesado ha tenido el tiempo suficiente para subsanar los defectos señalados a la presentación 2021-101326-C, tendiente a solucionar el presente asunto en sede registral, y ante la inercia para remediar la inconsistencia objeto del presente estudio, es que resulta procedente confirmar en todos sus extremos la resolución venida en alzada, por ajustarse al mérito del caso. Lo cual, no es obstáculo para que, una vez corregidos los defectos consignados en la presentación 2021-101326-C, y debidamente inscrito el plano catastrado, este sea llevado al asiento registral a efectos de que se levante la inmovilización ordenada.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor **Carlos Mata Granados**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 09 horas 11 minutos del 1 de marzo del 2022, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor **Carlos Mata Granados**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 09 horas 11 minutos del 1 de marzo del 2022, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el artículo 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J. 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. **NOTIFIQUESE**.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Carlos José Vargas Jiménez

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53