
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0307-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**ABELARDO GUILLÉN MARÍN, KAROL, DOUGLAS Y VALERIA, de apellidos
GUILLÉN ARIAS, AMABLE ARIAS LÓPEZ y 3-101-648120 S.A., apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-648-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0403-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas cinco minutos del dieciséis de setiembre de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Abelardo Guillén Marín, cédula identidad 1-0576-0393, Karol Guillén Arias, cédula identidad 1-1286-0351, Douglas Guillén Arias, cédula identidad 1-1563-0346, Amable Arias López, cédula identidad 5-0252-0285, Valeria Guillén Arias, cédula identidad 1-1774-0808, todos con derechos reales sobre el bien inmueble de San José 205221, y Malihe Ghasemi, cédula de residencia 136400004515, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa 3-101-648120 S.A., propietaria registral de la finca 413380 de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:15 horas del 21 de junio de 2022.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. La presente gestión administrativa es iniciada mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 24 de agosto de 2021, en el cual Abelardo Guillén Marín, Karol Guillén Arias, Douglas Guillén Arias, Amable Arias López, Valeria Guillén Arias y Malihe Ghasemi, de calidades y en su condición antes citadas, solicitan la inmovilización y anulación de los asientos de inscripción de los planos catastrados SJ-2188054-2020 y SJ-2195001-2020, debido a que transgreden el ordenamiento jurídico administrativo y el régimen de legalidad al pretender adueñarse de un bien de dominio público como son las vías públicas, además estos fueron utilizados con el propósito de rectificar el área de los inmuebles 145275 y 542162 de San José, mediante la escritura de citas tomo 2020 asiento 254093.

Por lo anterior, mediante resolución de las 10:15 horas del 1 de marzo de 2022, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente administrativo **2021-0648-RIM** a efectos de realizar las investigaciones pertinentes, consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de San José matrículas **145275** y **542162**, además por medio del oficio **DRI-04-0616-2021** (tomo I folio 333 del expediente administrativo) solicitó al departamento Catastral Técnico la correspondiente conciliación jurídica de las fincas antes indicadas, y mediante oficio **DRI-CTE-03-0066-2022** del 10 de febrero de 2022 (tomo II folios 344 al 367 del expediente de origen), dicho departamento rindió el informe requerido, por consiguiente se confirió audiencia a los siguientes interesados: **1)** Abelardo Guillén Marín, **2)** Karol Guillén Arias, **3)** Douglas Guillén Arias, **4)** Amable Arias López, **5)** Valeria Guillén Arias, propietarios registrales de la finca 1-205221, **6)** Malihe Ghasemi, apoderada de 3-101-648120 S.A., dueña registral de la finca de 1-413380, **7)** Massimo Novello Marini, representante de Proseu Panamá S.A., propietaria registral de las fincas 145275 y 542162 de San José y **8)** Gerardo Oviedo Espinoza, alcalde de la Municipalidad de Santa Ana (tomo II, folios 372 y 373 del expediente de origen).

Una vez analizado este procedimiento, por resolución final de las 13:15 horas del 21 de junio de 2022, el Registro Inmobiliario resolvió levantar la nota de advertencia administrativa que pesa sobre las fincas 145275 y 542162 de San José, por no existir una inconsistencia que deba ser conocida en sede administrativa (tomo III, folios 669 al 711 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apelan Abelardo Guillén Marín, Karol Guillén Arias, Douglas Guillén Arias, Amable Arias López, Valeria Guillén y Malihe Ghasemi, apoderada de 3-101-648120 S.A., y exponen como agravios:

1. En cuanto a los hechos probados y no probados que no fueron considerados como tales en la resolución recurrida y que generan vicios, se menciona que la servidumbre posee una extensión de 349.83 metros con distintos anchos, siendo su longitud máxima de 60 metros; de ahí que se contradiga la normativa al analizar el dictamen C-324-2011 de la Procuraduría General de la República y el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones del INVU; además en el cuadro fáctico no se consigna que los primeros 175.30 metros de la servidumbre formen parte de las fincas 145275 y 542162 (página 30 de la resolución), y se encuentra fuera de dichos predios.

Además, no se da importancia al hecho que la supuesta servidumbre no fue del todo constituida conforme al ordenamiento jurídico, por no encontrarse inscrito el correspondiente gravamen y por tanto jurídicamente no existe, además los planos catastrados SJ-2188054-2020 y SJ-2195001-2020 establecen la servidumbre con fondos sirviente o dominante, y un ingeniero topógrafo no puede crear una servidumbre y mucho menos que esta sea registrable por el Registro conteniendo información ilusoria respecto a su constitución.

Por otra parte, existen documentos públicos municipales de los cuales se desprende que la supuesta servidumbre no es de paso y estos no fueron valorados, según los oficios MSA-AL-068-2005 y MSA-GOT-ALC-05-451-2005, como consta a folios 181 y 282 del expediente de origen.

No se consideró el hecho que la municipalidad de Santa Ana negara el visado del plano SJ-1783824-2014 inscrito por el catastro, concerniente a la reunión de las fincas 542162 y 145275, al determinar graves discordancias en este, y además que el acceso no es una servidumbre de paso, sino, de hecho.

Respecto al testimonio de los dueños que vendieron sus fincas a la sociedad Proseu Panamá S.A., estos no fueron objeto de análisis.

2. No se tuvo como hecho no probado que las fincas 542162 y 145275 abarcan en su totalidad el acceso de la supuesta servidumbre.

3. En lo concerniente a la indebida fundamentación jurídica, no consta el asidero legal que otorgue la posibilidad de la existencia de una servidumbre de paso en una zona urbana con una distancia de 349.83 metros; siendo que estas cuentan con una extensión máxima según la normativa aplicable y que es ignorada.

No se aporta el fundamento jurídico mediante la cual el ingeniero topógrafo pueda constituir una servidumbre a través de un plano catastrado, y no por medio de las formas jurídicas que impone el derecho; tampoco se vislumbra el marco jurídico que otorga al Registro poder inscribir planos que presentan una constitución de servidumbre con fundos dominante y sirvientes, como tampoco la potestad de declarar el acceso en estudio como una servidumbre de paso con fundos dominante y sirviente, cuando la finca 25221 plano catastrado SJ-9433-70, que colinda con dicho acceso, lo establece como calle pública; asimismo tampoco se demuestra la

base legal por la cual el Registro Inmobiliario puede inscribir sin visado municipal el plano del fundo enclavado que no cuenta con frente a calle pública respecto de la finca 145275, y además servir esta como fundo dominante.

Respecto al rechazo de la valoración de pruebas, estas deben de ser analizadas por el Registro y fundamentar si son o no de recibo, de lo contrario el rechazo adportas se constituye en una violación al debido proceso y al derecho de defensa, como sucedió con el análisis y estudio de los antecedentes históricos de las fincas colindantes a la supuesta servidumbre; así como el antecedente de las fincas en discusión y relacionadas a los planos catastrados SJ-9433-70, SJ-93166-1993, SJ-847211-2003, SJ-334102-78, SJ-211889-1994, llevado a cabo el 14 de febrero de 2005 por el ingeniero Florentino Alvarado Arias, del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Santa Ana. También, las imágenes de Google Earth aportadas en los montajes de planos SJ-25284-1956, SJ-900216-2003, SJ-2195001-2020, SJ-910949-1990, SJ-2188054-2020, y mapas de vías públicas. Igualmente, el informe del Instituto Geográfico Nacional (DTO-IGN-RN-0052-2015) e informe del Colegio de Ingenieros Topográficos (oficio 53-2022-CIT), y el informe realizado por el topógrafo Pablo León Coto, como el informe y montaje de planos realizado por el profesional en topografía Alexis Chinchilla Miranda.

4. Con relación al alcance procesal de la gestión administrativa y en lo concerniente a la servidumbre, el Registro Inmobiliario en su resolución considera que la gestión administrativa posee un determinado alcance “causada por error o nulidad de los procedimientos de calificación e inscripción de un documento”; siendo ese error en la inscripción de los planos el generador de la gestión y concluye que es en la vía jurisdiccional donde se debe dirimir este asunto y de ventilarse en esa vía, se quebrantaría el principio de legalidad.

Por otra parte, el principal objeto de esta gestión es corregir los errores registrales

presentados desde su inicio, respecto de la inscripción de los planos SJ-2195001-2020 inscrito en la finca 542162, y SJ-2188054-2020 registrado en el inmueble 145275; y no se intenta investigar conductas ilegales, civiles o penales, como lo argumenta el Registro Inmobiliario.

5. Acerca de la participación extemporánea de la Municipalidad, el Registro Inmobiliario le concedió un plazo como parte en el procedimiento, mismo que fue desatendido por dicha institución, por tal razón el registro debió desestimar el oficio aportado por esta. De ahí que el Tribunal Registral Administrativo, como jerarca impropio, tiene la capacidad de revocar la resolución recurrida y acoger la pretensión solicitada.

6. En lo correspondiente a la resolución final emitida por el Registro Inmobiliario, es contraria al artículo 4 de la Ley General de la Administración Pública y al principio constitucional de eficacia, al presentar deficiencias u omisiones, como anteriormente se ha detallado y en consecuencia no resguardando los bienes de dominio público.

7. La resolución recurrida presenta un vago análisis, no cuenta con una debida fundamentación jurídica, es omisa en cuanto a los agravios presentados; asimismo presenta vicios en el procedimiento y genera un perjuicio a los bienes de dominio público, sin dejar de lado la medida cautelar que en su momento se pidió y no fue resuelta; además de la existencia de vicios en la motivación, ya que el Catastro no se refirió a un sin número de argumentos planteados y fundamentados en el escrito inicial, sin dejar de lado los vicios en el motivo, al tomar el Catastro una determinación basándose en una errada percepción de la gestión elaborada; asimismo se presentan vicios en el contenido, reiterando la errónea posición del Catastro, como la inadecuada percepción por parte de los funcionarios del registro al dejar sin protección los bienes de dominio público.

En relación con la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:15 horas del 21 de junio de 2022, es contraria al ordenamiento jurídico, conforme a los siguientes apartados: artículos 6, 7, 10, 11, 16, 128 y 132 de la Ley General de la Administración Pública, artículo 11 de la Constitución Política, artículos 261, 262, 370 y siguientes del Código Civil, artículos 2 de la Ley General de Caminos Públicos, artículos 4 y 5 de la Ley de Construcciones, artículos 29 y 79 del Reglamento a la Ley de Catastro.

8. De acuerdo con los motivos antes manifestados, como la fundamentación jurídica sustento de su impugnación, solicitan se acoja el recurso de apelación interpuesto, al mismo tiempo por lo complicado del asunto y trascendencia, con base en el artículo 23 del decreto ejecutivo 35456 solicitan la celebración de una audiencia oral y privada, con el propósito de expresar los argumentos expuestos, y a la vez solicitan la valoración total del escrito inicial de la gestión, en el entendido que es parte integral de la apelación.

En lo que refiere a las omisiones del órgano registral, se solicita al Tribunal Registral Administrativo la valoración completa del escrito inicial, que se debe entender como parte integral del presente recurso de apelación y se revoque la resolución recurrida al ser contraria al ordenamiento jurídico.

9. En cuanto a la pretensión del recurso, manifiestan los recurrentes que se acojan todos los motivos expuestos en el escrito inicial de la gestión presentada, con el fin que se ordene la nulidad los asientos catastrales por medio de los cuales se registraron los planos catastrados SJ-2188054-2020 y SJ-2195001-2020, se confirme la calle pública declarada objeto de discusión, además se asiente en los datos catastrales oficiales, con el fin de evitar nuevos intentos de apropiación por parte de un particular, se ordene a la Dirección Catastral realizar un estudio e

investigación de los planos catastrados SJ-2188054-2020, SJ-2195001-2020 y SJ-1783824-2014, confeccionados por el topógrafo Rafael Antonio Arias Rojas, a efectos de determinar los procedimientos de responsabilidad correspondientes, además de la debida explicación del porqué se permitió que los planos catastrados SJ-2188054-2020 y SJ-2195001-2020 indicaran que las fincas de Proseu Panamá S.A. constituyen una servidumbre de paso como fundo sirviente, en contraposición con el ordenamiento jurídico, asimismo se inicie un proceso de investigación con el propósito de determinar cómo se autorizó el plano SJ-1614733-2012, levantado por el ingeniero Arias Rojas, también se establezca la existencia o no de responsabilidad administrativa por parte de los funcionarios que emitieron la resolución apelada.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No se comprueba la existencia o declaratoria por parte de la Municipalidad de Santa Ana de la franja de terreno que corresponde a servidumbre como calle pública.

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. A. SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y SUS ALCANCES. El Catastro se define según el artículo 2 de la Ley 6545 del Catastro Nacional, como "... la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional...", 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, 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, esto en razón de que el plano catastrado incluye la información relativa a la ubicación geográfica del inmueble que describe; y es a través de la ubicación geográfica que se puede identificar inequívocamente un terreno y por ende la existencia o no de una servidumbre.

B. EN CUANTO AL ALCANCE DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y REGIMEN JURÍDICO DE LAS CALLES PÚBLICAS. 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 ante el Registro Inmobiliario, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos y los cuales, para el presente caso, se refieren específicamente al testimonio de escritura que contó con las citas 2020-254093 y planos catastrados relacionados con la fincas matrículas 145275 y 542162 de la provincia de San José.

Cabe indicar que un testimonio de escritura pública debidamente autorizado por el notario otorgante goza de validez, eficacia, certeza y autenticidad. 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.”

En el mismo sentido, el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional estipula:

Los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura.

Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no

sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.

Bajo esta tesis, algunos datos insertos en los planos catastrados, tales como el derrotero, la medida y la ubicación deben ser considerados como ciertos, exactos y completos, por lo que no podrán cuestionarse, incluso por el registrador, con la excepción que indica el numeral previamente citado, y que se refiere a aquellas contradicciones que sean detectadas por la Subdirección Catastral en el estado parcelario cuando se encuentre en el proceso de conformación del mapa catastral o en su mantenimiento.

La seguridad en la publicidad registral no puede verse como una función exclusiva del Registro Nacional, toda vez que para su inmutabilidad se requiere también que los instrumentos públicos que motivan el nacimiento, la modificación o la cancelación de los asientos registrales y catastrales sean exactos, precisos, veraces, auténticos y eficaces con respecto a los negocios jurídicos que los administrados y usuarios dispongan al momento de accionar este aparato institucional.

Por otra parte, acerca de las calles y caminos públicos como subespecie de las vías públicas, son bienes públicos destinados por esencia al servicio público de intereses generales, los cuales son sometidos a un régimen jurídico especial, diferente del aplicable a los bienes y derechos de que son titulares los sujetos privados. El criterio esencial de identificación de los bienes públicos lo es el elemento subjetivo de su pertenencia, es decir, su titularidad corresponde a una Administración pública, sea esta Centralizada o Descentralizada, debiendo tenerse presente para lo de interés

en el presente caso, que las municipalidades corresponden a la descentralización administrativa territorial del Estado; con base en este criterio, en relación a las vías públicas, es quizás que se distinga su constitución y administración en manos del Gobierno Central o Local, lo que concuerda con la clasificación que contempla el artículo 1 de la Ley General de Caminos Públicos, número 5060, que en lo conducente indica “para los efectos de la presente ley, los caminos públicos, según su función- con su correspondiente órgano competente de administración- se clasificarán de la siguiente manera:

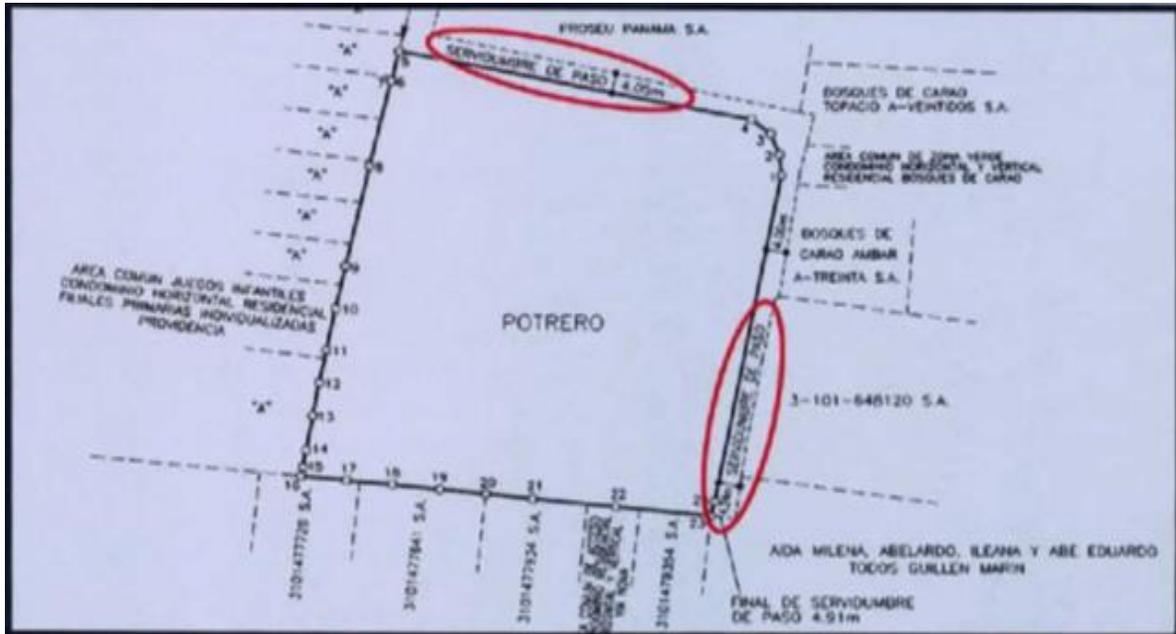
RED VIAL NACIONAL: Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía decreto. Esta red está constituida por las siguientes clases de caminos públicos: a) Carreteras primarias... b) Carreteras secundarias... c) Carreteras terciarias...

RED VIAL CANTONAL: Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red vial nacional: a) Caminos vecinales.... b) Calles locales... c) Caminos no clasificados...”

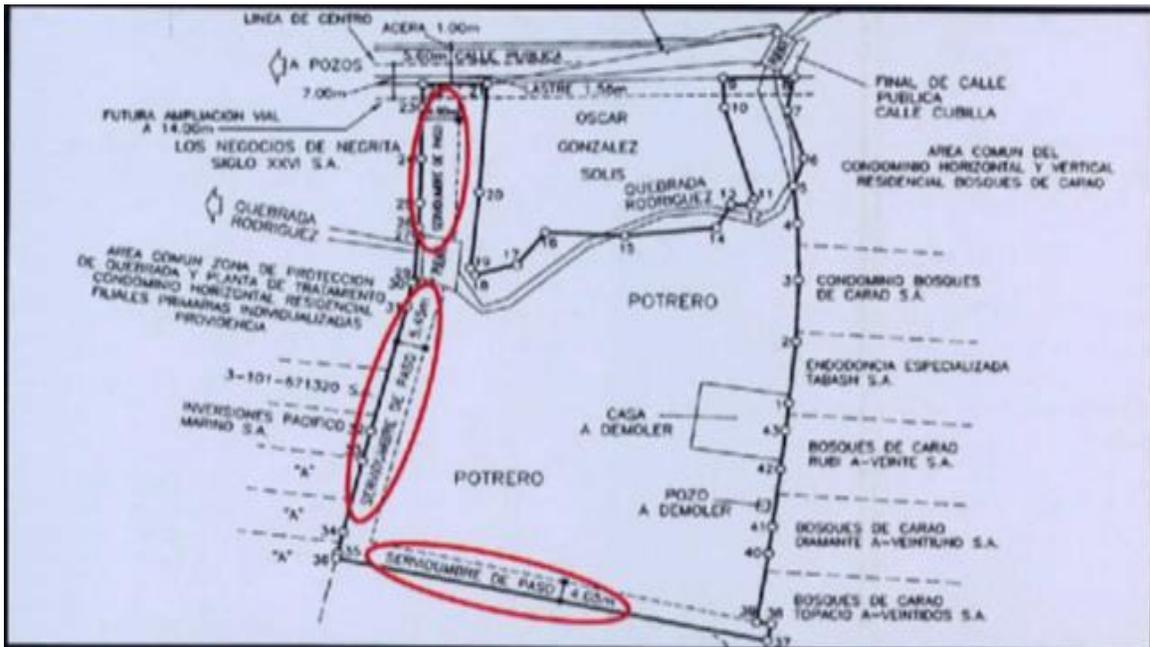
Conforme a lo indicado, las municipalidades como entes autónomos poseen la competencia para declarar o no en su jurisdicción una calle como pública.

Por otra parte, una vez analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico **DRI-CTE-03-0066-2022** emitido por la Licda. Jessica Melina Quijano, del Subproceso de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, se comprueba por medio de los datos contenidos en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano SJ-2188054-2020 el cual grafica la finca 145275, señala en su colindancia norte y este, servidumbre de paso, como se

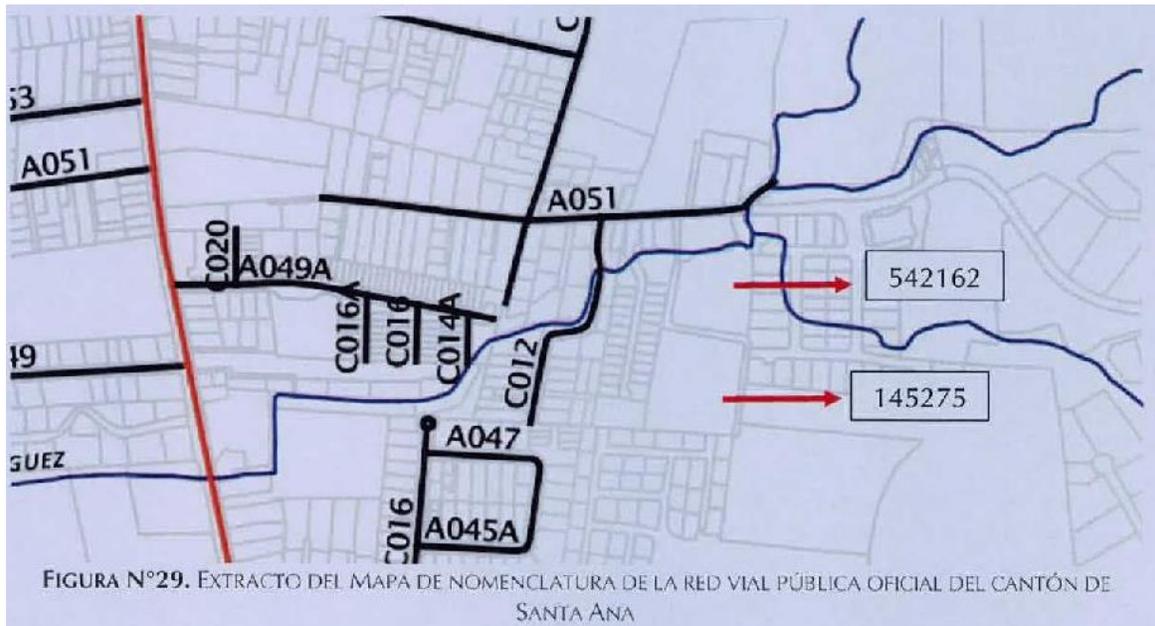
aprecia en la siguiente imagen:



Asimismo, el plano SJ-2195001-2020, correspondiente a la finca 542162, delimita en su colindancia sur y oeste, con servidumbre de paso como se detalla a continuación:



Aunado a esto, la representación gráfica que muestra la ubicación, identidad y linderos oficiales de los inmuebles en estudio, según los datos del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI), como del archivo Shape que define el mapa de vías públicas, trasladado mediante oficio MSA-ALC-02-111-2017 del 20 de febrero de 2017 por la Municipalidad de Santa Ana a la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se desprende que los planos catastrados SJ-2188054-2020 y SJ-2195001-2020, que grafican las fincas de la provincia de San José 145275 y 542162, su acceso no está descrito como vía pública, por el contrario, este acceso corresponde a una servidumbre de paso como se demuestra en las correspondientes imágenes:



Además, cabe recalcar que la finca 542162 de San José nace a la vida jurídica con una medida de 7794.51m², conforme se grafica en el plano SJ-25284-1956, y dentro de sus linderos incluye la correspondiente área destinada a servidumbre de paso y

en la actualidad su asiento registral publicita el plano SJ-2195001-2020, según se observa en la imagen que se detalla a continuación:



Po otra parte, con respecto a los planos SJ-2195001-2020 y SJ-2188054-2020, por encontrarse ya inscritos en el Catastro Nacional, cuentan con una protección especial, proveniente del principio de prioridad registral y de la función técnica que llevan a cabo los operadores jurídicos, quienes determinan en último análisis que de existir un error en esa inscripción, debe procederse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, que prevé la posibilidad de un acuerdo al respecto entre las partes involucradas, y en caso de que ese acuerdo no llegue a darse, la necesidad de tener que acudir a la vía jurisdiccional para dirimir ahí el conflicto. Desde esa perspectiva, estima este Tribunal que esos planos, además de constituirse en antecedentes catastrales, se trata de documentos públicos que mientras no sean argüidos de falsos y así haya sido demostrado ante una autoridad judicial competente, hacen plena prueba de la existencia material de los hechos que en ellos constan.

De ahí que, aún y cuando los recurrentes hayan manifestado que los planos catastrados contienen información errónea e irregularidades, no queda demostrado ya que ciertamente los planos catastrados se deben tener como válidos, porque fueron realizados por un profesional de la topografía en ejercicio de sus funciones, el cual se encuentra investido de la fe pública que el Estado ha depositado en él, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura. Por eso, la vía apropiada para atacar esa fe pública sería la jurisdiccional, en donde por medio de las pruebas que correspondan se podría llegar a determinar la veracidad o no contenida en los planos sujetos a estudio.

Ahora bien en cuanto a los planos en mención relacionados con el testimonio de escritura de citas tomo 2020 asiento 254093, documento cuestionado por los gestionantes, este cumplió con todos los requisitos legales, de acuerdo al marco de calificación, regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, que restringe la función calificadora a lo que conste del instrumento público sometido a calificación y su confrontación con la información que conste en la Publicidad Registral, y por ello no podría el Registro cancelar su inscripción como lo pretenden los recurrentes.

Así las cosas, tales situaciones, de conformidad con el principio constitucional de división de poderes, deben ser dilucidadas en la vía jurisdiccional y no en la sede administrativa como pretenden los recurrentes; siendo que, de los autos que constan en el expediente, se evidencia que las partes gestionantes a esta fecha no han acudido a la sede jurisdiccional ni a la Dirección Nacional de Notariado a poner la denuncia correspondiente en contra del actual titular de las fincas 145275 y 542162 de San José, ni en contra del notario autorizante del documento 2020-254093.

En este último aspecto, deben recordar las partes apelantes que no es la sede registral la vía establecida para denunciar la actividad irregular de los notarios, ya que de conformidad con los artículos 21 y 22 del Código Notarial, corresponde a la Dirección Nacional de Notariado, y 140, 141 y 169 de ese mismo cuerpo legal, al Juzgado y al Tribunal Notarial, establecer las eventuales responsabilidades e imponer sanciones a los notarios públicos.

De lo anterior resulta claro que, en el presente caso, la autoridad administrativa carece de la facultad de modificar la publicidad reflejada en sus asientos, y menos aún de cancelar la inscripción de inmuebles y planos catastrados. Ello solo es posible si existe un acuerdo de las partes involucradas, o una sentencia proveniente de la autoridad jurisdiccional correspondiente, o en su caso, se determine el presupuesto establecido en el artículo 5 de la Ley de fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria, referido a la cancelación de asientos de presentación o inscripción definitiva de origen fraudulento.

Al analizar el caso bajo estudio, concluye esta autoridad que el objeto de estas diligencias administrativas es la definición de si existe una servidumbre o una calle pública entre los planos SJ-2195001-2020 y SJ-2188054-2020. De ahí debe recordarse que la Administración Registral no es la encargada de administrar y regular lo relativo a los accesos descritos en los planos de agrimensura, toda vez que de conformidad con lo señalado líneas arriba, corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes la definición de la Red Vial Nacional y a las Municipalidades la administración de la Red Vial Cantonal.

Por otra parte, visto el informe técnico **DRI-CTE-03-0066-2022**, emitido por el Subproceso de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, así como el oficio **MSA-ALC-03-0236-2002**, del 30 de marzo de 2022 rendido por la Municipalidad de Santa Ana, claramente se reafirma la existencia de la servidumbre

y la no comprobación de una calle pública.

Ahora bien, si existe un error en el otorgamiento del instrumento por parte del titular de las fincas 145275 y 542162, en el levantamiento de los planos SJ-2188054-2020 y SJ-2195001-2020, o del notario autorizante de la escritura de citas tomo 2020 asiento 254093, son falencias que deben ser analizadas en la vía jurisdiccional correspondiente, ya que por su naturaleza es de imposible solución en sede administrativa.

En este sentido es claro que, con lo resuelto, la autoridad registral no pretende crear derechos en perjuicio de la publicidad, seguridad y de la buena fe registral, esto por cuanto la resolución impugnada se encuentra debidamente fundamentada.

Respecto a los estudios técnicos aportados, considera este Tribunal oportuno aclarar que, si bien es cierto para resolver este asunto resultan de fundamental relevancia los estudios técnicos elaborados por los distintos profesionales de la topografía y que constan en este expediente, estos tienen un alcance limitado a verificar los hechos, a delimitar el cuadro fáctico del caso concreto, basado en algunas visitas de campo y en la información reflejada en los planos catastrados y asientos registrales objeto de estudio, con el fin de contrastarla con la realidad física de los inmuebles. Sin embargo, la valoración jurídica de este cuadro fáctico, a la luz de los principios registrales, así como de la normativa registral y catastral, es una función que corresponde a la autoridad administrativa y en este sentido, procede este órgano de alzada a examinar los hallazgos obtenidos como producto de estos estudios técnicos y confrontarlos con la normativa indicada líneas atrás, a efecto de analizar jurídicamente el caso concreto.

Los apelantes alegan vicios de falta de fundamentación, falta de motivación, violación de los principios de legalidad, seguridad jurídica, publicidad registral e

intangibilidad de los actos propios.

Con relación al principio de intangibilidad de los actos propios, la Sala Constitucional en la Sentencia 2006-15828 de las 17:02 horas del 31 de octubre de 2006 afirmó:

“...La anulación o revisión de oficio de los actos administrativos favorables o declaratorios de derechos para el administrado, como posibilidad de las administraciones públicas y sus órganos, constituye una excepción calificada a la doctrina de la inderogabilidad de los actos propios y favorables para el administrado o del principio de intangibilidad de los actos propios, al que esta Sala especializada le ha conferido rango constitucional por derivar del ordinal 34 de la Constitución Política (ver sentencias 2186-94 de las 17:03 hrs. del 4 de mayo de 1994 y 899-95 de las 17:18 hrs. del 15 de febrero de 1995). La regla general es que la administración pública respectiva no puede anular un acto declaratorio de derechos para el administrado, siendo las excepciones la anulación o revisión de oficio y la revocación. Para ese efecto, la administración pública, como principio general, debe acudir, en calidad de parte actora y previa declaratoria de lesividad del acto a los intereses públicos, económicos o de otra índole, al proceso de lesividad (artículos 10 y 35 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa), el cual se ha entendido, tradicionalmente, como una garantía para los administrados...”

En este sentido, tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal, como autoridad administrativa, carecen de competencia para entrar a resolver este asunto mediante la declaración de un mejor derecho. Se reitera que, a nivel registral administrativo, la medida cautelar de nota de advertencia administrativa que en un principio fue impuesta y posteriormente levantada por la autoridad registral mediante la resolución recurrida, es la única decisión que pudiera tomarse en esta sede, por

cuanto no existe un elemento objetivo para cambiar el criterio dado por dicha autoridad, y al existir contención entre las partes será la autoridad judicial competente la que pudiese resolver sobre este agravio en particular que señalan los apelantes.

Respecto al deber de fundamentación de la resolución recurrida, resulta relevante hacer referencia a diversas resoluciones de la Sala Constitucional, al respecto ha sostenido:

“...Como se ha indicado en reiteradas ocasiones, la falta de fundamentación de las sentencias constituye una grave violación del debido proceso, conforme a los lineamientos dados en la sentencia número 1739-92, de las once horas cuarenta y cinco minutos del primero de julio de mil novecientos noventa y dos, en la que se indicó: “El debido proceso reclama que su conclusión por sentencia respete al menos ciertos principios constitucionales vinculados a una verdadera administración de justicia; los cuáles pueden sintetizarse así: a.) ... b.) Derecho a la congruencia de la sentencia: Es la correlación entre la acusación, prueba y sentencia, en virtud de que ésta tiene que fundamentarse en los hechos discutidos y pruebas recibidas en el proceso. Una dimensión importante del principio de congruencia es, el de la circunstancia de motivación de la sentencia, señalando y justificando específicamente los medios de convicción en que se sustenta y los que desecha.” Así, el deber u obligación de fundamentación se refiere al derecho a una sentencia justa, siendo una dimensión importante, la circunstanciada motivación de la sentencia, señalando y justificando específicamente los medios de convicción en que se sustenta y los que desecha...” (Sentencia número 2031-98, Sala Constitucional Corte Suprema de Justicia).

“...Sobre el derecho del imputado a una correcta y suficiente fundamentación

de la sentencia que se dicta en su contra, esta Sala, en reiteradas ocasiones, ha señalado que el respeto al debido proceso exige que las sentencias estén debidamente fundamentadas. Así, entre otras, la sentencia número 04128-94 de las nueve horas cuarenta y dos minutos de doce de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, donde se expresó: “III.- Al respecto, la Sala considera que el derecho a una sentencia justa, como conclusión de un debido proceso, impone la obligación al Juez, por una parte, de motivar en forma circunstanciada la sentencia, señalando y justificando especialmente los medios de convicción en que se sustentó y los que desechó; lo que, sin embargo, no implica, por ejemplo, la obligación de transcribir literalmente las declaraciones, como tampoco la de un análisis exhaustivo de toda la prueba disponible, si con lo considerado se llega a una conclusión indubitable de que ha habido una conducta típica, antijurídica y culpable del imputado. Sin embargo, si la motivación de la sentencia fuera insuficiente, al punto de que no pueda ser fehacientemente constatado el contenido de la prueba verbal evacuada en el debate, se violaría el debido proceso, tanto en la medida en que esa prueba sea esencial para la fundamentación de la sentencia, como en la medida de que su efectiva consignación resulte indispensable para ejercer el derecho a recurrir de fallo...” (Sentencia número 03566 de 25 de junio de 1997, Sala Constitucional Corte Suprema de Justicia).

Pues bien, al examinar la resolución aquí recurrida frente a los hechos o situaciones fácticas que le dan origen al conflicto, las normas jurídicas invocadas y la prueba técnica recibida, constituye el elemento objetivo “motivo” (artículo 133 Ley General de la Administración Pública, en adelante LGAP); de ahí que se encuentra congruencia con la parte dispositiva de la resolución apelada; es decir, con el “contenido” del acto administrativo (artículo 132 LGAP). Logrando con dicha congruencia el “fin”, que vendría a ser la seguridad jurídica (artículo 131 LGAP). Todo lo anterior, según consta de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario

a las 13:15 horas del 21 de junio de 2022, en el tomo III, folios 669 al 711 del expediente administrativo.

Por otra parte, y en relación con la “motivación” del acto recurrido (artículo 136 LGAP), una vez analizado en forma íntegra el expediente, este reúne las situaciones fácticas, jurídicas y pruebas técnicas aportadas, por ende, considera este Tribunal que se cumple con el elemento formal “motivación” como se evidencia en la resolución impugnada.

En cuanto a la valoración razonable de la prueba o sana crítica, este Tribunal hace suyos los señalamientos de la Sala Constitucional en la sentencia 14918 del 8 de octubre de 2008 al respecto indica:

“...El límite de la libertad del juez para apreciar las pruebas lo constituyen las normas que gobiernan la corrección del pensamiento humano. La libre convicción se caracteriza, por la posibilidad de que el juez arribe a sus conclusiones, valorando la prueba con total libertad pero respetando los principios de la recta razón, sea, las normas de la lógica, la psicología y la experiencia común. El principio de valoración razonable de la prueba, atiende al hecho de que ésta no puede ser valorada arbitrariamente, sino que se deben seguir las reglas del raciocinio, así como las máximas de la experiencia. El juzgador tiene la potestad y obligación de valorar la prueba recibida conforme a las normas o máximas de la experiencia común, que somete el criterio del juez a parámetros objetivos, los cuales pueden ser invocados al impugnar una sentencia por valoración arbitraria o errónea... Se establece en esa norma que el tribunal asignará el valor correspondiente a cada uno de los elementos de prueba, con aplicación estricta de las reglas de la sana crítica. Debe justificar y fundamentar, adecuadamente, las razones por las cuales les otorga determinado valor, con base en la apreciación

conjunta y armónica de toda la prueba esencial. ...”

Asimismo, ha señalado la citada Sala, sobre el principio de verdad real o material en sede administrativa:

“...Este Tribunal no estima que lleve razón el recurrente, ya que de los hechos expuestos en cada una de las resoluciones, se desprende, con meridiana claridad que, la supuesta diferencia alegada, radica en simples cambios o variaciones de términos utilizados por el Órgano Decisor para describir los hechos imputados, los cuales, en criterio de esta Sala, en nada alteran el fondo o punto medular del asunto seguido en contra de ésta. Aunado a ello cabe mencionar, que en los procedimientos administrativos no se precisa de una congruencia entre lo imputado o intimado y lo finalmente resuelto, puesto que, rige el principio de la verdad real o material, pues durante el procedimiento, pueden surgir nuevos hechos y pruebas, para lo que basta garantizar el debido proceso (...) y la participación de la parte interesada en la producción de la prueba...” (Sentencia número 6404-07).

En definitiva, de la totalidad del expediente en cuestión, y frente a la resolución de las 13:15 horas del 21 de junio de 2022, este Tribunal halla que la valoración de la prueba aportada fue razonable y que se utilizó la sana crítica necesaria; véanse a tales efectos el considerando tercero (tomo III folios 671 a 699 del expediente de origen) respecto de los diferentes informes técnicos elaborados, en los que se analizaron los elementos probatorios aportados, y al tomo III folios 699 a 709 en donde se realiza el análisis general del caso bajo estudio y se emite la decisión final; a todo lo cual este órgano de alzada le da credibilidad porque cumple con reglas técnicas suficientes, quedando clara la decisión ahí tomada. Pues incluso, se ha cumplido a cabalidad el principio contradictorio, porque ningún elemento probatorio ha sido valorado sin el conocimiento, comunicación previa o participación de

quienes intervinieron como parte. Tanto es así que los aquí apelantes han presentado a cada informe, tanto de la Municipalidad como de Catastro, abundantes y profusos escritos, refutando el valor de aquellos, que luego fueron analizados en lo que interesaba en la resolución recurrida.

Asimismo, este Tribunal considera que la resolución impugnada cumple con el planteamiento fáctico necesario, en la cual se detallan los hechos que la autoridad registral tuvo como probados, los cuales derivan precisamente del contenido del expediente, especialmente de toda la prueba técnica, que evidencia la inexistencia de un elemento objetivo que modifique lo resuelto.

Finalmente, sobre la audiencia oral solicitada por los recurrentes, cabe indicar por este Tribunal que no es de recibo, por cuanto en el presente proceso lo cuestionado se resuelve a la luz de la documentación que consta en el expediente.

De este modo, por las razones expuestas, así como de la prueba, agravios y pretensiones de la parte recurrente, no puede este Tribunal resolver este asunto de forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario, siendo procedente rechazar el recurso de apelación interpuesto por Abelardo Guillén Marín, Karol Guillén Arias, Douglas Guillén Arias, Amable Arias López, Valeria Guillén Arias, y Malihe Ghasemi, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de 3-101-648120 S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:15 horas del 21 de junio de 2022, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso apelación planteado por Abelardo Guillén Marín, Karol Guillén Arias, Douglas Guillén Arias, Amable Arias López, Valeria Guillén Arias, y Malihe Ghasemi en su condición de apoderada generalísima sin límite de

suma de 3-101-648120 S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:15 horas del 21 de junio de 2022, la que en este acto **se confirma** para que se deniegue la gestión presentada. 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 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. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

euu/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES:

PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TE: PRESENTACIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TE: RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TNR: 00.55.41

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA
TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO
TNR: 00.61.15

CONSULTA DE INFORMACIÓN REGISTRAL
TG: INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL
TNR: 00.54.88