
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0549-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

MARÍA DE LOS ÁNGELES ROJAS CAMBRONERO, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-903-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0063-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la abogada **MARÍA DE LOS ANGELES ROJAS CAMBRONERO**, cédula de identidad 1-0586-0139, vecina de San José, en su condición de albacea en la sucesión de **MARIA MACLOVIA ERNESTINA CHAVES GONZALEZ**, cédula de identidad 4-0025-8526, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 3 de noviembre de 2022.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las diligencias se inician a petición de la abogada **ROJAS CAMBRONERO**, en la representación citada, donde solicita la cancelación del plano H-2273974-2021 y la inmovilización de la finca de Heredia 270981, con fundamento en el proceso de localización de derechos indivisos, e indica que la finca fue localizada con una medida mayor según la proporción que correspondía.

El Registro Inmobiliario resolvió, en lo conducente:

...Denegar las presentes diligencias, al no tener como sustento la existencia de un

error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 y siguientes del Decreto Ejecutivo 35509...y tampoco cubre supuestos de la ley 9602, aunado a que existe en la finca objeto de esas diligencias un plazo de convalidación vigente a partir de cual se puede accionar en vía judicial conforme se extrae del artículo 10 de la Ley de Localización de Derechos indivisos...

La abogada **ROJAS CAMBRONERO** apela lo dispuesto por el Registro de origen y expresa como agravios:

Se reprocha que la administración, conociendo la información a nivel registral, inscribiera la finca con el plano en una proporción que no corresponde, violando la publicidad registral.

Es deber del Registro calificar los documentos y no solamente atenerse a la fe pública de la persona que los confeccionó.

Existe una contradicción en la resolución, ya que existe un vicio de fondo en donde no corresponde el área del plano con el porcentaje de la propiedad, por lo que el plano no pudo inscribirse bajo ningún concepto.

El registrador tuvo que confrontar el plano con la información registral, lo cual no realizó, el plano se utilizó en la localización de derechos indivisos de forma irregular.

Bajo la presunción de la fe pública, el registrador tiene en su poder la prueba en donde se determina que el área del plano no corresponde al porcentaje de la localización, por economía procesal no es necesario acudir a la vía judicial.

Según el artículo 19 de la Ley para el ejercicio de la agrimensura, lo relativo al área corresponde a la fe pública, pero existe prueba en contrario de que dicha área no es la correcta.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser valorados para lo resuelto.

CUARTO. 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. Al analizar los alcances de la competencia material de la gestión administrativa en relación con las inexactitudes de origen extraregistrarial referidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J), encontramos que se trata de un procedimiento enfocado a dar a conocer a terceros interesados de la existencia de alguna inexactitud en la publicidad registral mientras se realiza su corrección (artículo 21), y se establecen los modos, medios y procedimientos para tratar estas inconsistencias.

Dentro de este procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen al bien inmueble del tráfico jurídico- tales como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25), que son aquellas “...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...” (artículo 15), y la **nota de prevención de inexactitud extraregistrarial** (artículo 32).

Esta última es la que se origina fuera del ámbito registral, y se produce 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),

las cuales son atribuibles “...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...” (artículo 31), siempre y cuando se trate 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.

Se ha demostrado que el 18 de enero de 2022, mediante testimonio presentado por el notario Roy González Guzmán (tomo 2021 asiento 791475), que se refiere a la protocolización de la sentencia dictada por el Juzgado Civil de Heredia el 13 de octubre de 2021 en proceso de localización de derechos indivisos, en el cual María Cecilia Rodríguez Chacón se adjudicó un lote derivado del derecho 003 de la finca de Heredia 21179, conformándose la finca 270981 con una medida de 1356 metros cuadrados, según el plano catastrado H-2273974-2021, con un plazo de convalidación derivado de la Ley de localización de derechos indivisos.

Los hechos traídos a colación, tal y como fueron determinados por el Registro Inmobiliario, no solo escapan de ser una situación que se enmarque en el ámbito o esfera registral, se encuentran fuera del marco de calificación que debe realizar el registrador, sino que, además, califican como situaciones extraregistrales, que en este caso concreto debe ser conocida en sede judicial. Lo denunciado es el contenido de un instrumento público donde se protocoliza la sentencia de un proceso de localización de derechos indivisos llevado a cabo en la vía judicial, lo cual no puede ser cuestionado por el Registro Inmobiliario ni por este Tribunal debido al principio constitucional de división de poderes, artículo 9 constitucional, pero además conforme al artículo 153 de la Constitución Política, en donde se le otorga al Poder Judicial el conocimiento de este tipo de procesos.

Para que prospere una medida cautelar administrativa registral y sea impuesta en el asiento de inscripción de un predio, debe el instrumento público adolecer de alguna situación jurídica anómala o irregular que debe ser acreditada ante la instancia registral correspondiente. Ello, considerando que los documentos expedidos por un fedatario público autorizante cuentan con fe pública, por lo que su contenido se presume cierto, por ende, con capacidad de producir efectos jurídicos plenos en el ámbito registral.

El registrador no se encuentra facultado para cuestionar la fe pública que dimana de un instrumento expedido por un notario autorizante, siendo que una vez ingresado el testimonio a la corriente registral se presumen ciertas las manifestaciones contenidas en él, gozando de validez, eficacia, autenticidad y efectos jurídicos plenos, tal y como lo dispone el artículo 114 en relación con el 31 del Código Notarial.

Bajo este contexto no es posible para el Tribunal resolver en forma diferente a lo indicado por el Registro de origen, ya que efectivamente se puede constatar que el documento notarial presentado cumplió con todos los requisitos para su inscripción una vez superado el filtro de la calificación registral, como lo son los artículos 3, 8, 9, 10 de la Ley 2755, de inscripción de derechos indivisos, 460 del Código Civil, y 30 de la Ley 6545, del Catastro Nacional, entre otros.

En el presente caso no existe un elemento técnico que desvirtúe los planos utilizados para realizar el análisis catastral. Tampoco existe responsabilidad del registrador, ya que el estudio realizado por este se circunscribió a la protocolización presentada, que corresponde a un instrumento público, otorgado ante un notario público, cuyas manifestaciones están cubiertas de fe pública, tal como lo establece el artículo 31 del Código Notarial.

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 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.

Además, al tratarse de una localización de derechos basada en un trámite judicial, existe un plazo de convalidación de 10 años según lo indica la Ley de inscripción de derechos indivisos, así que la apelante debe hacer valer los derechos que considere lesionados ante las autoridades jurisdiccionales correspondientes, no pudiendo la administración registral acoger lo solicitado.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se **declara sin lugar el recurso de apelación** interpuesto por **MARÍA DE LOS ANGELES ROJAS CAMBRONERO**, en su condición de albacea de **MARIA MACLOVIA ERNESTINA CHAVES GONZALEZ**, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 3 de noviembre del 2022, la que en este acto se confirma en todos sus extremos. 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 24/04/2023 02:36 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 24/04/2023 03:05 PM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 24/04/2023 02:28 PM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 24/04/2023 02:31 PM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 24/04/2023 03:38 PM

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

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