
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2023-0218-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ROCÍO CARVAJAL SEGURA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-0265-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0291-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas diez minutos del seis de julio de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la abogada Rocío Carvajal Segura, cédula de identidad 1-0517-0811, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 21 de marzo de 2023.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. Diligencia administrativa iniciada a instancia de la abogada Rocío Carvajal Segura, quien por medio de escrito presentado al Registro Inmobiliario el 13 de marzo de 2023, solicitó consignar nota de advertencia administrativa sobre la finca de Guanacaste matrícula **137567**, derechos **002**, **003** y **004**, debido a la existencia de un proceso interdictal de amparo de posesión que se tramita en el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Guanacaste, bajo el expediente número **17-000090-0391-AG**, y de la

causa de usurpación, tramitada en el Tribunal del II Circuito Judicial de Guanacaste, Sede Santa Cruz, expediente **17-001052-0800-PE**.

El Registro Inmobiliario resolvió denegar la gestión incoada, al no tener sustento en la existencia de un error registral, y tampoco se presenta un elemento objetivo que compruebe una inexactitud extraregstral que deba ser conocida.

Inconforme con lo resuelto, la abogada Carvajal Segura interpuso recurso de apelación y argumentó:

1. Se presenta un grave error por parte del Registro Inmobiliario, ya que ignoró la existencia de un traslape y la disminución en el área de la finca de Guanacaste matrícula 137567 derechos 002, 003, 004 y el inmueble de su propiedad 146946, plano número G-0973137-2005, además se presentan inconsistencias extraregstrales y se genera una doble inmatriculación que afecta la publicidad de terceros.

2. Los planos números G-745972-2001 y G-0973137-2005, muestran áreas que no le corresponden a las fincas que grafican y sin obviar la existencia de un traslape, el cual se evidencia en los informes periciales emitidos por los ingenieros Christian Stanley Chacón Barquero y Gerardo Arguedas Chaves, situación que se ventila ante el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Guanacaste, bajo el expediente número 17-000090-0391-AG y en el Tribunal del II Circuito Judicial de Guanacaste, Sede Santa Cruz, referente al delito de usurpación, expediente 17-001052-0800-PE.

3. Solicita al Registro Inmobiliario previo a remitir el expediente ante esta sede, emitir un informe técnico con respecto al traslape que se presenta entre los planos catastrados números G-745972-2001 y G-0973137-2005, con el propósito de probar las inconsistencias señaladas.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos de importancia para las resultas del presente caso los siguientes:

1. En el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Guanacaste se gestiona el proceso interdictal de amparo de posesión bajo el expediente 17-000090-0391-AG (folios 5 a 61 del expediente principal).

2. En el Tribunal del II Circuito Judicial de Guanacaste, Sede Santa Cruz, se tramita causa de usurpación por medio del expediente 17-001052-0800-PE (folios 62 a 153 del expediente principal).

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho de tal naturaleza, que la solicitante no aportó un elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud en el asiento registral de la finca 137567 de Guanacaste, que tenga como efecto la imposición de una medida cautelar.

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, este principio es una ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados que pueden realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral, ya que 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 a la corriente registral, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos, llámese notarios públicos, jueces de la República o funcionarios administrativos debidamente autorizados para ello.

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, entendidas estas últimas como una falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica que consta en el Registro Inmobiliario, y 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 extra registral (artículo 16 del reglamento citado).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es decreto ejecutivo 35509-J, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible. Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, tales como **el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización o la nota de bloqueo registral**; esta última establecida en el artículo 2 inciso j) de la Ley 9602, Fortalecimiento de la seguridad

registral inmobiliaria.

Ahora bien, con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento mediante el cual

[...] 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. [...]

Es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inexactitud que afecta la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados, cuando ello sea legalmente posible o - en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos, a la espera que los interesados logren llegar a un acuerdo o a que una autoridad judicial se pronuncie al respecto.

Partiendo de lo anterior, luego de examinado el expediente así como la prueba aportada, comparte este Tribunal lo resuelto por la autoridad registral, por cuanto del estudio de los asientos registrales y catastrales de la finca 137567 de Guanacaste, no concurre la presencia de algún elemento que demuestre la existencia de una inexactitud de origen registral o extraregistral que deba ser investigada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por otra parte este Tribunal, en su calidad de contralor de legalidad de lo actuado, no observó causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado algún vicio de indefensión, por cuanto la resolución recurrida se encuentra debidamente

fundamentada y razonada, analiza de forma clara los aspectos debatidos y cumple a cabalidad con los principios del debido proceso, además se indican de forma precisa los motivos por los cuales la solicitud de la apelante no es procedente. En síntesis, presenta una adecuada exposición de los motivos que justifican la decisión tomada por la autoridad registral para denegar las diligencias iniciadas por la abogada Rocío Carvajal Segura, como se indicó líneas arriba no existe ningún tipo de inexactitud que pueda generar la publicidad de una medida cautelar.

Además, la abogada Carvajal Segura, dentro de sus agravios, manifiesta que se encuentra en trámite en el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Guanacaste, el proceso interdictal de amparo de posesión, bajo el expediente número 17-000090-0391-AG; y en el Tribunal del II Circuito Judicial de Guanacaste, Sede Santa Cruz, la causa de usurpación, por medio del expediente 17-001052-0800-PE. De ahí que será la sede judicial la competente en dirimir dichas situaciones y el juez respectivo quien deberá ordenar la anotación debida en el asiento registral o catastral del inmueble en pugna.

Con respecto al montaje solicitado por la apelante, es menester indicar por parte de este Tribunal que, al realizar la autoridad registral los estudios correspondientes y determinar la ausencia de una inexactitud registral o extraregistral, no viene al caso realizar dicho montaje, además al encontrarse el presente asunto judicializado será la parte interesada quién deberá realizar las gestiones que correspondan ante las autoridades judiciales para, que si lo tienen a bien, autoricen la realización de las pericias correspondientes.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por Rocío Carvajal Segura en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del

21 de marzo de 2023, 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 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/CMC

DESCRIPTORES

RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: RECURSO CONTRA LA RESOLUCIÓN DE GESTIÓN
ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.30

CONSULTA DE INFORMACIÓN REGISTRAL

TG: INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL

TNR: 00.54.88