
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-0456-TRA-RI (DC)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2017-1222-RIM)

PLANOS

VOTO 0037-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con cincuenta y nueve minutos del veintiuno de enero del dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Alfredo Córdoba Soro**, mayor, casado una vez, administrador de empresas, vecino de Ciudad Quesada, San Carlos, cédula de identidad 2-387-132, en su condición de Alcalde de la **MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**, cédula jurídica número 3-014-0421074, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 05 de septiembre del 2018.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LAS ALEGACIONES DEL REPRESENTANTE DE LA SOLICITANTE Y LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO. En el presente caso, tenemos que mediante escrito presentado el 05 de diciembre del 2017, el señor **Alfredo Córdoba Soro**, de calidades y condición dicha, manifiesta que existen traslapes entre las fincas de Alajuela 198116, 431224 y 250113, adjuntando a dicho escrito montajes y estudios técnico topográficos, y en virtud

de ello, solicita se inmovilice la finca del Partido de Alajuela sistema de folio real matrícula 250113-000, plano A-1175279, de conformidad con el artículo 474 del Código Civil, a fin de evitar que se siga disponiendo registralmente del bien inmueble en cuestión y que se trata de un bien de dominio público, propiedad de la Municipalidad de San Carlos. Así mismo, solicita se inmovilice la finca del Partido de Alajuela, sistema de folio real matrícula 431224-008-009 y 010, plano número A-407440, hasta tanto no se subsane y corrija el traslape de planos y fincas.

El Registro Inmobiliario, con ocasión de la gestión administrativa planteada, resolvió mediante resolución final dictada a las 08:00 horas del 05 de septiembre del 2018, consignar nota de inmovilización de conformidad con lo que dispone el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, en las fincas de Alajuela, CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISÉIS (198116), DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO TRECE (250113) y CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO (431224), porque existe una inexactitud en los asientos catastrales que evidencian la sobreposición de los planos A-940116-2004 (finca 2-431224), y A-1175279-2007 (finca 2-250113), con el plano A-407440-1980 (2-198116), ello, con el fin de evitar que se complique aún más la patología detectada.

La representación de la **MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**, presenta recurso de apelación en contra la resolución dicha y dentro de sus agravios argumenta, que el Registro resuelve consignar inmovilización en la finca 198116, la cual es propiedad de su representada, siendo, ésta un bien demanial. Indica que está debidamente establecido en el ordenamiento jurídico, así como en la jurisprudencia, que éstos bienes pertenecen a un régimen jurídico especial que se rige por el derecho administrativo, destacando que éstos bienes se encuentran afectados o destinados a fines de utilidad pública, lo cual se demuestra

a través del uso directo o indirecto que toda persona realice del bien., dichos bienes se encuentran bajo el cuidado y tutela del Estado.

SEGUNDO. 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 de los interesados, la nulidad o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como único hecho probado, el siguiente:

1.- Informe Técnico DRI-CTE-03-0015-2018, de 16 de abril de 2018, realizado por el Ing. Jairo Solís Salazar del Departamento Catastral Técnico, Sub proceso de Conciliación Catastral, Registro Inmobiliario, mediante el cual se determinó que existe entre los planos catastrados A-940116-2004 (finca 2-431224), y A-1175279-2007 (finca 2-250113) y A-407440-1980 (finca 2-198116), un traslape de las fincas 2-431224, 2-250113, y 2-198116.

CUARTO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no cuenta con hechos de tal carácter para el dictado de la presente resolución.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. La misión primordial del Registro Nacional es la de registrar los documentos que se le presenten para inscripción, y consecuentemente, la de garantizar su sana publicidad. Así custodia y suministra a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico y fomentar el desarrollo social y económico del país; lo

anterior lo informa en síntesis el artículo 1 de la Ley 3883, sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que señala: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros”*.

El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 198 del 13 de octubre del 2009, contempla en su Título II, lo concerniente a la inexactitud de la publicidad registral y los medios para su saneamiento. Se regula en el artículo 25 del citado Reglamento la llamada nota de advertencia administrativa, que se consigna en la primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión administrativa. Terminado el procedimiento, cuando el error o inexactitud no pueda ser subsanado administrativamente, por involucrar derechos adquiridos al amparo de una publicidad viciada, se podrá conforme lo establece el artículo 28 del cuerpo normativo mencionado, de una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. La inmovilización tiene los efectos de sustraer el bien del tráfico jurídico, y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se pueda declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente como el procedimiento establecido por el Registro para advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

La nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no aclare el asunto en vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto, (artículo 450 Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. Dicho numeral en concordancia con el

artículo 474 del mismo cuerpo normativo, que establece que no se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura pública o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos. En estos supuestos, el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial, escritura pública o documento público, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario, y una vez superada la etapa de calificación registral, permitirá la corrección del asiento de inscripción afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la publicidad registral. Medida cautelar que cabe acotar por este Tribunal, fue impuesta al presente caso por el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 08:00 horas del 05 de septiembre de 2018.

En el caso concreto, el Ing. Jairo Solís Salazar, del Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral, realiza el montaje de los planos catastrados, A-940116-, A-1175279-2007, y A-407440-1980, tomando en cuenta las colindancias, referencias, realidad observada en la ortofoto escala 1:1000, y la ubicación geográfica de los mismos, el dibujo de los planos lo realiza utilizando el método de digitación del derrotero, logrando determinar, en lo que interesa, que:

“... existe un traslape de los planos A-940116-2004, (finca 2-431224) A-1175279-2007 (finca 2-250113), y A-407440-1980 (finca 2-98116), y por consiguiente un traslape de las fincas del Partido de Alajuela 431224 y 250113 con la finca 198116”.

Como puede apreciarse, se está en presencia de contradicciones en los estados parcelarios, situación que afecta y va en detrimento del principio de publicidad registral, siendo, que la competencia del Registro Inmobiliario se encuentra sujeta al cumplimiento de dicho principio, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área

catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la publicidad catastral, el artículo 57 del Reglamento establece:

“... 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. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos”.

De manera tal, que el Registro Inmobiliario debe garantizar como se indicó líneas arriba una publicidad registral cierta y actual, pues tal y como lo establece el artículo 2 de la Ley 6545, del Catastro Nacional, su funcionamiento es de interés público y está al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Ahora bien, del Informe Técnico Catastral emitido por el Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral (folios 62 a 64 del expediente principal), se determinó que evidentemente hubo un traslape, por ende, la existencia de una inconsistencia de los asientos catastrales y registrales, lo que llevó al Registro Inmobiliario a tomar la decisión de consignar nota de inmovilización en las fincas del Partido de Alajuela 198116-000, 250113-000 y

431224-000, posición que comparte esta Instancia de alzada conforme el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, citado.

Por lo anterior, el Registro Inmobiliario, como depositario del control de legalidad debe garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral cierta y actual, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Ahora bien, en virtud de lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la representación de la apelante, alega dentro de sus agravios que dicha autoridad registral resolvió consignar inmovilización en la finca del Partido de Alajuela 198116, la cual es propiedad de su representada, y que la misma es un bien demanial, destinada al servicio público de la comunidad, y cuya naturaleza jurídica es: terreno destinado a área comunal. Aduce, que éstos bienes pertenecen a un régimen jurídico especial que se rige por el derecho administrativo, y que se encuentran afectados a o destinados a fines de utilidad pública, y se encuentran bajo el cuidado y tutela del Estado. Respecto, a dicho agravio, estima importante este Tribunal referirse a los bienes del dominio público.

Los bienes del dominio público según lo prescrito en los artículos 261 y 262 del Código Civil se clasifican en bienes de dominio público y bienes de dominio privado. El artículo 261, establece:

“... Son cosas públicas las que, por ley están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público.”

Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quiénes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona”.

Por su parte, el artículo 262 del cuerpo normativo citado, dispone:

“Las cosas públicas están fuera del comercio; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas”.

La Sala Constitucional respecto de las características que integran los bienes del dominio público, en su resolución número 2306-91 de las 14:45 horas del 6 de noviembre de 1991, indicó:

“El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público.- Son los llamados bienes dominicales, bienes dominiales, bienes o cosas públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres.- Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación.- En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa.”

Por su parte, el tratadista Jorge Enrique Romero Pérez, en relación a la figura de los bienes del dominio público, señala:

“Están sometidos a un régimen jurídico especial, con el objeto de garantizar su destino, la utilidad pública a la que están afectos. Se caracteriza por cuanto son inenajenables y de este modo se rigen por los principios de la imprescriptibilidad, inalienabilidad y la inembargabilidad:

a) Inalienable: que no puede ser alienado, enajenado (calidad jurídica del bien que NO puede ser transmitido a título gratuito u oneroso; viene del latín jurídico alienare, que significa transmitir a otro -alienus—, sacar algo fuera de sí).

b) Imprescriptible: que no puede prescribir, es decir, que otra persona no puede adquirir esos bienes por la mera prescripción (del latín praescriptio -de praescribere--. escribir en cabeza, al principio o en el encabezado) = modo de extinguirse los derechos y las obligaciones, derivado del no uso o ejercicio de los mismos durante el plazo señalado por ley. Por usucapión (prescripción adquisitiva) no se pueden adquirir bienes públicos. Ello daría lugar al delito de usurpación (artículo 227 del Código Penal).

c) Inembargable: que no puede ser embargado ni proceder a la ejecución ni de despojo de esos bienes del dominio público.” (Romero Pérez, Jorge Enrique, Derecho Administrativo General, EUNED, Costa Rica, 1999, p. 361).

Partiendo de lo expuesto, tenemos que de la certificación que consta a folio 50 del expediente principal, se tiene que la naturaleza de la finca de Alajuela 198116-000, es **TERRENO DESTINADO A AREA COMUNAL**, de ahí, que la recurrente en sus agravios alega que es un bien demanial y que el mismo no está sujeto de inmovilización; sin embargo, es importante indicar que la propiedad en cuestión forma parte del mapa catastral, siendo obligación del Estado tanto para la seguridad jurídica como para la publicidad registral, que

ésta se encuentre debidamente identificada, por tanto aunque tenga la condición de inviolable, inalienable, imprescriptible e inembargable, la inmovilización es una medida cautelar que genera la posibilidad de sanear una inconsistencia que no se puede resolver de manera inmediata en la gestión administrativa, pero que se va a resolver de manera mediata o a largo plazo, para que la publicidad registral de ese bien sea conteste con la realidad. El Registro Inmobiliario entonces tiene una participación limitada ya que le está vedada la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que se originan en actos o contratos que no reúna las condiciones legales exigidas, por lo que no soluciona el conflicto generado por los derechos de las partes en conflicto, este aspecto por mandato constitucional (artículo 153 de la Constitución Política), es competencia de la autoridad judicial, quien avala la modificación para que sea el Registro quien la publicite en forma adecuada (saneada), si esa es la conclusión. Para este tribunal, la propiedad como un todo debe ser gestionable, porque para la seguridad jurídica no debe haber diferencias entre una propiedad demanial o una privada a los efectos de su gestión, para darle a cada quien el régimen que corresponde.

Así las cosas, tomando en consideración lo que indica la jurisprudencia, doctrina y normativa citada, respecto al bien de dominio público, en relación con lo que alega la apelante, este Tribunal determina, que la medida cautelar de inmovilización realizada por el Registro Inmobiliario a la finca del Partido de Alajuela 198116, propiedad de la **MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**, no causa ningún tipo de alteración y modificación al inmueble, toda vez, que la condición del bien demanial, es la de ser: inalienable, imprescriptible e inembargable, y por ende, estar fuera del comercio de los hombres. Como puede percatarse, la peculiaridad que tiene el bien demanial, es la misma que tiene la inmovilización, puesto que tiene como efecto jurídico sustraer el bien del tráfico comercial.

Finalmente, cabe recalcar, que el Ingeniero Jairo Solís Salazar, del Departamento de Subproceso de Conciliación Catastra, durante el proceso de conciliación y el estudio de

gabinete de los asientos catastrales y registrales, y mediante el montaje de los planos A-940116-2004, (finca 2-431224) A-1175279-2007 (finca 2-250113), y A-407440-1980 (finca 2-98116), logró determinar la existencia de un traslape entre los planos y fincas mencionadas. Analizada la situación jurídica, se encuentra que los planos fueron inscritos bajo la fe pública de los agrimensores que los confeccionaron, por lo que la inconsistencia no puede ser corregida de oficio según el artículo 474 del Código Civil, lo que conlleva a mantener la nota de inmovilización de las fincas hasta tanto las partes en mutuo acuerdo o un juez decida sobre la forma en que ha de sanearse la publicidad registral, y corregir así la inexactitud contenida en sus asientos catastrales y registrales.

En razón de los argumentos expuestos, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Alfredo Córdoba Soro**, en su condición de Alcalde de la **MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**, interpuesto contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 del 5 de septiembre del 2018, la que en este acto se **confirma**, para que se mantenga la nota de inmovilización en las fincas del Partido de Alajuela, CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISÉIS (198116), DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO TRECE (250113), Y CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO (431224).

SEXTO. 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, de 30 de marzo del 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 169 del 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, doctrina y jurisprudencia expuestas, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por el señor **Alfredo Córdoba Soro**, en su condición de Alcalde de la **MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**, interpuesto contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 del 05 de septiembre del 2018, la que en este acto se **confirma**, para que se mantenga la nota de inmovilización en las fincas del Partido de Alajuela, CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISÉIS (198116), DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO TRECE (250113), Y CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO (431224). Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. - **NOTIFÍQUESE-**.

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

lvd/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR. 00.55.53