
RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0486-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

Carmen Gamboa Badilla, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2017-400)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO 0049-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta minutos del veintinueve de enero de dos mil diecinueve.

Recurso de apelación presentado por la licenciada Zaida Granados Gamboa, abogada, vecina de San Isidro de Pérez Zeledón, con cédula de identidad 9-0063-0947 en su condición de apoderada especial de la señora Carmen Gamboa Badilla, cédula de identidad 1-0274-0167, vecina de San Isidro de Pérez Zeledón, en contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las 09:20 horas del 13 de agosto de 2018.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 16 de marzo de 2017, por la licenciada Zaida Granados Gamboa, abogada y notaria, cédula de identidad 9-0063-0947, vecina de San Isidro de Pérez Zeledón, en su condición de apoderada especial administrativa de la señora Carmen Gamboa Badilla, mayor, viuda una vez, cédula de identidad 1-0274-0167, vecina de Pérez Zeledón, solicitó consignar advertencia administrativa, en la información catastral del plano

1-1936931-2016 en razón a los siguientes hechos: Que su representada es titular registral de la finca de la provincia de San José, matrícula 236222-000, plano catastrado SJ-579849-1999 con una medida de 970 metros con 85 decímetros cuadrados, por donación del 25 de julio de 1997.

Que, desde la adquisición de la finca citada, a su representada le fue transmitida la posesión del predio el cual es terreno sin inscribir, que discurre en el lindero este de su propiedad, por más de 22 años en forma pacífica y publica a título de dueña, transmitida por los señores Aurelia Sibaja y Ramón Granados, siendo extraño que se haya aprobado el plano impugnado número 1-1936931-2016 de manera inmediata. Dentro del terreno existe un rancho de cemento desde el 2003, ubicado entre las dos propiedades (ver croquis 1), con lo cual se demuestra que la información catastral de plano 1-1936931-2016 es falsa. En el mes de agosto de 2015, fue medido el terreno en posesión para realizar una rectificación de cabida en la finca número 236222-000 y su respectivo plano, mismo que fue rechazado por el Catastro Nacional, por un supuesto traslape con el plano 1-1760219-2014; pues según se estableció la ubicación de los tres planos era la misma. Sin embargo, la realidad tipográfica es distinta ya que no existe traslape. La información del plano 1-1936931-2016, realizado por el topógrafo German Murillo Castillo González, es falsa, por ende, revestido de nulidad absoluta, por lo que solicita se proceda a la inmovilización de dicho asiento catastral. Agrega que la información del plano 1-1936931-2016, es para rectificar el área del folio real 1-180658-000, pero dicho predio no existe materialmente a la fecha, y las colindancias del citado plano no coincide con la realidad material y topográfica de sus linderos, además de que la misma carece de plano siendo imposible determinar las coordenadas y la ubicación exacta y fidedigna de ella. Por lo anterior, solicitó consignar la medida de advertencia administrativa en la información catastral del plano 1-1936931-2016 y su posterior inmovilización, la desinscripción del precitado plano, y notificar al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), sobre dichas irregularidades en el levantamiento topográfico.

La Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, una vez realizado el análisis y estudio de la solicitud de las diligencias administrativas interpuesta por la Licda. Zaida Granados Gamboa, en su condición de apoderada de la señora Carmen Gamboa Badilla, determinó basados en las conclusiones desarrolladas por el Departamento Catastral Técnico, la inexistencia de algún elemento objetivo que permita poner en duda la inscripción del plano catastrado SJ-1936931-2016, como tampoco la supuesta sobreposición entre las fincas 1-177563-000, 1-214773-000 y 1-180658-000, que amerite la imposición de una medida cautelar en sede administrativa. Sin embargo, se desprende del asiento registral de la finca 1-180658-000, que ya consta una anotación judicial que se encuentra en trámite, el cual de igual manera afecta el plano supra citado, en espera de lo que se resuelva, no ameritando la cautela administrativa. En consecuencia, se ordena el cierre y archivo de la presente gestión administrativa.

Inconforme con lo resuelto la Licda. Zaida Granados Gamboa, abogada, apoderada especial de la señora Carmen Gamboa Badilla, en su escrito de agravios señaló que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, realizó un escueto análisis en la resolución apelada, poniendo en duda el informe técnico número 20170323 y donde se echa de menos la prueba aportada y los argumentos de su defensa, en el cual manifestaron la importancia del análisis de localización física de los inmuebles, dado que a través de las segregaciones sin planos catastrados de la finca 177563-000, es imposible que el Departamento Catastral Técnico; tenga la posibilidad de ubicar los inmuebles involucrados; por lo que al no tener la información gráfica se debió hacer un levantamiento catastral IN SITU. En atención a ello solicitó consignar una medida de advertencia administrativa en la información catastral del plano 1-1936931-2016 ante los siguientes hechos:

a) Que su mandante es titular de la finca del partido de San José, matrícula 236222-000, la cual adquirió por donación de su esposo ROMAN GRANADOS MARIN, el 25

de julio de 1997; quien a su vez había adquirido mediante título traslativo de dominio de la señora AUREA SIBAJA VARGAS.

b) Que desde la adquisición de la finca citada, a su representada le fue transmitida la posesión de un predio con un área de 197 mts, de forma personal, publica y pacífica a título de dueña por más de 22 años, transmitida por sus anteriores propietarios Aurelia Sibaja y Román Granados, y que sumada dicha posesión, ha sido por más de 42 años. Propiedad que se encuentra sin inscribir y que se encuentra ubicada en el lindero este de su propiedad (236222-000) la cual tiene como colindantes: al norte: calle interamericana, al sur: calle publica, al oeste: Carmen Gamboa Badilla y al este: Tapia de cemento de Block, en medio de la finca 195075-000 propiedad de Eladio Guzman Angulo y la finca 532393-000 de Miriam Jimenez Carbajal. donde actualmente existe: un rancho ubicado entre las dos propiedades, y una huerta. Antecedentes con el cual se demuestra que la información catastral del plano 1-1936931-2016, se encuentra viciada, pese a la fe pública dada por el profesional de agrimensura, lo cual produce una falta de concordancia entre la realidad física y jurídica del precitado predio, con la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario.

c) Que en el mes de agosto de 2015 su representada pretende hacer una rectificación de cabida de su propiedad (236222-000) contemplando el terreno en posesión, plano que fue rechazado por el Catastro, ante un supuesto traslape con otro plano.

d) Que la información contenida en el plano catastrado 1-1936931-2016 realizado por el topógrafo German Mario Castillo González, se encuentra revestida de nulidad absoluta; ello ante la falta de requisitos, según lo establecido en la Directriz RIM-001 del 21 de febrero de 2014, sobre la presentación digital de los planos de agrimensura.

Ante ello, la solicitud de inmovilización, en la falsedad de la información y la violación a la normativa de la Ley de Catastro Nacional, sea los artículos 11, 16 y 17 en concordancia con el artículo 297 y siguientes del Código Civil, puesto que se ubicaron los linderos unilateralmente por el ingeniero topógrafo, sin contar con la información de la poseedora, por más de dos décadas.

e) Que la Gestión Administrativa, se inició en razón de que la información que se desprende del plano 1-1936931-2016, es para rectificar el área del folio real 1-180658-000, sin embargo, la finca materialmente a la fecha no existe, y las colindancias no coinciden con la realidad material y topográfica de acuerdo a los linderos.

f) Que el informe DRI-CTE-03-0037-2017 del 21 de setiembre de 2017, refiere escuetamente a la información catastral del plano 1-1936931-2016, dejando entrever que la fe pública del ingeniero que realizó el informe técnico número 20170323, si puede ser cuestionada. Además, se refiere a la finca madre 177563-000, únicamente para efectos de tener una ubicación certera y veraz, pero que por ser resto no tiene ningún interesen la presente gestión, lo cual es erróneo porque es un todo; para reconstruir la presente gestión. Además, dicho informe establece en el acápite 5 que no existe traslape entre los planos SJ- 1760219-2014 y SJ-1226026-2007, que pertenecen a las fincas 223917-000 y 589055-000 respectivamente, lo cual demuestra que existió un error en la interpretación de la ubicación en el Departamento de Catastro, siendo que el topógrafo no realizó el debido proceso de calificación, lo que no hace nugatorio el derecho de su representada en dicha sede.

Por todo lo anterior, solicita la revocatoria de la resolución apelada, consignar advertencia administrativa en la información catastral del plano 1-1936931-2016, y con ello la cancelación o desinscripción del citado plano de agrimensura, a quien corresponda. Notificar

al Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), sobre la irregularidad del levantamiento topográfico.

SEGUNDO. 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 la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge los hechos que se han tenido por probados en la resolución recurrida.

CUARTO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia para el dictado de la presente resolución.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece el concepto de la inexactitud de la publicidad registral indicando que: *“Artículo 14.- Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.”*

Es decir, toda aquella diferencia entre la realidad jurídica (publicitada) y la realidad física, el Registro tiene la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, y dependiendo de su origen pueden ser de carácter registral o extraregistral .

En este sentido, el artículo 15 del citado cuerpo normativo establece como inexactitudes de origen registral, 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, determinado entre ellas, las siguientes: “...Serán consideradas inexactitudes de origen registral:

- a) *La que resulta de un error involuntario cometido por parte del Registrador.*
- b) *La originada en el levantamiento catastral.*
- c) *La originada en una falla del sistema informático.*
- d) *La originada en la manipulación dolosa de la publicidad registral por parte del registrador o cualquier otro funcionario del Registro, con el fin de adulterar su contenido”.*

Respecto de las inexactitudes extraregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, estas se producen 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 contiene información presumiblemente falsa o adulterada...”* (Artículo 16), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional).

Lo anterior, en estricta observancia de los Principios de Legalidad y de División de Poderes, y del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo y que en lo de interés dispone:

“... Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

-
- a) *La invalidez de una inscripción;*
 - b) *La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y*
 - c) *La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.*

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”

No obstante, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, eso sí, bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada, o, por el contrario, medidas que si extraen del tráfico mercantil al bien, tal como la inmovilización.

Para el caso que nos ocupa, es claro para este Órgano de alzada que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral o extraregstral no se cumplen; por cuanto el gestionante pese a sus manifestaciones, y al informe técnico rendido por el ingeniero topógrafo José Barrantes Acosta, que fue aportado como prueba a las presentes diligencias, para demostrar conforme a los linderos y antecedentes que la finca 1-180658-000 no se localiza en donde la gráfica el plano catastrado SJ-1936931-2016, además de que esta se sobrepone sobre los predios 1-214773 y 17756, y donde incluso agrega existe la posibilidad de la existencia de una triple titulación de áreas. (v.f 44 al 47 del expediente principal); el

Registro Inmobiliario realizo una conciliación jurídica de los inmuebles involucrados, que dio como resultado que no existe la sobre posición denunciada entre las fincas de la Provincia de San Jose , matriculas 177563, 214773 y 180658 y que no existe ningún elemento técnico capaz de cuestionar la correcta inscripción del plano catastrado número SJ -1936931-2017 ya que todos los argumentos del informe presentada por la parte fueron rebatidos técnicamente por la Ingeniera Yenory Jara Vázquez en el informe DRI-CTE-03-0037-2017 (visibles a folio 180-183).

En consecuencia, dadas las conclusiones por parte de la Ing. Jara Vázquez, al determinar la inexistencia de un error en sede registral que demuestre o que al menos haga suponer que efectivamente existe una anomalía en los asientos registrales de las fincas supra citadas y los planos catastrados que las grafican, no podría el Registro Inmobiliario (sin contar con un elemento objetivo) imponer una medida cautelar administrativa, como la pretendida, siendo lo procedente el rechazo de la presente gestión, tal y como de esa manera sucedió en el presente caso.

Cabe acotar al igual que lo señaló el Registro de instancia, en la resolución impugnada, que de los antecedentes de la finca del Provincia de San Jose, matrícula 180658-000 se desprende anotación judicial de Demanda Ordinaria, con citas 0800-00428659-01-0001-001, inscrita desde el 6 de setiembre de 2017 y vencimiento al 6 de setiembre de 2027, causa seguida bajo el expediente número 17-000089-0188-CI, donde figura como actora la señora Carmen Gamboa Badilla y demandado el señor Fernando Jorge Chacon Salazar, (folio 204 del Tomo II del expediente principal); proceso judicial que le permitirá a la parte demostrar a la autoridad jurisdiccional, la existencia o no de alguna de las inconsistencias alegadas en esta instancia y que por la amplitud probatoria con la que cuenta esta instancia y conforme nuestra legislación civil podrá resolver los extremos que para la autoridad administrativa al menos en este caso, no le es permitida.

Reiteramos, que tal y como se indicó líneas arriba nuestro ordenamiento jurídico registral prevé la imposición de medidas cautelares por situaciones de carácter extraregistral, a efectos de generar el espacio de tiempo necesario para que los interesados acudan a la sede jurisdiccional siempre y cuando se logre determinar dentro del ámbito registral la inconsistencia denunciada. De lo contrario procederá el rechazo de la solicitud como de esa manera sucedió en el presente caso.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS. Señala la apoderada de la señora Carmen Gamboa Badilla, en su escrito de agravios que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, realizó un escueto análisis en la resolución apelada, poniendo en duda el informe técnico número 20170323 y donde se echa de menos la prueba aportada y los argumentos de su defensa, en el cual manifestaron la importancia del análisis de localización física de los inmuebles, dado que a través de las segregaciones sin planos catastrados de la finca 177563-000, es imposible que el Departamento Catastral Técnico; tuviera la posibilidad de ubicar los inmuebles involucrados; por lo que al no tener la información gráfica se debió hacer un levantamiento catastral IN SITU.

Respecto al agravio anteriormente indicado es importante aclarar a la recurrente que la información ingresada ante el Catastro Nacional, se hace por rogación, sea conforme al principio de la autonomía de la voluntad, por lo que, compete al titular registral ingresar la descripción gráfica de su predio por medio de un levantamiento catastral, y es por esa precisa información lo que le permite al Registro, conformar el mapa catastral de nuestro territorio, y publicitar dicha información. Por lo que, si las fincas que son objetadas ante el Registro Inmobiliario carecen de plano, escapa a todas luces de ser competencia de la Administración registral hacer dichos levantamientos, debiéndose recurrir el afectado ante la vía jurisdiccional a efectos de que sea esta Autoridad, quien ordene el levantamiento catastral correspondiente si así se amerita. En este sentido, se debe recordar que la Institución registral

es un agente inscriptor y no fiscalizador como de esa manera lo ha pretendido la gestionante en la presente Gestión Administrativa.

En atención a ello, la base de datos del Registro Inmobiliario, se conforma por los documentos ingresados a la corriente lo general por los fedatarios públicos, sea, por los notarios públicos y agrimensores respectivamente quienes dentro de su quehacer profesional plasman la voluntad de las partes otorgantes, dichos instrumentos públicos se presumen veraces y revestidos de fe pública la cual les ha sido conferida por el Estado, y sus manifestaciones se presumen ciertas y acorde a la realidad física y jurídica que las conforma, información que no es cuestionable por el operador jurídico en sede administrativa y solo puede ser desvirtuada por la autoridad jurisdiccional. En consecuencia, si medió una situación anómala o irregular en el levantamiento catastral es una situación que solo la Autoridad Jurisdiccional (salvo prueba idónea que se presente a la Sede Administrativa), en la esfera de sus competencias podrá determinar conforme la veracidad de los citados instrumentos públicos, la consolidación de los derechos de dominio que le asisten a las partes y las consecuentes responsabilidades civiles y penales de los hechos denunciados, razón por la cual sus argumentaciones en ese sentido no pueden ser acogidos por esta Instancia Administrativa.

Asimismo, debemos señalar que no procede la cancelación o desinscripción del citado plano de agrimensura, como además el notificar al Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), sobre la irregularidad del levantamiento topográfico. Ello, en virtud de que como se ha indicado líneas arriba corresponde a la Autoridad jurisdiccional, determinar la veracidad del citado instrumento público que está siendo cuestionado, así como las responsabilidades que ello conlleve; razón por la cual sus manifestaciones no son de recibo.

Así mismo, al Registro Inmobiliario como a este Órgano de alzada, le es materialmente imposible imponer una medida cautelar como la pretendida, sin un sustento real y jurídico que de esa manera lo determine. Máxime, que tal y como la misma parte lo externa a folio

29 del legajo de apelación, puntualizando: “...*Aunque no existen contradicciones parcelarias, en el plano recurrido; ha quedado en evidencia que existió un levantamiento irregular, que debe ser determinado por el Derecho de fondo en Sede judicial como lo hemos presentado en JUSGADO (sic) CIVIL Y TRABAJO DEL I CIRCUITO JUDICIAL DE LA ZONA SUR de (PÉREZ ZELEDÓN) (Materia Civil), EXPEDIENTE: 17-000089-0188-CI, la demanda en contra de LA SUCESIÓN DE FERNANDO JORGE CHACON SALAZAR, quien es la propietaria del inmueble 180658-000, que le fue asignado de forma ilegítima, al plano impugnado.*”, situación que no solo es contradictoria a lo manifestado en las presentes diligencias, sino que además, evidencia que lo acaecido en la presente gestión debe ser conocido y resuelto en la vía judicial.

En consecuencia, de conformidad con las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la licenciada Zaida Granados Gamboa, apoderada especial de la señora Carmen Gamboa Badilla, en contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las 09:20 horas del 13 de agosto de 2018, la cual se confirma en todos sus extremos, denegando la solicitud de la medida cautelar solicitada.

SÉPTIMO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por la licenciada Zaida Granados Gamboa, apoderada especial de la señora Carmen Gamboa Badilla, en contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las 09:20 horas del 13 de agosto de 2018, la cual se confirma, denegando la solicitud de imponer una medida cautelar de advertencia administrativa y posterior inmovilización sobre las fincas y planos catastrados objeto de las citadas diligencias administrativas. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Leonardo Villavicencio Cedeño

Guadalupe Ortiz Mora