
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-00513-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

INMOBILIARIA URONES LAGO ESCARLATA S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN REGISTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2012-384-RIM)

PROPIEDADES

VOTO N°. 0133-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con treinta y ocho minutos del veinte de marzo de dos mil diecinueve.

Recurso de Apelación interpuesto por **Julieta Esquivel Sánchez**, mayor, ama de casa, vecina de San Rafael de Heredia, con cédula de identidad 4-097-967, en representación de **INMOBILIARIA URONES LAGO ESCARLATA S.A.**, sociedad costarricense con cédula de persona jurídica 3-101-598704, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las **11:50 horas del 17 de octubre de 2018**.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 12 de marzo de 2012, Luis Diego Otárola Cambroneró; mayor, casado, comerciante, vecino de Heredia y portador de la cédula 4-181-975, en su condición de propietario de la finca **86856** de **Puntarenas** con plano **P-179493-1994**, solicitó la inmovilización de la finca **182700** de Puntarenas y que es propiedad

de **Inmobiliaria Urones Lago Escarlata S. A.**, informando que el plano catastrado que la grafica **P-1497757-2011**, traslapa el de su finca.

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 15 de marzo de 2012 consignó Nota de Advertencia Administrativa sobre las fincas de Puntarenas 86856 y 182700 y solicitó una conciliación jurídica de los estados parcelarios de dichos inmuebles y de sus planos catastrados, siendo éste estudio realizado el 24 de enero de 2014 y ampliado en informes de fechas 15 de enero y 20 de marzo de 2015.

Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las **11:50 horas del 17 de octubre de 2018** resolvió consignar **inmovilización sobre** las fincas 86856 y 182700 de **Puntarenas** indicando que ésta se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada, ya sea porque la autoridad judicial que conozca del asunto ordene su levantamiento mediante la ejecutoria respectiva, o que las partes interesadas lo soliciten por medio de escritura pública que sea sometida al proceso de calificación registral, previo el levantamiento e inscripción de el o los planos catastrados que vengan a sanear las inconsistencias detectadas.

En contra de lo resuelto apela Julieta Esquivel Sánchez; en representación de la empresa **Inmobiliaria Urones Lago Escarlata S. A.**, alegando que la finca 86856 es producto de la reunión de los inmuebles 56479 (plano **P-635577-1986**) y 56480 (plano **P-678899-1987**) pero nació sin un plano, y posteriormente se le incluyó el plano **P-179493-1994**, lo cual fue admitido por el Registro sin realizar la verificación catastral ordenada en el Decreto N° 36830-JP8 de 30 de setiembre de 2011, violentando lo dispuesto en la Ley 8154 del 27 de noviembre de 2011 que es el “Convenio de Préstamo N° 1284/OC-CR, Programa de Regularización del Catastro y Registro” así como el Decreto Ejecutivo N° 30106-J del 28 de enero de 2002 que “Declara Zona Catastral la Totalidad de los Cantones del Territorio Nacional”, pese a que dicho plano se sobreponía totalmente sobre el plano **P-0020757-1991**,

correspondiente a la finca 25301 de Puntarenas que es propiedad de su representada. Por esto, rechaza la posibilidad de que las partes “concilien” o “logren el saneamiento registral” de la inconsistencia como indica la resolución que apela, y en su lugar debe el Registro Inmobiliario asumir su responsabilidad por inscribir un plano que no fue verificado en la División Catastral; pese a que para el año 2011 todo el territorio nacional estaba bajo “verificación” por estar declarado zona catastral, y en razón de ello este Tribunal declare la nulidad de la inscripción e inclusión del plano P-179493-1994 en el inmueble 86856 de Puntarenas, ya sea a nivel administrativo o presentando el correspondiente proceso judicial como ente protector, dado que éste nació a la vida registral de forma irregular. Asimismo, se ordene levantar el gravamen de inmovilización que pesa sobre el inmueble de su representada **182700** de Puntarenas y su plano (P-1497757-2011) y se mantenga en la finca **86856** y su plano (P-179493-1994).

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, previas las deliberaciones de rigor.

TERCERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada. Asimismo, se agregan los siguientes hechos probados que resultan de interés para el dictado de esta resolución:

V.- Que según testimonio de escritura presentado al Registro con citas 411-3227, la finca reunida con matrícula 86856 nace con el plano P-179493-1994 (folios 18 y 21 del expediente principal);

VI.- Que en el plano P-1497757-2011; que grafica la finca 182700 segregada de la finca 25301 de Puntarenas, se indica modifica varios planos, entre ellos el P-678899-1987

correspondiente a la finca 56480 de Puntarenas que había sido reunida en el año 1994 en la finca 86856 (folios 39, 41 y 67 del expediente principal);

CUARTO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA INEXACTITUD DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros porque establece la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extraregistral**).

En razón de ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen. 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, siendo que, una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicita en los asientos afectados, diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el **aviso catastral**, la **nota de advertencia administrativa**, la **nota de prevención** y la **inmovilización**.

Por otra parte, en el Título III denominado *“Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”*, se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es *“...cuando se encuentran*

datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), siendo que dicho procedimiento es, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

De conformidad con el artículo 21 del relacionado Reglamento, **la Gestión Administrativa** es una vía para **dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud**, con el **fin de procurar que sea saneada o corregida** cuando ello sea legalmente posible y con la anuencia de esos terceros afectados o, **en su defecto, proceder a inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección.**

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada, además de garantizar que con esta corrección no se produce ninguna afectación a terceros o al Ordenamiento Jurídico. En caso contrario, debe iniciarse el procedimiento de Gestión Administrativa.

II.- SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LOS PLANOS DE AGRIMENSURA. Respecto de la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario (antes Catastro Nacional), ya este Tribunal Registral Administrativo, en el **Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, reiterado en el **Voto No. 800-2012** de las 10:45 horas del 02 de octubre de 2012, afirmó:

“... a partir del año 2003, la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el **Sistema de Información de Planos (SIP)**, que según la Guía de Calificación Registral del Catastro Nacional, consultada en la página (www.registronacional.go.cr), consiste en un *sistema de digitalización de imágenes* y

de datos administrativos, (...) Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite “contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”. Esto permite al Catastro Nacional “atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”

No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano (...), no se incluía en ella los planos inscritos con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Gracia, en la Memoria Institucional del año 2003, en donde se expresa:

“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país.

Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...)/ Este proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003 en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este

sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.”(<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>),

De lo que se deduce claramente, que el SIP se fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores...” (**Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010)

Lo anterior resulta de aplicación al caso bajo estudio porque; a pesar de que lleva razón la apelante en el sentido de que como parte del Programa de Regularización Catastro y Registro se declaró Zona Catastral todo el Territorio Nacional, no obstante, al momento de inscribir los planos: **P-635577-1986** (finca 56479), **P-678899-1987** (finca 56480) y su reunión en el plano **P-179493-1994** (finca 86856) no era posible para el funcionario catastral verificar en el Sistema de Información de Planos (SIP) si existían o no planos anteriores al año 2003 que graficaran esos mismos terrenos, como es el caso del plano , toda vez que este “*sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos*” entró en funcionamiento en junio del año 2003 y para entonces solamente se almacenaban los planos presentados con posterioridad a esa fecha y por ello no puede atribuirseles algún tipo de error en su calificación e inscripción.

A mayor abundamiento sobre este alegato de la señora Esquivel Sánchez; por las razones expuestas en líneas anteriores, a estos planos inscritos en los años 1986, 1987 y 1994 no les resultaban aplicables la Ley 8154 del 27 de noviembre de **2011**, ni el Decreto N° 36830-JP8 de 30 de setiembre de **2011**, ni el Decreto Ejecutivo N° 30106-J del 28 de enero de **2002**, porque evidentemente éstos son posteriores y por ello no era exigible que fueran

“verificados” en aplicación de dichas normas como afirma la recurrente y por ello no resulta de recibo este agravio.

Cabe agregar que los planos **P-635577-1986** y **P-678899-1987** (posteriormente reunidos en el plano **P-179493-1994**) nacen como segregación de la finca **25301** de **Puntarenas** (plano **P-0020757-1991**) por lo que no es dable afirmar que su sobreposición con la indicada finca madre resulte una inconsistencia de la publicidad registral que implique responsabilidad del Registro, ya que es una consecuencia lógica de la segregación, dado lo cual tampoco resulta de recibo este agravio.

Asimismo, se debe advertir a la recurrente que precisamente, las inexactitudes que nos ocupan son de las situaciones que escapan de ser valoradas dentro de la calificación ejercida por los funcionarios del Registro Inmobiliario y en razón de ello se ha establecido todo un procedimiento administrativo tendente a tratar de subsanarlas. No obstante, cuando ello ese saneamiento no sea posible, es decir: cuando la eventual corrección resulte improcedente porque contradice nuestro Ordenamiento Jurídico o porque no existe un acuerdo entre todos los posibles afectados y; dada la falta de competencia de la Autoridad Registral y de este Órgano de Alzada para declarar un mejor derecho de propiedad, no es viable mantener asientos registrales inexactos, porque con ello se vulneraría la Seguridad Jurídica que se pretende dar a la ciudadanía mediante una publicidad sana, por lo cual no es posible otra medida que la inmovilización de los asientos registrales y catastrales que son objeto de estas diligencias.

III.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Concluido el estudio íntegro del expediente venido en Alzada y con fundamento en el informe técnico emitido por la ingeniera Yenory Jara Vásquez -así como de los dos siguientes estudios que lo amplían- se determinó la existencia de traslape entre las fincas de Puntarenas **86856** (con plano P-179493-1994) y **182700** (con plano P-1497757-2011). Adicionalmente, el primero de esos inmuebles; que es

producto de la reunión de las fincas 56479 (plano **P-635577-1986**) y 56480 (plano **P-678899-1987**) en el año 1994, y que era propiedad del gestionante Luis Diego Otárola Cambronero abarca áreas que se encuentran fuera de su título original. Asimismo, en el asiento catastral del plano **P-1497757-2011** (que corresponde a la finca 182700) se indica que -dentro de otros- modifica el plano **P-678899-1987** que ya se había reunido en el P-179493-1994 para formar la finca 86856 desde el año 1994.

Respecto de la prueba aportada por la recurrente Julieta Esquivel Sánchez en el legajo de apelación (visible a folios 27 a 130) se le advierte que no toda es admisible por no resultar de interés para abordar los agravios que expone, ya que se trata de copias documentos con los que fueron inscritos diferentes movimientos en la finca 25301 de Puntarenas; que es la finca madre de la inscrita a favor de su representada 182700 que es la cuestionada en estas diligencias administrativas. De estos solamente resulta de interés el último: 2011-265765 (v. f. 122 a 126) en el que se segrega la finca 182700 y que, en todo caso ya constaba en el expediente a folios 11 a 13.

Es claro que, lo que resulta realmente relevante son los informes técnicos elaborados por Departamento Catastral Técnico, que consisten en la conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, lo cual no ha sido desvirtuados por las partes interesadas.

Al analizar los agravios que expone la recurrente en relación con la prueba admitida, se observa que tanto del estudio técnico elaborado por el Sub-Proceso Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario como de lo afirmado por la propia recurrente, de la finca **25301** se segregaron las fincas: **56479** con el plano **P-635577-1986** y **56480** con el plano **P-678899-1987** reunidas en el año 1994 de conformidad con el documento que originó las citas 411-03227 (folios 20 a 28) dando origen a la finca **86856** del gestionante.

Tal como lo indica la recurrente, esta reunión se inscribió originalmente sin indicar un plano catastrado. Sin embargo, advierte este Tribunal que en el documento **411-03227** que es testimonio de escritura otorgada el 29 de abril de 1994 -en una manifestación de la cual las partes piden al Registro no tomar nota- **consta que esta reunión corresponde al plano P-179493-1994** con un área de 10903,96 metros cuadrados (ver folio 21 del expediente principal), por lo que en la realidad esa reunión sí tenía plano.

Posteriormente, en la escritura otorgada el 31 de marzo de 2011 y cuyo testimonio fue presentado al Registro con citas **2011-91421** e inscrito el 27 de abril de 2011 (folios 29 a 33) se solicitó incluir el plano citado a la finca **86856**.

Por otra parte, con el documento **2011-265765** (folios 43 a 47), también de la finca 25301 se segrega un lote que da origen a la finca **182700** con el plano P-1497757-2011 y luego con el documento **2011-351784** (folio 48 a 50) se cierra el resto de la finca madre 25301 por no existir en la materialidad del terreno.

Sin embargo, llama poderosamente la atención de este Órgano de Alzada que el plano **P-1497757-2011** (v. folio 41) que grafica la finca 182700 indica en sus antecedentes que -entre otros- modifica los planos: **P-20757-1991** (finca madre 25301) y **P-678899-1987** (finca 56480) siendo que este último plano corresponde a una de las fincas que había sido reunida desde 1994 en la 86856. Lo que claramente constituye una inconsistencia que contribuye al traslape detectado en el informe técnico.

Asimismo, los informes técnicos elaborados por la ingeniera Yenory Jara Vásquez advierten que el plano **P-179493-1994** abarca terrenos fuera del título (folio 120) y así se evidencia de los montajes visibles a folios 69, 121 y 134, en donde se nota claramente que éste se extiende sobre una parte del plano de su finca "abuela" P-20757-1991 (finca 25301) que no eran parte de los terrenos reunidos. Lo que también resulta una inconsistencia.

De tal forma, se concluye que efectivamente los planos P-179493-1994 publicitado en la finca 86856 y el plano P-1497757-2011 que originó la finca 182700 se traslapan y presentan otras inconsistencias que es necesario sanear. No obstante, en virtud de que no consta en este expediente algún elemento que permita ese saneamiento de las inexactitudes que impiden que haya una verdadera concordancia en la publicidad registral, lo procedente es que sean inmovilizados.

Queda claro entonces que esta inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición de los bienes afectados. Sin embargo, existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo entre todos los interesados**, y la otra, que consiste en que esos interesados acudan a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales competentes**, conforme lo disponen 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 puedan declarar derechos o mejores derechos o declarar la nulidad de sus propios asientos y tampoco está dentro de la competencia de este Tribunal proceder a interponer “*el correspondiente proceso judicial como ente protector*” como pretende la señora Esquivel Sánchez, sino que, se reitera: la Gestión Administrativa es únicamente el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.

En vista de lo anterior, debe declararse sin lugar el recurso planteado por **Julieta Esquivel Sánchez**, en representación de **INMOBILIARIA URONES LAGO ESCARLATA S.A.** y confirmar la resolución venida en Alzada.

SEXTO. 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, que es Ley No.

8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por **Julieta Esquivel Sánchez** en representación de **INMOBILIARIA URONES LAGO ESCARLATA S.A.** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:50 horas del 17 de octubre de 2018, la cual **SE CONFIRMA** para que se **INMOVILICEN** las fincas **86856** y **182700** de Puntarenas, así como sus planos catastrados **P-179493-1994** y **P-1497757-2011**. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM