

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0125-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

DELFIN LORETO LTDA. y DESERTIC PARADISE S.A., apelantes

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-2237)

REGISTRAL

VOTO 0235-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas cuarenta y nueve minutos del catorce de mayo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por la abogada **Amy Pamela Rodríguez Jiménez**, cédula de identidad 5-0361-0470, vecina de San José, apoderada especial de las siguientes empresas: **DELFIN LORETO LTDA.**, cédula jurídica número 3-101-549717, sociedad costarricense domiciliada en Puntarenas Quepos, Urbanización finca Se Ve Bien lote número 7 y la empresa **DESERTIC PARADISE S.A.**, cédula de persona jurídica número 3-101-477965, sociedad costarricense, con domicilio en Heredia, Santo Domingo 200 metros al sur de la Municipalidad de la localidad, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:10 horas del 22 de febrero de 2021.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia con base en el escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el día 22 de diciembre del año 2020, por la abogada **Amy Pamela Rodríguez Jiménez**, de calidades indicadas y como apoderada especial de las empresas **DELFIN LORETO LTDA** y **DESERTIC PARADISE S.A.**, en el que solicita la anotación de advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Puntarenas matrícula **170650**, propiedad del señor Luis Fernando Chavarría Arce, cédula 6-0265-0262 y que se cancele o modifique el asiento registral por ilegal e improcedente de acuerdo con el Plan Regulador Urbano de la ciudad de Quepos y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Señala que en esa finca se tramitó una segregación de lote generando la finca matrícula **231827**, mediante el uso del plano número 6-0206847-2018, de 5000 m2 quedando un resto para la finca **170650** con una medida de 3699.55 m2, área que lleva a que se incumplan los requisitos establecidos para zona agrícola de acuerdo con el Plan Regulador.

El Registro Inmobiliario mediante resolución de las 14:10 horas del 22 de febrero de 2021, rechaza ad portas la gestión, por falta de legitimación ad causam activa de conformidad con el artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, con base en que ninguna de las empresas gestionantes es propietaria registral de la finca de Puntarenas matrícula número **170650**, ni se determina la existencia de algún interés de acuerdo a la publicidad registral, por lo tanto no tienen legitimación para interponer la acción, por lo que ordena que una vez firme la resolución se cierre y archive el expediente.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la representación de las empresas gestionantes, apeló la resolución venida en alzada y expuso como

agravios lo siguiente:

1.- Considera que el Registro Inmobiliario comete una errada valoración al señalar que hay falta de legitimación, ya que sus representadas compraron a la luz de la publicidad registral y a la luz de las características propias de la figura del parcelamiento agrícola y de la zona, considera que señalar que no es suficiente ser vecino de la zona donde se está lotificando contra las normas urbanísticas y limitaciones claras establecidas por la ley y reglamentos en cuanto al parcelamiento agrícola es un absurdo en sí mismo. Agrega, que no es una simple vecindad entre la propiedad cuestionada y las de sus representadas, sino que comparten las mismas servidumbres. Es evidente que existe una relación jurídica intrínseca que enlaza a todos los propietarios de los inmuebles que forman parte del parcelamiento agrícola, por encontrarse sus inmuebles todos afectos a la misma naturaleza, y bajo un requisito esencial: una medida mínima de 5000 m², y por lo tanto hay un interés directo de sus representadas en que la estructura de parcelamiento agrícola se respete por todos los propietarios de los inmuebles que lo conforman.

2.- Considera que el Registro Inmobiliario resta importancia a la responsabilidad del registrador público y del propio Registro, se alega el principio de legalidad el cual señala que fue transgredido a la hora de inscribir la segregación. Se transgreden los artículos 131 y 132 de la Ley General de la Administración Pública, un acto administrativo no debe ser discrecional debe fundamentarse, la resolución no se funda en criterios legales puntuales si no que solo se indicó que lo señalado es "insuficiente" para probarse su legitimación. Hay una omisión legal del Catastro Nacional y del Registro Inmobiliario, al hacer caso omiso al Plan Regulador de Quepos y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y proceder con la segregación y la inscripción de un lote con área menor a la que debería ser permitida. De no señalarse un precedente que señale a

la municipalidad o al topógrafo el grave error cometido se permitirá que estos actos continúen. Se violenta el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, Ley General de la Administración Pública y el Plan Regulador de Quepos.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando segundo, de la resolución venida en alzada.

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

CUARTO. SOBRE EL 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. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009) establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral y que generen una inexactitud, entendida esta, de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, como toda aquella "...falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...".

Las inexactitudes, pueden tener su origen a lo interno del propio Registro, sean inexactitudes registrales, o a la externo, inexactitudes extra registrales. Entendidas las primeras como 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 las segundas como aquellas que se originan fuera del ámbito registral (artículo 16) y 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...”, siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador (artículo 31).

En el presente caso debe tomar nota la recurrente que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, la competencia material conferida al procedimiento registral de gestión administrativa se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud, de origen registral, en la publicidad, con el objeto de realizar su corrección -si hay anuencia de todos los posibles afectados- o; inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente esa corrección de la inconsistencia que lo afecte. En este sentido, dentro de la gestión administrativa es posible imponer medidas cautelares administrativas, como la nota de advertencia administrativa, que es de mera publicidad noticia y por ende no impide la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustrae el bien inmueble del tráfico jurídico, y la inmovilización cuando no se logra subsanar la situación, y esta última sí sustrae el bien del comercio de los hombres a la espera de un acuerdo entre los interesados o una orden emitida por la autoridad judicial correspondiente que venga a solventar la situación ventilada (artículo 28).

Por otra parte, cuando la inexactitud es de origen extraregistral, de conformidad con el artículo 32 del Reglamento de cita, puede consignarse una nota de prevención por una inexactitud extraregistral, que también tiene efectos exclusivamente de

publicidad noticia, entre tanto ingresa a la corriente registral la tutela jurisdiccional. Los requisitos para incoar este procedimiento administrativo, y la legitimación correspondiente, se encuentran contemplados por los artículos 33 y 34 del mismo Reglamento.

Para el caso que nos ocupa, es claro para este órgano de alzada, que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral o extraregistral no se cumplen; toda vez que la gestión incoada se basa en el requerimiento de la gestionante, para que el Registro Inmobiliario anote advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Puntarenas matrícula **170650**, propiedad del señor Luis Fernando Chavarría Arce, cédula 6-0265-0262 y cancele o modifique el asiento registral por considerar que es ilegal e improcedente de acuerdo con el Plan Regulador de la ciudad de Quepos y el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones, por cuanto de la finca **170650** se segregó un lote de 5000 m², utilizando el plano 6-206847-2018, lo que dejó un resto para la finca madre con una medida de 3699.55 metros, área que considera incumple los requisitos establecidos para zona agrícola de acuerdo con el Plan Regulador. Una situación que, de acuerdo con lo expuesto, y normativa vigente, no encaja en ninguno de los presupuestos que justifican la apertura de diligencias administrativas.

Aunado a lo anterior, la gestionante es representante de las empresas **DELFIN LORETO LTDA.**, cédula jurídica número 3-101-549717 y **DESERTIC PARADISE S.A.**, cédula de persona jurídica número 3-101-477965 y ninguna de estas dos empresas es titular de la finca del Partido de Puntarenas matrícula **170650**, cuyo propietario registral, como se indicó, es el señor Luis Fernando Chavarría Arce, cédula 6-0265-0262, por lo que las promoventes, no tienen legitimación activa para promover la presente gestión.

En cuanto al tema de la legitimación ya este Tribunal se ha pronunciado al respecto:

“(...) Este Tribunal, luego de examinar el expediente venido en alzada, debe confirmar lo resuelto por el Registro **a quo**, toda vez que resulta clara la **falta de legitimación ad causam activa** de la gestionante, señora Adilia María Vargas Montero, para incoar la gestión administrativa que dio origen a la resolución apelada y ello, por las siguientes razones: **A.-)** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, se encuentran legitimados para iniciar una gestión administrativa ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles: “... los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro”. De lo anterior se desprende que la **legitimación** no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe inferirse claramente de un asiento del Registro, por lo que, si de la información registral se puede deducir que quien formula la gestión administrativa no es titular de un derecho inscrito en el Registro, ni prueba tener interés en el asunto, de conformidad con los asientos registrales, ésta gestión le debe ser rechazada ad portas, por falta de legitimación ad causam activa...”. (**Voto 115-2005 a las 9:30 del 30 de mayo de 2005**).

Por su parte, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario citado, en su artículo 23, señala: “Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro; y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, **de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro.**” (Negrita y subrayado no son del original).

Conforme lo indicado, tenemos que la legitimación en sede registral es restrictiva, pues no puede abrirse a cualquier persona, sino únicamente a los titulares de derechos inscritos en el Registro y todas aquellas personas que prueben tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro y la publicidad material y formal.

Por lo anterior, este Tribunal debe confirmar la resolución venida en alzada con fundamento en la falta de legitimación del solicitante y aquí recurrente. A los efectos de aplicar la falta de legitimación, debemos acudir no solo a la normativa propia de este órgano colegiado, concretamente el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual; sino, además, y necesariamente a las regulaciones al respecto, del Código Procesal Contencioso Administrativo y del Código Procesal Civil, por la remisión que realiza el primero.

Al respecto el artículo 10 inciso 1) del Código Procesal Contencioso Administrativo dispone que están legitimados para demandar quienes invoquen la afectación de intereses legítimos o derechos subjetivos. Por su parte, el ordinal 21.1 del Código Procesal Civil, manifiesta que será parte legítima aquella que alegue tener o a quien se le atribuya una determinada relación jurídica con la pretensión.

Obviamente, a los efectos del caso concreto, agrega este Tribunal, se trata de un presupuesto de fondo que debe ser probado en los autos del proceso; o bien, como sucede en la presente situación, que deviene como inexistente, después de valorada la prueba vertida en autos.

En el caso bajo análisis tampoco se ha aportado algún elemento objetivo o prueba de la existencia de una inexactitud extra registral de las señaladas en el artículo 32 del Reglamento citado, que resulten susceptibles de ser amparadas por esta

instancia administrativa y faculden al Registro o a este órgano de alzada a consignar alguna medida cautelar en la finca de Puntarenas **170650**, como lo serían: la falta de una escritura matriz en el protocolo respectivo, la no coincidencia entre lo señalado en la escritura y el testimonio presentado al Registro o con la información contenida en el índice notarial correspondiente, o que mediante una certificación se acredite la defunción de alguno de los comparecientes ocurrida con anterioridad, o que evidencien algún tipo de falsedad en la escritura referida a la segregación realizada al inmueble.

Además, sin entrar a conocer el fondo del presente asunto por las razones indicadas, debe este Tribunal mencionar tal y como lo señaló el Registro de primera instancia de forma amplia, que en cuanto a la segregación de lote realizada a la finca **170650**, mediante el plano catastrado P-2068847-2018, al contar el documento catastral con el visado de la Municipalidad de Quepos, tal y como consta en el expediente, se faculta de esta forma la inscripción de ese documento, de conformidad con el artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo 34331, del 29 de noviembre de 2007, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 41 del 27 de febrero de 2008, que en lo de interés establece:

Artículo 79. Visados. La Subdirección Catastral sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones legales expresamente admitidas por la respectiva Municipalidad y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, mediante el visado correspondiente.

(...)

La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en la Subdirección Catastral.

Los visados se registrarán de la siguiente forma:

(...)

b. Para todo fraccionamiento el visado requerido es el de la Municipalidad

respectiva, y aquellos que sean fraccionamientos con fines urbanísticos deberán contener el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el de la municipalidad respectiva, sin perjuicio de lo que establezca el plan regulador vigente.

(...)

La verificación de planes reguladores no estará dentro del marco de calificación registral. (Lo subrayado no es del original)

Por lo que el Registro Inmobiliario actuó conforme a su competencia, ajustado al marco de legalidad, no es competencia de la autoridad registral ni de esta instancia, cuestionar un visado que es emitido conforme las regulaciones correspondientes, ni mucho menos anular la segregación realizada tampoco, toda vez que cumplió con el marco de calificación al momento de su inscripción, e incluso, de llegar a demostrarse lo contrario, se debe acudir a la instancia correspondiente, dado que en este sentido, el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario dispone:

Artículo 17. -Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que 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.

En razón de lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados, es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento. (Lo subrayado es nuestro)

Así las cosas, resulta claro que en el caso bajo análisis no existe alguna evidencia de error, nulidad o inexactitud cometido por el Registro Inmobiliario y que afecten la publicidad de sus asientos, y considera este órgano de alzada que la resolución emitida por el Registro se encuentra debidamente fundamentada. Aunado a lo anterior, no se determina del contenido del expediente, la existencia de una inexactitud, registral o extraregistral, que justifique, ante la falta de legitimación de las solicitantes, la apertura oficiosa de unas diligencias administrativas.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por lo anterior, no puede este Tribunal resolver este asunto en forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario y por ello debe confirmarse la resolución venida en alzada y declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por la abogada **Amy Pamela Rodríguez Jiménez**, apoderada especial de las empresas **DELFIN LORETO LTDA.** y **DESERTIC PARADISE S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:10 horas del 22 de febrero de 2021, la que se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso

de apelación interpuesto por la abogada **Amy Pamela Rodríguez Jiménez**, apoderada especial de las empresas **DELFIN LORETO LTDA.**, cédula jurídica número 3-101-549717, y **DESERTIC PARADISE S.A.**, cédula de persona jurídica número 3-101-477965, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:10 horas del 22 de febrero de 2021, la que **SE CONFIRMA**. 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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: 08/09/2021 10:53 AM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 08/09/2021 02:17 PM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 08/09/2021 05:56 PM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 08/09/2021 10:38 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 08/09/2021 11:58 AM

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53