
RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0435-TRA-RI-(DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

ADELINA ULLOA GUTIERREZ y BRAULIO MORA ULLOA, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2013-3376)

VOTO 0333-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas cuarenta y cuatro minutos del veintiuno de junio de dos mil diecinueve.

Visto el recurso de apelación presentado por la señora Adelina Ulloa Gutiérrez, cédula de identidad 3-0170-0738, en calidad de usufructuaria actualmente y Álvaro Mora Ulloa, cédula de identidad 3-0419-0968, en su condición de nudo propietario de la finca de la provincia de Cartago matrícula 137873, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 31 de julio de 2018.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, inicia diligencias administrativas de oficio, según las inconsistencias detectadas por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, relacionadas con el identificador de las fincas del partido de Cartago número 30403013787300, finca 137873, plano 3-974374-1991 según el informe rendido, que indica: *“La información catastral de estas fincas (139211 y*

137873) demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponde a un predio independiente”.

Por resolución dictada a las 15:29 horas del 6 de febrero 2014, el Registro Inmobiliario, autoriza la apertura del expediente administrativo 2013-3376-RIM, y resuelve consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas del partido de Cartago, matrícula 137873 y 139211 únicamente para efectos de publicidad noticia mientras se continua con el trámite del expediente y se comunica a las partes interesadas a efectos de que hagan valer sus derechos.

En atención al principio constitucional del debido proceso, fueron conferidas las audiencias de ley mediante resolución de las 14:20 horas del 18 de febrero de 2014, a las partes interesadas: Adelina Ulloa Gutiérrez, cédula de identidad 3-170-738, como titular registral del inmueble de Cartago 137873, por las submatrículas 002 y 003, de un derecho a la mitad, y de un derecho a la cuarta parte en el usufructo, Álvaro Mora Ulloa, cédula de identidad 3-419-968, como titular registral de la finca 137873, submatrículas 005 de un derecho a la cuarta parte en el usufructo, Roger Julio Mora Ulloa, cédula de identidad 3-313-524, como representante legal de INVERSIONES ALADEA DEL HUMO S.A., cédula jurídica 3-101-504513, como titular registral de un derecho a la mitad del inmueble 137873 por la submatrículas 004, Raúl Díaz Cordero, cédula de identidad 3-128-492, y Hilda Carmen Ureña Monge, cédula 3-159-589, cada uno dueño de un derecho a la mitad en la finca de Cartago 139211, en su orden por las submatrículas 001 y 002, para que dentro del término de quince días hábiles contados a partir de su notificación presenten sus alegatos que a sus derechos convengan. Siendo que no posible notificar a las partes involucradas el Registro Inmobiliario procede a emitir el edicto de publicación en el Diario Oficial La Gaceta, a efectos de que las partes involucradas se apersonen hacer valer sus derechos. (folios 71 al 93 del expediente principal)

Mediante resolución dictada a las 10:30 horas del 31 de julio de 2018, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, en lo que interesa, resolvió: “... I). **INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas del Partido de CARTAGO matrículas CIENTO TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES (137873) y CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS ONCE (139211). Dicha inmovilización se mantendrá hasta tanto que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo solicite la parte interesada, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción. - II) Autorizar la presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de conste en la publicidad registral de las fincas del Partido de CARTAGO matrículas CIENTO TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES (137873) y CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS ONCE (139211) y que; posteriormente, sea ejecutada por el asesor correspondiente conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011. ...”.

Inconformes con lo resuelto, la señora Adelina Ulloa Gutiérrez, en calidad de usufructuaria actualmente y Álvaro Mora Ulloa, en su condición de nudo propietario de la finca de la provincia de Cartago matrícula 137873, en su escrito de agravios argumentan que no es cierto que la finca 3-137873 se haya originado de la finca de Cartago 124121, aunque así consta en el registro, ya que la finca de su propiedad proviene de la finca 124143 con plano C-0695084-1987 propiedad del INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO, de donde se realizó otra segregación con plano C-224539-1995 que describe como colindante a Álvaro Mora Mora quien adquirió la finca 137873 con el plano C-974374-1991 y que en vida fue esposo de Adelina Ulloa Gutiérrez y padre de Braulio Mora Ulloa actuales propietarios. Lo cual demuestra que la finca 137873 proviene del fundo 124143. Agrega, que lo que sucedió fue que se consignó de manera errónea la segregación de la finca 137873 al indicar que provenía

del predio 124121 cuando en realidad nació de la finca 124143, que en su momento se debió generar un nuevo plano catastrado que respetara el espacio físico de la finca 137873.

Continúa manifestando el apelante, que no le consta que la finca de la provincia de Cartago matrícula 139211 se originara del predio 124121, que a su vez también pertenecía al INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO, sin embargo, según el sistema de información del Registro inmobiliario la finca 137873 se encuentra en un espacio físico diferente al de la finca 139211. Que existe una diferencia de medida en ambos predios, lo cual no permite indicar con certeza que ambos predios corresponden a una misma porción de terreno o que presente una forma similar, por lo que, con ello no se cumplen los presupuestos para considerar una doble inmatriculación y con ello decretar la inmovilización. Que se ha intentado subsanar dicha inconsistencia mediante la presentación de dos planos, sin embargo, dichas presentaciones no han surtido los efectos deseados por razones de índole técnica. Que según consta en el sistema de contribuyentes las dos fincas se encuentran registradas bajo propietarios distintos y ambos han honrado sus impuestos de Bienes Inmuebles desde su nacimiento. Por las razones expuestas, solicita se acoja el recurso de apelación y las pruebas presentadas, se levante el gravamen de advertencia administrativa, se corrija el asiento registral de manera que ambas mantengan su propio asiento y se consigne correctamente el origen de cada una de ellas. Además, se le permita al propietario registral el levantamiento de un nuevo plano como medida para subsanar el error de origen de la finca 3-137873.

SEGUNDO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa las deliberaciones de rigor.

TERCERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos de tal naturaleza los tenidos por demostrados ante el Registro Inmobiliario. Asimismo, se incorpora al presente estudio, lo siguiente:

- Que los planos C-0974374-1991 (finca 137873) y C-0030808-1992 (finca 139211) presentan la inconsistencia 06 en el mapa catastral que consiste en la sobreposición total de ambos predios (Informe Técnico rendido por el Ing. Luis Andrés Campos Pérez del Departamento de Subproceso Cartografía Catastral del Registro Inmobiliario, solicitado por este Órgano de alzada, como prueba para mejor resolver. f 62 al 68 del legajo de apelación)

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

QUINTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y EL SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES. El Principio de Fe Pública Registral es una figura jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros. De este principio derivan dos presunciones: a) presunción positiva de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) presunción negativa de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

Ante las citadas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de

inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en su Título III, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla. Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud - entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento anteriormente citado, y se publicita en el asiento registral como una Nota de Advertencia Administrativa, tal y como le fue aplicada al caso bajo examen mediante resolución de las 15:29 horas del 6 de febrero de 2014. (f 49 del expediente)

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y adicionalmente, se podrá disponer de una orden de inmovilización del bien involucrado conforme lo dispone el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización si tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien 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 puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

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

En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

Ahora bien, respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el capítulo II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando en su artículo 17 denominado “Tutela jurisdiccional de la publicidad registral”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “a) La invalidez de una inscripción”, como “b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial. Siendo que, las inconsistencias de la publicidad que se requiere sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos o derechos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

En este mismo sentido, el artículo 18 del Reglamento de cita, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral; bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “...cause algún perjuicio a terceros...”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas, como lo son la nota de advertencia administrativa e inmovilización, que fueron relacionadas al inicio de este Considerando, y como de esa manera operó en el presente caso mediante el dictado de la resolución que ahora es conocida

en alzada.

SEXTO. SOBRE EL FONDO. El Registro Inmobiliario, determinó consignar la medida cautelar de inmovilización sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas 137873 y 139211, en virtud que del informe rendido por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro, se desprende la existencia de una “inexactitud registral” de origen extraregistral, siendo que tal y como fue determinado los citados predios se encuentran inscritos con diferentes matrículas sobre la misma porción de terreno.

La situación aludida según sus antecedentes registrales se generó con el nacimiento de la finca 137873 que fue producto de la segregación y venta de lote efectuada de la finca de la provincia de Cartago número 124121 y graficada en el plano catastrado C-974374-1991, la cual representa un polígono similar al descrito en el plano catastrado C-30808-1992 que se publicita en el asiento registral de la finca 39211, la cual nace por segregación y venta del lote de la finca de Cartago 124121.

Como producto de esa situación se ha generado una doble inmatriculación entre las fincas 139211 y 137873, de ahí la obligación de la administración registral, de ordenar la inmovilización en ambos inmuebles, en apego al contenido del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, hasta que las partes involucradas en este proceso solucionen el conflicto o sea autoridad jurisdiccional quien lo ordene en la esfera de sus facultades, tal y como fue desarrollado en el considerando quinto de esta resolución. Lo anterior, siendo que dicha situación atenta contra la seguridad jurídica y fe pública registral que debe dimanarse de la información contenida en los asientos registrales que publicita el Registro Inmobiliario.

Con ocasión a los argumentos externados por los apelantes Adelina Ulloa Gutiérrez y Álvaro Mora Ulloa, y el informe técnico aportado y elaborado por el Ing. Jorge Duarte Ramírez, como defensa de sus razonamientos, este Tribunal, como prueba para mejor resolver, solicitó al Registro Inmobiliario, Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, evaluar técnicamente el informe rendido por el Ingeniero Topógrafo Duarte Ramírez, con relación a las fincas de la provincia de Cartago 139211 y 137873 y sus respectivos identificadores 30403013787300 y 30403013921100, del cual es objeto las presentes diligencias.

Del resultado del informe técnico catastral rendido por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, y solicitado por este Órgano de alzada, se concluye lo siguiente:

- *“De acuerdo con la localización de los catastrados en el Mosaico de Planos, existe sobreposición total entre los planos C-0974374-1991 (finca 137873, predio 30403013787300) y C-0030808-1992 (finca 139211, predio 30403013921100). Se mantiene la inconsistencia 06 en el Mapa Catastral.*
- *La presentación 2018-3526-C del Profesional Jorge Duarte, que pretende trasladar la finca 137873 a otra ubicación para eliminar la sobreposición detectada, se sobrepone con el plano C-0695084-1987 (finca 124143).*
- *El profesional Jorge Duarte indica que la finca 137873 debió haberse segregado de la finca 124143 en vez de la finca 124121, y con ello, según ese argumento, no debería existir problema para trasladar la finca. Sin embargo, si esto fuera así, de esa aseveración podría desprenderse que existió una eventual inexactitud de origen extraregistral (segregación incorrecta).*

- *Se considera que a nivel de los documentos catastrales no existen pruebas contundentes que sugieran que la ubicación de la finca 137873 sea distinta a como aparece actualmente en el Mapa Catastral.*

Obsérvese, que a nivel técnico se constata la existencia de una sobreposición total sobre las fincas del Partido de Cartago matrícula 137873 y 139211 y los planos catastrados que las grafican C-0974374-1991 y C-0030808-1992 (identificadores 30403013787300 y 30403013921100), en este sentido, le corresponde a la Administración Registral como garante de la seguridad jurídica registral, imponer la medida cautelar de inmovilización, hasta tanto las partes o en su defecto la autoridad jurisdiccional competente, procedan a corregirla y soliciten u ordenen su levantamiento.

Por otra parte, en cuanto a los argumentos señalados por los recurrentes con relación a la presentación del plano 2018-3526 con el cual se pretende subsanar la supra citada inconsistencia, es de mérito indicar que ello no es posible, por cuanto, tal y como se desprende del supracitado informe pericial, la inconsistencia debe ser subsanada tanto a nivel catastral como registral, dentro del cual expresamente se indicó: “...si es posible reubicar una finca. De acuerdo con el artículo 69 del reglamento a la Ley de Catastro Nacional y el Criterio de Calificación Catastral DC-03-2008 se podrán inscribir nuevos planos que contradigan uno o más planos inscritos cuando estos vengan a corregir errores de levantamiento, localización, situación, ubicación geográfica, o datos del asiento registral, siempre y cuando se determine la procedencia de la inscripción. Queda bajo la responsabilidad del profesional las correcciones realizadas, conforme lo establece el artículo 19 del reglamento a la ley del Catastro nacional. La excepción a esto radica en que no se podrán registrar o modificar aquellos planos que vengan a contradecir la conciliación jurídica. Y es lo que es apariencia está pasando aquí, que no se ha inscrito la presentación (propuesta de saneamiento) que procura el Profesional Jorge Duarte, pues a nivel documental se estaría contradiciendo el estado parcelario,

ya que la presentación 2018-3526-C se sobrepondría con la finca 124143 (plano C-0695084-1987), y a nivel documental, se insiste, la 137873 no es una segregación de la 124143, sino que son fincas independientes, que comparten únicamente el antecedente (la misma finca madre)". De ahí que no proceda lo pretendido en alzada por los apelantes, toda vez, que como ha sido expuesto y analizado, existe una inexactitud en los asientos registrales de las supra citadas fincas (catastral-registral) que hasta tanto no sea subsanada, deberá la instancia administrativa imponer la medida cautelar de inmovilización, la cual solo podrá ser levantada por la Autoridad jurisdiccional competente, o por quien se encuentre legitimado para ello, siempre y cuando la situación jurídica que generó tal imposición sea subsanada, dada la seguridad jurídica que la Administración debe brindar.

Por todas las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por Adelina Ulloa Gutiérrez y Álvaro Mora Ulloa, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 31 de julio de 2018, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos, y en consecuencia se mantiene la medida cautelar de inmovilización impuesta por el Registro, en el asiento registral de las fincas del partido de Cartago, matrículas 137873 y 139211.

CUARTO. DEL 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 Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por Adelina Ulloa Gutiérrez y Álvaro Mora Ulloa, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 31 de julio de 2018, la cual se confirma, proceda el Registro inmobiliario a consignar la medida cautelar de INMOVILIZACIÓN en el asiento registral de las fincas del partido de CARTAGO matrículas CIENTO TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES (137873) y CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS ONCE (139211). 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

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Carlos José Vargas Jiménez

maf/NUB/KMC/IMDD/JEAV/CJVJ

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53