
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0268-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CULTIVOS AGRÍCOLAS DE PUENTE SALAS LIMITADA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-433-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0393-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta minutos del diez de setiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Leonel Francisco Rojas Álvarez, titular de la cédula de identidad 4-0142-0417, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **CULTIVOS AGRÍCOLAS DE PUENTE SALAS LIMITADA**, cédula de persona jurídica número 3-102-105445, sociedad propietaria del inmueble de la provincia de Heredia, matrícula 172230-000, plano catastrado H-0573646-1999, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:15 horas del 9 de junio de 2021.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia a instancia del señor Leonel Francisco Rojas Álvarez, de calidades y condición

indicadas, quien mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 28 de mayo de 2021, solicitó la medida cautelar de inmovilización sobre los inmuebles de la provincia de Heredia matrículas 45736 (finca madre), 266437 y 268239 (fincas segregadas) y sobre sus respectivos planos H-0629359-1986, H-2178089-2020, y H-2253573-2021, por considerar que su inscripción presenta inconsistencias, ello debido que:

los propietarios de la finca madre se encuentran realizando segregaciones porque saben del exceso de cabida que tienen en la finca madre y al no haber una inmovilización están aprovechando para dismantelar el inmueble. [...]
[...]

...es casi evidente el hecho de que el plano de la finca 172230 se encuentra mal ubicado, por lo que en ese caso se me vendieron diez mil metros dos veces lo cual constituye un delito.

Debido a lo anterior, por resolución dictada de las 08:15 horas del 9 de junio de 2021, el Registro Inmobiliario resolvió denegar las diligencias administrativas solicitadas, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad contenida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, por lo que ordenó el cierre y archivo del expediente.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor Leonel Francisco Rojas Álvarez, en representación de **CULTIVOS AGRÍCOLAS DE PUENTE SALAS LIMITADA**, apeló y manifestó en sus agravios que:

1. Es deber del Registro Inmobiliario velar porque el mapa catastral coincida con la información registral, de manera que la información gráfica y jurídica sean unívocas.

2. El informe técnico elaborado por el Registro oficio DRI-CTE-05-0280-2019, determinó que la finca 4-45736-000 no es compatible con el mapa catastral, y a diferencia de lo que indica la resolución impugnada, tanto en el oficio DRI-CTE-05-0280-2019, como mediante Voto 0390-2020 dictado a las 12:08 horas del 17 de julio de 2020, se indicó que la inconsistencia de la finca 4-45736-000 se debe a segregaciones realizadas fuera de su título.

3. Es deber del Registro brindar seguridad jurídica a los terceros, realizar la investigación y ordenar la inmovilización solicitada por su representada; pues más allá de los procesos judiciales que se interpongan, el Registro tiene responsabilidad de velar porque la información sea compatible con la realidad física. Desde el año 2019 mediante informe técnico realizado por el Registro se determinó que la finca 4-45736-000 no es compatible; por ello no es posible que se esté segregando sin cesar una finca que se ha determinado inconsistente con la realidad, y que el Registro siga permitiendo esta situación teniendo pruebas contundentes de que se realizaron segregaciones fuera de título de ese inmueble; adjunta una imagen donde se establece la inconsistencia del inmueble.

4. Por el deber de brindar seguridad jurídica solicitó proceder con la investigación, la anotación e inmovilización de las propiedades indicadas debido a que hay prueba suficiente que respalda esta solicitud. De igual forma como se inmovilizó otros inmuebles involucrados, se debe inmovilizar este inmueble y sus dos recientes segregaciones.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal adopta como propios los hechos que tuvo por probados el Registro Inmobiliario y que fueron numerados del I al VI en el considerando tercero de la resolución final.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez 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. El motivo principal del recurso de apelación planteado por el señor Leonel Rojas Álvarez, en representación de la empresa **CULTIVOS AGRÍCOLAS DE PUENTE SALAS LIMITADA**, gira en torno a que se imponga por parte del Registro Inmobiliario medida cautelar de inmovilización sobre los inmuebles de la provincia de Heredia, matrículas 45736 (finca madre), 266437 y 268239 (fincas segregadas) y sobre sus respectivos planos H-0629359-1986, H-2178089-2020, y H-2253573-2021, debido a que la inscripción presenta inconsistencias, por ende, y antes de iniciar el análisis del presente caso, es importante referirse a algunos puntos de interés.

I.-SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de las inexactitudes o inconsistencias según sea 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 subsanarlas y 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, en los asientos afectados se publicitan diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el aviso catastral, la nota de advertencia

administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y más recientemente, la nota de bloqueo registral que tiene fundamento en la Ley de fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria 9602.

Por otra parte, en el Título III denominado “Las inconsistencias e inexactitudes en la publicidad catastral”, se determina el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, el cual se realiza “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), este procedimiento se hará, en lo que no se le oponga, de igual forma que si se tratara de una gestión administrativa, tal como lo indica el artículo 38 del reglamento de citas, se regula en el artículo 36 y su fin es:

sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

De conformidad con el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, 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 los 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 de origen registral o del levantamiento catastral, el funcionario registral puede corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte

interesada. Sin embargo, ello es posible únicamente si se garantiza que no se produzca ninguna afectación a terceros o al ordenamiento jurídico.

En resumen, el objetivo del procedimiento registral de gestión administrativa es dar a conocer una inexactitud en la publicidad registral y procurar su corrección, cuando esta sea legalmente posible y con anuencia de las partes afectadas.

II.- RESPECTO A LA FUNCIÓN CALIFICADORA POR PARTE DEL REGISTRADOR. A la luz de lo anterior, es importante tener presente que la función calificadora de los actos o contratos que pueden ser inscritos en el Registro Inmobiliario es ejercida por los registradores de forma individual e independiente y consiste en una función verificadora de requisitos esenciales. Esta calificación puede manifestarse mediante el señalamiento de defectos de forma o de fondo que hayan sido advertidos por el registrador, los cuales pueden ser recurridos por la parte autorizada y legitimada para ello, esto es por quien hayan celebrado el acto o contrato de que se trate o el notario autorizante.

Esta función calificadora es realizada dentro un marco de calificación registral establecido en la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público (Ley 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (decreto ejecutivo N°26771-J) que establecen:

Artículo 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.

Artículo 34.- La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

Artículo 43.- Elementos de juicio a la hora de calificar. Tanto el Registrador, el Jefe, el Director o el Subdirector, en su caso, se atenderán para la calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la acción judicial que llegare a entablarse.

Tal como lo indican las normas transcritas, esta función calificadora se limita a lo que consta en forma expresa en el título y de su confrontación con la información contenida en el asiento registral. Además, el registrador no se encuentra facultado para valorar la licitud o validez del testimonio, ni del contrato en él contenido; si se cumple con el marco de calificación no tiene opción, lo procedente es inscribir el contrato. En ningún caso sus resoluciones pueden impedir ni prejuzgar sobre la validez del título u obligación que este contenga, ya que esta función se circunscribe

a un plano jurídico formal, con una labor contralora de legalidad, de acuerdo con la información contenida en el testimonio otorgado bajo la garantía que ofrece la fe pública notarial.

III.- SOBRE EL PLANO CATASTRADO. En el artículo 2, inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, (decreto ejecutivo No. 34331 del 29 de noviembre de 2007 y sus reformas), se define como plano de agrimensura aquel que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, y que cumple con las normas que en se establecen en el reglamento indicado. El plano surte efectos una vez inscrito en el Catastro Nacional y así se constituye en un plano catastrado (artículo 2 inciso p del reglamento). De ahí que el plano catastrado es el resultado de un proceso elaborado por profesionales de la agrimensura, el cual es verificado técnicamente por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, lo que garantiza su contenido y fortalece la seguridad jurídica.

IV.- RESPECTO AL MAPA CATASTRAL. En el artículo 2 inciso k) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se define el mapa catastral como la “representación gráfica que muestra la ubicación, identidad y linderos oficiales de los inmuebles”, y en el inciso u) se define como zona catastrada “aquella parte del territorio nacional en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.”

El reglamento indicado establece también que la formación del mapa catastral es una función del Catastro Técnico y que esta “incluye la definición de los procesos técnicos del levantamiento catastral, la ejecución del levantamiento catastral, la implementación de las acciones de mantenimiento y actualización, conforme a la legislación vigente y los lineamientos establecidos por la Dirección de Registro Inmobiliario” (inciso c del artículo 4). Adicionalmente, califica como inexactitud del

levantamiento catastral los datos erróneos de cualquier tipo que se originen en el mapa catastral producto de las tareas de levantamiento catastral (artículo 35), las cuales pueden ser corregidas mediante el proceso de saneamiento establecido en el artículo 36 ya citado.

Siguiendo con el mapa catastral, los artículos 3 de la Ley de Catastro Nacional (6545 del 25 de marzo de 1981) y 3 inciso 1.a) de su reglamento disponen que dentro de los documentos constitutivos del Catastro se encuentran los mapas catastrales los cuales:

muestran la ubicación y linderos de las tierras y aguas del dominio público, fiscal y privado del Estado, municipios y entidades autónomas o semiautónomas, así como de los inmuebles de propiedad privada o poseídas por personas privadas y sus respectivos números catastrales (artículo 3 inciso 1.a. del reglamento).

En este mismo contexto, el reglamento indicado establece que, para la ejecución y mantenimiento del Catastro, a este le corresponde la realización de los trabajos catastrales, que comprende, entre otros, la elaboración del mapa catastral oficial (artículo 9, inciso g) y en su artículo 13 delimita algunos de sus alcances:

Ubicación y linderos de fincas. En lo relativo a ubicación y linderos de los inmuebles y a su correspondencia o identidad con determinada finca o fincas que aparezcan inscritas en el Registro Inmobiliario o con títulos de propiedad no inscritos, el mapa catastral se tendrá por definitivo respecto de todas las personas individuales o jurídicas, incluso colindantes no comprendidos en lo dispuesto en el artículo precedente.

[...]

Es importante resaltar, que dentro de las obligaciones de los profesionales de la

agrimensura al momento de realizar los levantamientos catastrales se encuentra la de verificar que no existan contradicciones con el mapa catastral (artículos 19 y 21 del decreto ejecutivo 34331), toda vez que según se define en los artículos 5 de la Ley de Catastro Nacional y 2 inciso k) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario la zona catastrada es aquella en “donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado” (artículo 5) y en el mapa catastral se publicita “la ubicación, identidad y linderos oficiales de los inmuebles” (artículo 2 inciso k).

V.- SOBRE EL CASO CONCRETO. Analizado el expediente, este Tribunal considera necesario indicar que según certificaciones literales de la finca 45736 visibles a folios 14 y 110 del expediente principal, 26 y 66 del legajo digital de apelación, esta publicita media cautelar de nota de advertencia administrativa como consecuencia de la investigación que realiza el Registro Inmobiliario en el expediente 2020-2089-RIM; tal investigación se lleva a cabo por inexactitudes derivadas de las segregaciones efectuadas en ella y que originaron la finca de la provincia de Heredia 4-178057 fuera del espacio físico.

La medida cautelar administrativa indicada tiene efectos de publicidad noticia únicamente, y prevalecerá mientras dure el procedimiento de gestión que se tramita en el expediente indicado. Si dentro de tal procedimiento resulta imposible la subsanación o fuera improcedente su corrección debido a que las partes interesadas no se ponen de acuerdo para corregir el error o inconsistencia detectada, se podrá disponer de otra medida como el aviso catastral o la inmovilización del bien involucrado.

El aviso catastral ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas; la

inmovilización, por su parte, tiene efectos de limitar la libre disposición del bien. Una vez consignada la medida cautelar, existen dos formas de remediar la situación del inmueble; la primera es mediante voluntad expresa de las partes manifestada en un acuerdo entre ellas, y la otra consiste en que estas pueden acudir ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política; porque la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino únicamente para que el Registro pueda advertir a terceros que existe una inconsistencia en sus asientos registrales o catastrales que es necesario subsanar, y la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como las mencionadas.

Por lo anterior, considera este Tribunal que no es factible imponer la medida cautelar de inmovilización sobre la finca de la provincia de Heredia 45736 y su plano catastrado H-0629359-1986, dado que la administración registral consignó en sus asientos registrales la advertencia administrativa debido a un procedimiento tramitado en otro expediente, el cual seguirá su curso si se comprueba la existencia de alguna inconsistencia o inexactitud, lo cual no ocurrió en el presente caso. Debe tener claro el recurrente que el hecho de que en un momento dado se realice una segregación de forma incorrecta, no presupone que las subsiguientes segregaciones adolezcan de problemas.

En lo que respecta a las fincas de la provincia de Heredia matrículas 266437, con plano catastrado H-2178089-2020 y 268239, con plano catastrado H-2253573-2021, estos planos antes de ser inscritos superaron la calificación de carácter técnico, donde el registrador examinó la información existente con el afán de verificar que los planos cumplan con la normativa establecida para ser objeto de registro; en presente caso, tal y como lo establece el Registro en la resolución

recurrida estos cumplieron los requisitos de ley para ser inscritos.

Por otra parte, según la información que consta en el sistema de planos SIP, visible a folios 69 y 79 del expediente principal, los planos involucrados se encuentran verificados en zona catastrada, describen terrenos ubicados en la zona catastrada, provincia de Heredia, cantón 04 Santa Bárbara, distrito 06 Purabá, lo que excluye la posibilidad de que los inmuebles descritos por los planos indicados puedan contar con inexactitudes como las que alega la representación de la empresa apelante, en el sentido de que cualquier inconsistencia queda subsanada por el proceso de declaratoria de zona catastrada; y al contar con este insumo, no hay razón para realizar cautela administrativa de asientos registrales o catastrales por el hecho al que refiere la apelante en sus agravios, de que los propietarios de la finca madre 45736 se encuentran realizando segregaciones porque saben del exceso de cabida que tienen en la finca madre y al no haber una inmovilización están aprovechando para dismantelar el inmueble.

Ahora bien, al estar verificados los planos catastrados H-2178089-2020 y H-2253573-2021, en zona catastrada, es de interés señalar el alcance que tiene el mapa catastral en la Ley de Catastro Nacional, la cual establece en su artículo 21:

Una vez publicado el decreto que declara una zona catastrada, los datos derivados del Catastro, referente a ubicación y medida de los predios, se tendrán como ciertos y no podrán ser impugnados, excepto por la vía judicial.

Lo anterior no impide las rectificaciones que, de oficio o gestión del propietario, practique posteriormente el Catastro Nacional para garantizar y mejorar la exactitud de los datos catastrales.

La gestión del propietario debe estar avalada por un profesional autorizado.
(El subrayado no corresponde al texto original).

Por su parte, el artículo 2 inciso u) del Reglamento de Organización del Registro

Inmobiliario, tal y como se indicó líneas arriba, define la zona catastrada como aquella parte del territorio nacional en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado. Por ello estima este Tribunal que al ser el mapa catastral la representación gráfica, literal unívoca de los inmuebles del país que muestra su ubicación y linderos oficiales, a este deben ajustarse todos los planos de agrimensura que pretendan ser publicitados en el Registro Inmobiliario. Por lo que, al tratarse de la información oficializada, se tiene por cierta y únicamente puede ser desvirtuada por los medios legales correspondientes ejercidos ante la autoridad jurisdiccional competente y no en esta sede administrativa, tal y como lo dispone el artículo 21 de la Ley de Catastro Nacional.

De los argumentos expuestos, considera este Tribunal, que no existen errores o inexactitudes de carácter registral o catastral como lo pretende hacer ver la representación de la empresa solicitante y ahora apelante; sin embargo al existir inconformidad con lo resuelto por considerar tal representación que los actos administrativos emanados del Registro Inmobiliario afectan los derechos de la empresa **CULTIVOS AGRÍCOLAS DE PUENTE SALAS LIMITADA**, puede recurrir a la vía jurisdiccional correspondiente, tal como lo dispone el artículo 21 de la Ley de Catastro Nacional.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De acuerdo con las manifestaciones y citas legales expuestas, no resultan de recibo los agravios planteados por la representación de la empresa recurrente; en consecuencia, debe este Tribunal declarar sin lugar el recurso de apelación planteado y confirmar la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:15 horas del 9 de junio de 2021.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Leonel Francisco Rojas Álvarez, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **CULTIVOS AGRÍCOLAS DE PUENTE SALAS LIMITADA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:15 horas del 9 de junio de 2021, la que en este acto **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**.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

lvd/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

SOLICITUD DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR. 00.55.33