

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2012-0553-TRA-RI (DR)-344-16

Gestión administrativa

Propiedades

Víctor Manuel Vargas Mejías y otro, apelantes

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2012-207-RIM)

VOTO 0040-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cinco minutos del veinticuatro de enero de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado José Humberto Arce Salas, mayor, divorciado, abogado, vecino de Santa Ana, cédula de identidad 2-0321-0973, en su condición de apoderado especial de los señores Víctor Manuel Vargas Mejías, mayor, casado, productor lechero, vecino de San Carlos, cédula de identidad 2-0289-1434, y Guido Vargas Mejías, mayor, casado, empleado del ICE, vecino de San Carlos, cédula de identidad -0303-0005, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 2 de marzo de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 7 de febrero de 2012, el licenciado Arce Salas, en su condición dicha, presentó gestión administrativa solicitando que se inmovilicen las fincas y planos que correspondan de entre los inmuebles de Alajuela 485488, 485487, 485485, 485482, 485481, 485480, 485479, 238145, 217629 y 95321, y los planos que las crearon, modificaron o cerraron, A-1375186-2009, A-1376305-2009, A-1376304-2009, A-1514734-2011, A-1520707-2011 y A-1527375-2011.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 9:00 horas del 2 de marzo de 2016, resuelve inmovilizar las fincas de Alajuela 485485, 485487, 485488 hasta tanto se ratifiquen los actos realizados por el representante de JASEC y sea puesto en conocimiento de dicha instancia.

TERCERO. Por escrito recibido en el Registro Inmobiliario el 24 de mayo de 2016, el gestionante apeló la resolución final antes indicada; recurso admitido para ante este Tribunal por resolución de las 8:00 horas del 27 de mayo de 2016.

CUARTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose la presente resolución previa la deliberación de rigor.

Redacta el Juez Villavicencio Cedeño, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por ser acorde con la documentación aportada al expediente, se acoge el elenco de hechos probados contenido en la resolución venida en alzada, contenidos en su considerando primero.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de tal naturaleza de importancia para la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La resolución final venida en alzada indica que el documento presentado al tomo 2010 asiento 297568 cumplió a cabalidad con la calificación registral y fue autorizado de acuerdo a la normativa que rige la materia,

principalmente en cuanto a la fe pública del notario; por ende si de parte de los gestionantes hay alguna inconformidad con lo registrado esto se debe al quehacer notarial y una falta de control sobre su labor. Asimismo, revisado el trámite por el que se inscribieron los planos que se cuestionan, se denota que fue acorde al marco de calificación registral, siendo inscritos según la fe pública de los topógrafos intervinientes. Sin embargo, se tiene que respecto del documento 2010-297568 fue detectado un vicio respecto de las facultades del representante de JASEC para el otorgamiento del acto contenido, sin embargo es subsanable a través de una ratificación de lo actuado, por lo que se decide inmovilizar las fincas afectadas hasta tanto ésta suceda.

El apelante considera que la actuación del Registro Inmobiliario es errónea, puesto que considera que la inmovilización debe mantenerse hasta tanto una autoridad judicial decida sobre la validez del documento presentado con citas 2010-297568, o las partes se pongan de acuerdo sobre el tema, y no hasta tanto la Junta Directiva de JASEC ratifique lo actuado por su apoderado. Además indica como agravio una aplicación extralimitada del artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias; y finalmente solicita que el Catastro realice un levantamiento de campo que le pueda servir para preconstituir prueba en caso de que necesite presentar un juicio civil.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Analizado el caso bajo estudio, considera este Tribunal que debe confirmarse lo resuelto por el Registro Inmobiliario. En primer lugar, el apelante pide que la inmovilización decretada sobre las fincas de Alajuela 485485, 485487 y 485488 se mantenga hasta tanto la autoridad judicial se manifieste sobre la validez del documento presentado al tomo 2010 asiento 297568 del Diario del Registro Inmobiliario, o las partes se pongan de acuerdo en la solución del asunto. Sin embargo la solución a la que se arriba en la resolución venida en alzada es la correcta de acuerdo al marco de calificación y la normativa que lo informa. Cuando el documento es calificado, en él se observa la dación de fe del notario respecto a las facultades con las que actúa el representante de JASEC, indicándose que son suficientes. Sin embargo, revisada la Ley 3300, de Creación de la Junta Administrativa

del Servicio Eléctrico Municipal de Cartago, se deriva de sus artículos 13 y 14 que el señor Oscar Meneses Quesada actuó a nombre de JASEC sin tener la posibilidad de disponer de sus bienes, para lo cual necesitaba la autorización de la Junta Directiva. Este tema, si bien vicia el acto, no es insalvable, ya que el Código Civil en su artículo 1063 permite la ratificación de la enajenación mal hecha; por ello es que bien se hace en inmovilizar el asiento registral pero hasta tanto dicha ratificación se efectúe y se ponga en conocimiento del Registro Inmobiliario por medios oficiales. La solución propuesta por el apelante no es acorde con la situación fáctica planteada, ya que quien puede subsanar el acto viciado no es ni un juez ni las partes, solamente la Junta Administrativa de JASEC puede venir a dar la solución jurídica al yerro cometido, el cual no es invalidante pero si impone que las propiedades sean sacadas del comercio hasta tanto se dirima la problemática de la falta de ratificación.

Sobre la supuesta extralimitación en la aplicación del artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias al rectificarse la medida de la finca de Alajuela 238145 (hoy la 485487) en el documento 2010-297568, tenemos que este indica en lo que interesa:

La cabida de las fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; podrá ser aumentada hasta la cantidad que el plano indique, cuando este determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), hasta un cincuenta por ciento (50%) en las fincas de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) e inferiores a cinco hectáreas; hasta un veinticinco por ciento (25%) de la cabida de las fincas de más de cinco hectáreas e inferiores a treinta hectáreas y hasta un diez por ciento (10%) de la cabida en las fincas de más de treinta hectáreas. (subrayado nuestro)

Del documento 2010-297568 claramente se extrae que no se le está rectificando la medida a la finca 238145 como expresan los apelantes, sino que se rectifica la medida al terreno resultante

de la unión de las fincas 238145, 485478 y 485482, según lo pidió el propio apelante Víctor Manuel Vargas Mejías en ese documento, y amparado en el plano catastrado A-1376304-2009. Ahora es él quien considera que dicha rectificación se realizó bajo una mala aplicación del artículo 13 antes citado, sin embargo tenemos que la finca 485482 que es una de las fincas que fueron reunidas, proviene de una segregación de la finca 95321, que a su vez nace de una segregación de la finca 91215, siendo ésta última una segregación de la finca 42518 que nació gracias a una información posesoria tramitada en 1916. Así, se avala la posición externada por el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada, cuando indica que “...*si la finca cuya medida se pretende rectificar proviene de una reunión de fincas, y varias de ellas nacen con posterioridad al 23 de octubre de 1930, pero una o más cumplen con los requisitos para la procedencia de su rectificación y su porcentaje permite solventar la rectificación, es válido siempre y cuando la relación aritmética lo faculte.*”, ya que se ajusta en todo al caso bajo estudio.

Y en cuanto a la petitoria referida a que el Catastro Nacional analice la documentación presentada al expediente, a efectos de preconstituir prueba para ser utilizada en un eventual proceso civil, se les indica a los apelantes que las competencias de los entes públicos vienen dadas por el ordenamiento jurídico, y respecto del Registro Inmobiliario no es una de ellas atender este tipo de peticiones, máxime que el artículo 38 de la Ley 6545, del Catastro Nacional, establece una prohibición para que los ingenieros y peritos topógrafos institucionales atiendan intereses privados, por ser incompatible con sus funciones administrativas; por ende el atender lo pedido, que proviene de una parte de naturaleza privada, y que además se pide para ser presentado en un juicio que, tal y como indican los propios apelantes, ni siquiera ha sido entablado, viene a configurarse en un acto prohibido, y por ende lo pedido no puede ser atendido en esta sede.

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución venida en alzada, la cual se confirma.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

De acuerdo a lo considerado, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el licenciado José Humberto Arce Salas representando a los señores Víctor Manuel y Guido ambos Vargas Mejías, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 2 de marzo de 2016, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE.

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortíz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53