

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0216-TRA-RI (DR)

Diligencia administrativa

Anabelle Chacón Sánchez, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2015-2150-RIM)

Propiedades

VOTO 0518-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas treinta minutos del diez de octubre de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación presentado por la señora Anabelle Chacón Sánchez, de oficios domésticos, vecina de Limón, cédula de identidad 1-0467-0420, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:13 horas del 14 de marzo de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 8 de octubre de 2015, la señora Chacón Sánchez presentó diligencia administrativa solicitando se inmovilice el plano SJ-0396963-1980.

SEGUNDO. Por resolución de las 08:13 horas del 14 de marzo de 2017, el Registro Inmobiliario resolvió levantar las notas de advertencia impuestas y archivar el expediente.

TERCERO. Inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 30 de marzo de 2017, la señora Chacón Sánchez interpuso recurso de apelación en su contra, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las 08:30 horas del 17 de abril de 2017.

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

Redacta la juez Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Analizado el elenco de hechos que el **a quo** tuvo como probados y no probados en la resolución venida en alzada, contenidos en sus considerandos primero y segundo, se consideran contestes con la documentación aportada al expediente, por lo que los aprueba y hace suyos de forma íntegra para la sustanciación de la presente resolución.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la gestionante solicita a la Dirección del Registro Inmobiliario que se inmovilice el plano SJ-0396963-1980 de la finca 1-272750-000, ya que se traslapa con el plano SJ-334715-1979 que grafica a la finca 1-20213, siendo ella la dueña del derecho 002.

El Registro Inmobiliario, al identificar que el plano SJ-334715-1979 no ha sido utilizado a nivel registral para describir alguna finca, y que la propiedad 1-20213 no indica plano, concluye que no puede acordarse la imposición de una medida cautelar ya que es imposible determinar un traslape puesto que el plano no ha producido efectos jurídicos de acuerdo al marco de calificación registral.

La apelante como agravio indica que sí está demostrado que el plano SJ-334715-1979 pertenece a la finca 1-20213, y que se probó que el plano SJ-0396963-1980 lo traslapa, por lo que nunca debió inscribirse.

TERCERO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en alzada, se concluye que ha de confirmarse lo resuelto por el Registro Inmobiliario.

Tal y como correctamente lo conceptualiza el Registro Inmobiliario en la resolución final venida en alzada, la gestión administrativa se concibe como el procedimiento que permite, a través del resguardo de los derechos de los interesados, determinar si existe un error en la información registral que se publicita, y en caso de que se detecte su presencia, establecer si su comisión lo fue en la sede registral o si más bien éste se debe a un acto externo al Registro e indetectable a la hora de realizar la calificación. La conceptualización de estos errores y los procedimientos para sanearlos o cautelarlos se encuentran descritos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, artículos 14 a 41, todo como respuesta a los postulados de la Ley 3883, sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Un plano, aunque se encuentre catastrado, no surte su plena eficacia hasta tanto no sea jurídicamente concordado a una finca, y esto no es algo que pueda hacer el Registro Inmobiliario de oficio, sino que debe actuar bajo el principio de la rogación de parte interesada. Así, a nivel registral no puede entenderse que el plano SJ-334715-1979 pertenezca a la finca 1-20213, ya que los propietarios de dicha finca nunca han solicitado al Registro que así se incluya.

El plano que no se encuentra asociado a una finca no puede surtir los efectos deseados por la apelante, ya que han sido sus propios dueños los que, por su omisión, han impedido que el Registro Inmobiliario aplique la calificación registral para comprobar si es dable publicitar dicha unión de información física con jurídica. Al mismo tiempo, siendo que los dueños de la finca 1-272750-000 si cumplieron con lo estipulado por las leyes, y solicitaron al Registro Inmobiliario la unión de la información de dicha finca con la del plano SJ-0396963-1980, por lo que no solamente ejercieron correctamente la rogación necesaria para que el Registro

actúe, sino que la ejercieron bajo el principio de primero en tiempo primero en derecho. Así, en ese momento, no estaba sometido el registrador a calificar el documento a la luz de lo descrito en el plano SJ-334715-1979, ya que éste no se encontraba publicitado como parte de la información jurídica de algún inmueble.

En conclusión, no hay comisión de error en la sede registral que haga presumir una eventual inconsistencia, ya que no se le pueden dar efectos jurídicos a un plano que, por la propia omisión de los dueños de la finca 1-20213, no existe por no haber sido relacionado conforme a derecho, por lo que no puede imponerse sobre otro que sí fue correctamente llevado según el marco de calificación registral a la publicidad.

Como corolario, se le indica a la apelante que por imperio de Ley, tanto al Registro Inmobiliario como a este Tribunal les está vedado declarar a quién le pertenece un mejor derecho de propiedad o posesión, ya que sus competencias se restringen al sano mantenimiento de la publicidad registral, la cual no convalida situaciones contrarias a derecho, según lo establecido por los artículos 456 del Código Civil y 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, siendo que este tipo de situaciones deben decidirse ante la autoridad jurisdiccional que corresponda, y lo que allí se resuelva será acatado por la Administración Registral; más la vía de la gestión administrativa no es la jurídicamente correcta para atacar el problema suscitado, todo de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico.

Lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado contra la resolución final, la cual se confirma.

CUARTO. 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

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Anabelle Chacón Sánchez contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:13 horas del 14 de marzo de 2017, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud. 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.**

Carlos José Vargas Jiménez

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortíz Mora

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53