



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2009-0053-TRA-BI**

### **DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón, Alajuela, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de Origen 1286-08-BI)**

**Subcategoría: Bienes Inmuebles**

## **VOTO No 1121-2009**

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas con treinta y cinco minutos del siete de setiembre de dos mil nueve.***

Recurso de apelación presentado por el Licenciado Juan Luis Vargas Vargas, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad 2-309-638, vecino de Sabanilla de Montes de Oca, San José, en su condición de apoderado especial de la Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón de Alajuela, con cédula jurídica tres-cero cero dos- cero cincuenta y seis mil trescientos treinta y dos, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del cinco de diciembre de dos mil ocho.

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional el doce de marzo de dos mil ocho, el señor Roberto Mora Corrales, mayor, casado, guarda de seguridad, vecino de Berlín de San Ramón de Alajuela, con cédula de identidad 2-254-857, en calidad de representante de la Asociación de Desarrollo Integral indicada, informa de



una eventual sobreposición de planos y solicita: a) La cancelación de la inscripción del plano catastrado No. A-833686-2002, correspondiente e inscrito en la finca del Partido de Alajuela A-426788-000 por una aparente sobreposición con el plano catastrado No. A-419733-1997 “que ampara” la finca No 98058-000, propiedad de su representada. b) Que se indique que ambas fincas, en su materialidad, son diferentes y que se autoricen las correcciones catastrales necesarias para que la información registral y catastral sea coincidente. c) Que sea anotada su gestión al margen de la finca A-426788-000 y el plano A-833686-2002, en tanto se tramita la misma a efecto de proteger a terceros de buena fe. d) Que en caso de que el o los propietarios de esa finca se opongan a esta gestión, sean condenados en las costas que conforme a la ley correspondan. Lo anterior, en virtud de que ha sido levantado un plano de la finca de su representada, que refleja una medida superior a la indicada en su asiento registral y su inscripción ha sido rechazada por el Catastro Nacional.

**SEGUNDO.** Que dentro del expediente administrativo No. 065-2008, mediante Resolución No. 1037-2008 de las ocho horas del ocho de abril de dos mil ocho, la Dirección de Catastro Nacional deniega la cancelación del plano catastrado A-833686-2002 así como la impugnación de la calificación del plano recibo No. 1-2209303.

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado el 21 de abril de 2008 ante la Dirección de Catastro Nacional, el Licenciado Juan Luis Vargas Vargas, en calidad de apoderado especial administrativo del la Asociación gestionante, solicita que la diligencia presentada originalmente como “Ocurso” se “redireccione” y se tenga en adelante como “Gestión Administrativa” y que todos los atestados que constan en el expediente sean remitidos a la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, “...para que sea esa Dirección, quien continúe con el trámite respectivo y resuelva en definitiva el conflicto existente, como

---



*consecuencia del traslape de planos... ”* Asimismo, reitera su solicitud de que su gestión sea anotada al margen de los planos y las fincas involucradas en el conflicto. Agrega a sus pretensiones que se proceda a la eliminación o corrección del plano catastrado A-833686-2002 en razón de que traslape no sólo el área que representa el plano A-419733-1997, sino toda la materialidad de la finca 98058-000 de la que es titular su representada, quien ejerce además los actos posesorios sobre dicho bien inmueble. Además, que se nombren los profesionales idóneos que procedan a la medición de ambas fincas y se realicen las correcciones correspondientes en sus asientos registrales, y que en tanto se tramita la gestión administrativa, se hagan las anotaciones correspondientes al margen de la finca 426788-000 y su plano.

**CUARTO.** Que mediante Resolución No. 1469-2008, de las ocho horas del nueve de mayo de dos mil ocho, la Dirección de Catastro Nacional una vez realizado un montaje de los planos catastrados números A-833686-2002 y A-419733-1997 y verificado el traslape de los mismos, ordena consignar en ambos una marginal de advertencia y trasladar copia certificada de todo el expediente No. 0065-2008 al Registro de Bienes Inmuebles.

**QUINTO.** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las diez horas del cinco de diciembre de dos mil ocho, dispuso denegar las diligencias administrativas interpuestas por los representantes de la Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón, por no estar éstas sustentadas en la existencia de un error o nulidad cometida en esa sede.

**SEXTO.** Que mediante escrito presentado el dieciséis de diciembre de dos mil ocho, el Licenciado Vargas Vargas, en la condición indicada, presentó Recurso de Apelación contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles quien lo



admite, razón por la cual conoce este Tribunal.

**SETIMO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada, numerados como I a III, indicando que el sustento probatorio del hecho probado (I) se encuentra en folio 241, el del hecho probado (II) se encuentra a folio 174 y el hecho probado (III) a folios 168 y 171, todos de este expediente. Asimismo, se agregan los siguientes: **IV.-** Que en los planos catastrados números A-833686-2002 y A- 419733-1997, ha sido consignada Nota de Advertencia Administrativa, ordenada dentro del expediente administrativo No. 065-2008, tramitado en el Catastro Nacional, (ver folios 3 a 9). **V.-** Que fue levantado un plano de agrimensura y presentado ante el Catastro Nacional según boleta No. 1-2209303, cuya inscripción fue rechazada, para rectificar el área de la finca 98058 de Alajuela, pasándola de 81,678.56 metros cuadrados a 278,441.71 metros cuadrados (ver folio 165). **VI.-** Que dentro del proceso de Interdicto de Amparo de posesión promovido por la Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón de Alajuela, contra Julius White Quesemberry, Eduardo Jiménez Artavia y Trust Ameglio S.A., ha sido dictada la Sentencia de Primera Instancia



No. 58-09 de las 10:52 horas del 23 de julio de 2009, (ver folios 214 a 229).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

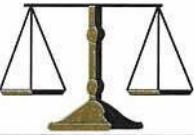
**TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en diciembre de dos mil ocho, se deniega la solicitud planteada por el representante de la Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón de Alajuela, en virtud de que, no es posible conocer, mediante la vía de la Gestión Administrativa, de asuntos no sustentados en la existencia de un error o nulidad, que afecte la publicidad registral, originado dentro del proceso de calificación e inscripción registral. Indica el Registro, que no es posible la cancelación, en esa sede, de la inscripción de un plano inscrito en el Catastro Nacional, porque ello no resulta de su competencia y porque dicha inscripción, de conformidad con el artículo 456 del Código Civil, goza de una presunción *iuris tantum*, que únicamente puede ser desvirtuada en sede jurisdiccional, por “...*providencia ejecutoria o en virtud de documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento... la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción...*”, según lo establecido en el artículo 474 de ese mismo cuerpo legal. Agrega que, del montaje de los planos se ha determinado la existencia de un traslape y que por ello se deniega la inscripción del plano A-419733-1997 para la finca 98058 de Alajuela, y que esa circunstancia demuestra la existencia de una inconsistencia en la publicidad de los asientos catastrales, no así de los asientos registrales dado que la finca 98058-000 no publicita plano alguno y el plano A-419733-1997 no se encuentra inscrito en ningún asiento registral por lo que no puede pretender el gestionante que el Registro de Bienes Inmuebles otorgue protección a su derecho, ya que el artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos



en el Registro Público, establece que la finalidad de ese Registro es brindar seguridad, ante terceros, a los bienes y derechos que se encuentren debidamente inscritos y en este caso el plano catastrado A-419733-1997, que ha sido traslapado por el plano A-833686-2002, no ha generado algún asiento registral.

Por su parte, el apelante alega que de conformidad con el Decreto Ejecutivo No. 33982 del 8 de agosto de 2007, que es el Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, dispone que es competencia de la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles resolver sobre diligencias administrativas derivadas tanto de la inscripción de planos como de documentos en ese Registro. Esto se materializa en el Capítulo I, Saneamiento de Asientos Registrales y Catastrales, que dispone que en aquellos casos en que sean detectadas inconsistencias u omisiones en los asientos catastrales relacionados con asientos registrales, el Registro de Bienes Inmuebles, en colaboración con el Catastro Nacional, tramitará un procedimiento de Gestión Administrativa. Y dado que en este caso se cumplen dichos presupuestos, pues una vez detectada la inconsistencia se presentó la respectiva “queja” y Catastro Nacional al constatar el traslape dispuso anotar una Nota de Advertencia en ambos planos y trasladar el conocimiento del asunto a la Dirección de Bienes Inmuebles para que resuelva el fondo de estas diligencias, por corresponder así de acuerdo a la norma citada, por lo tanto la resolución impugnada es contraria a derecho por lo que debe ser revocada para que en su lugar se dicten las medidas cautelares correspondientes, tal y como lo hizo la Dirección del Catastro Nacional.

Señala el recurrente algunos errores de la resolución, dentro de ellos, se indica que ha sido rechazada la inscripción del plano A-419733-1997, sin embargo esto no es correcto pues ese plano se encuentra inscrito y lo que se presentó fue una modificación al mismo, en donde se modifican los linderos y se incluye toda el área del terreno que se encuentra en



posesión de su representada. En la relación de Hechos Probados de la resolución recurrida se indica que la finca 98058 no publicita el plano catastrado, pero ese hecho fue redactado en forma omisa y puede generar engaño pues está demostrado ante Catastro Nacional que esa finca sí tiene inscrito el plano A-419733-1997 y eso debió aclararse en ese hecho, porque si bien es cierto ese plano no está inscrito en ninguna finca en el Registro de Bienes Inmuebles, sí está inscrito en Catastro Nacional. No es cierto que la Dirección de Bienes Inmuebles, como lo afirma en su resolución, solo tenga competencia para conocer de diligencias administrativa que se refieran a “errores o nulidades exclusivamente generados en la esfera registral” pues también la tiene para conocer cuando tales vicios se generen en la esfera catastral, pues el término “registral” en el sentido amplio se refiere a los asientos del Registro de Inmuebles y a los de Catastro como se indica en la norma analizada.

Agrega que , si bien es cierto, el registrador se encuentra sometido al Marco de Calificación de Documentos, no estamos en presencia de un procedimiento de calificación de documentos en proceso de inscripción sino ante la comprobación de asientos registrales que presentan un error o nulidad de un “Asiento Catastral” por lo que la normativa, el procedimiento y las medidas aplicables resultan muy diferentes, siendo lo correspondiente, para averiguar la verdad real de los hechos y tomar medidas cautelares o provisionales que procedan, se requiere una investigación previa, con intervención de las partes involucradas, luego de lo cual, se deben tomar las medidas administrativas que pueden llegar incluso a la inmovilización de las fincas involucradas. En este caso se trata de revisar el procedimiento que permitió la inscripción del plano catastrado No. A-833686-2002 sin tomar en cuenta la existencia del plano catastrado No. 419733-2000 que se traslapa.

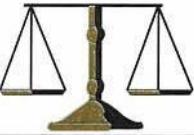
Finalmente manifiesta que, lo resuelto por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles es incongruente porque a pesar de que se comprobó el error o nulidad por parte de la

---



Dirección de Catastro, no acepta realizar la investigación administrativa, incumpliendo con sus deberes y competencia atribuidas por ley, con el argumento de que ese error no se ha generado en un asiento registral, con lo que permite que persista una situación irregular que propicia eventuales perjuicios a terceros de buena fe, al proceder, al amparo de la publicidad registral, sin percibirse de que existe un conflicto en relación con la información existente en los diferentes registros. La resolución recurrida dispone que es a la autoridad judicial a quien en definitiva corresponde resolver el conflicto, con carácter de cosa juzgada material, vía que ya se ha iniciado con la apertura de dos procesos de interdicto de amparo de posesión, que se tramitan en el Juzgado Agrario de San Ramón, bajo los expedientes No. 07-000390-0296-CI y No. 08-000490-993-AG, pero eso no impide que en vía administrativa se realice la respectiva investigación y se tomen las medidas cautelares y provisionales necesarias para advertir de la incongruencia existente.

Solicita se revoque la resolución recurrida y se ordene al Registro de Bienes Inmuebles iniciar las presentes diligencias, citando a las partes interesadas, y que proceda al nombramiento de peritos calificados y en general a realizar “...*todas las acciones tendientes a demostrar que la inscripción del plano catastrado No. A-833686-2002, que ampara la finca del partido de Alajuela No. 426788-000 fue hecha en forma irregular por error y por ende es absolutamente nula, por estar el mismo en forma superpuesto, sobre puesto o traslapado en perjuicio del plano catastrado No. A-419733-1997 de la finca No. 98058-000 también de Alajuela y, en consecuencia se inscriba IMOBILIZACIÓN o al menos NOTA DE ADVERTENCIA AL MARGEN DEL ASIENTO en el Registro de Bienes Inmuebles de dicha finca, en protección de eventuales terceros de buena fe, indicando que esa es una situación provisional administrativa que debe resolverse en forma definitiva en la vía judicial...*”



En un escrito posterior, presentado ante este Tribunal el día 22 de enero de 2009, al recurrente amplía sus agravios manifestando que en el Diario Oficial La Gaceta No. 249 del 24 de diciembre de 2008, el Registro Público de Bienes Inmuebles, publica edictos que corresponden a dos expedientes, en donde se hace saber a diferentes interesados, del trámite de gestiones administrativas para determinar posibles errores en las medidas de las fincas relacionadas en dichos expedientes, y siendo que estos casos son idénticos al gestionado por su representada y a estos sí se les dio curso, se evidencia un trato discriminatorio e injustificado por parte de la Dirección de Bienes Inmuebles. Asimismo, en escrito presentado ante este Tribunal el 17 de agosto de 2009, aporta copia de la sentencia No. 58-09 de las 10:52 horas del 23 de julio de 2009, dictada por el Juzgado Agrario de San Ramón, dentro del proceso interdictal promovido por la Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón de Alajuela, en la que la actora solicita se declare que es posesionaria de una parcela de terreno ubicado en San Ramón, según matrícula 98058 que aunque registralmente mide 81,678.56 metros cuadrados, según un levantamiento de plano reciente mide en la realidad 278,441.71 metros cuadrados y que se ordene a los demandados abstenerse de ejercer acciones directas o indirectas de cualquier tipo, tendientes a despojar o a perturbar su posesión. En el indicado fallo, esa autoridad declara con lugar la demanda en contra de la sociedad Trust Ameglio S.A. y ordena mantener en posesión del terreno descrito a la Asociación actora, ordenando además a la sociedad demandada, para que en lo sucesivo se abstenga de perturbar dicha posesión.

Realizado el estudio del elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, de previo al dictado de la resolución de mérito, debe este Tribunal realizar algunas observaciones:

**A.- Sobre lo alegado en relación con algunos aspectos de la resolución impugnada.**  
Efectivamente, tal y como lo afirma el apelante, en forma errónea afirma el Registro, en la



resolución impugnada, que ha sido rechazada la inscripción del plano A-419733-1997, cuando realmente dicho plano ya se encuentra inscrito y en él se indica que corresponde a la finca 98058 de Alajuela. No obstante, en virtud de que dicho plano no la representa en su realidad material, la Asociación gestionante ha solicitado al Topógrafo Alonso Rojas Herrera un nuevo levantamiento, realizado en junio de 2007, en el que se determina un área mucho mayor, y es éste el que ha sido rechazado por el Catastro Nacional.

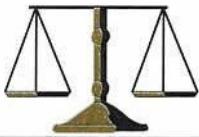
Dentro de los hechos tenidos por demostrados, el Registro afirma que la finca 98058 no publicita plano catastrado, y, advierte este Tribunal, que la redacción del hecho probado (I) no genera engaño alguno pues de conformidad con el inciso q) del artículo 2º del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 34331 de 29 de noviembre de 2007, publicado en La Gaceta No. 41 de 27 de febrero de 2008 y vigente desde el 27 de setiembre de 2008, el plano de agrimensura es: “...*Es el plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento.*” Y a pesar de que en el plano inscrito con número A-419733-1997 se indica que corresponde a la finca 98058 de Alajuela, éste no la representa en forma gráfica y matemática, según lo ha afirmado el mismo gestionante y ahora recurrente.

Alega el apelante que en el presente caso, de conformidad con el Capítulo Uno del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, el Registro sí tiene competencia pues se ha demostrado que un asiento catastral presenta una inconsistencia, por lo que, para averiguar la verdad real de los hechos, es necesaria una investigación previa por parte del Registro de Bienes Inmuebles, en la que se brinde el debido proceso y se de audiencia a todas las partes involucradas, para que luego se tomen las medidas cautelares administrativas, que incluso inmovilicen las fincas involucradas. Agrega que en este caso se trata de revisar el procedimiento que permitió la inscripción del plano catastrado No. A-



833686-2002 sin tomar en cuenta la existencia del plano catastrado No. 419733-2000 que fue traslapado. Dado lo anterior, considera este Tribunal que, del presente expediente se verifica que el Catastro Nacional ha realizado la investigación de mérito y una vez confirmado el traslape de los planos, en resolución de las ocho horas del nueve de mayo de dos mil ocho, ha ordenado consignar en los mismos la Nota de Advertencia Administrativa. Sin embargo, debido a que el presente expediente administrativo, tramitado por el Registro de Bienes Inmuebles bajo el número 1286-2008, se inicia mediante la remisión que hiciera el Catastro Nacional, a instancia del interesado, únicamente consta la copia certificada del expediente administrativo No. 065-2008, de cuya resolución del 09 de mayo de 2008 no fue impugnada, razón por la cual se desconoce en esta Instancia si dicha Gestión Administrativa cumplió con lo establecido en la normativa que a continuación se examina.

**B.- Sobre la competencia material de la Gestión Administrativa en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles y en el Catastro Nacional.** El Decreto Ejecutivo No. 33982 del 08 de agosto de 2007, que es Reglamento al Artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, que fue dictado dentro del Programa de Regularización del Catastro y el Registro, Convenio de Préstamo No. 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley No. 8154 de 27 de noviembre de 2001, y que con el fin de compatibilizar los datos de ambos Registros, para lograr el saneamiento y conciliación de la información registral y catastral con la realidad física, dispuso en su artículo 1º que cuando sean detectadas inexactitudes en los asientos catastrales relacionados con asientos registrales, el procedimiento de Gestión Administrativa, independientemente de que la inconsistencia u omisión sea detectada por el Catastro o por cualquier interesado, debe ser tramitado por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con la colaboración del Catastro Nacional. En este artículo se establecen pautas generales para el trámite de este procedimiento, quedando claro que si el Registro considera necesario



consignar nota de advertencia en el asiento registral, lo debe poner en conocimiento del Catastro, a efecto de que éste consigne también la advertencia en la información catastral, y así evitar que los planos sean utilizados en posteriores movimientos registrales. Asimismo, una vez finalizado el trámite del expediente debe informar nuevamente al Catastro Nacional, para que éste actualice el asiento catastral y lo adecúe a lo resuelto por el Registro de Bienes Inmuebles.

Por otra parte, en los artículos 2º y 3º de este mismo Reglamento, se establece el procedimiento a seguir cuando la inconsistencia detectada afecte la inscripción de planos inscritos en el Catastro Nacional, pero que no hayan generado un movimiento en el asiento registral de las fincas:

*“Artículo 2º—Cuando se detecte por parte del Catastro Nacional o por cualquier interesado, alguna irregularidad u omisión en planos inscritos en el Catastro que no hayan generado inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, será la Dirección del Catastro Nacional quien proceda a iniciar el proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo que establece el Título IV del Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble.*

*Artículo 3º—Al iniciar la gestión administrativa, la Dirección del Catastro Nacional, deberá consignar una advertencia administrativa en la información catastral, lo anterior con la finalidad de evitar que el plano en cuestión sea utilizado en un posterior movimiento registral. Si dentro de la gestión administrativa no se subsana la irregularidad o la omisión, deberá el Catastro Nacional proceder a la inmovilización de la información catastral que corresponda.”* (suplida la negrita)

De lo anterior se deduce claramente, que dentro del Programa de Regularización relacionado atrás, se limita la competencia material del procedimiento de Gestión



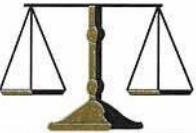
Administrativa, seguida en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a los casos en que sean detectadas inconsistencias en las inscripciones catastrales, es decir en los planos inscritos, que hayan producido algún movimiento en los asientos registrales, sea en las fincas inscritas. Y deja al Catastro Nacional, la competencia para los casos en que no se hayan generado algún movimiento en los asientos del Registro de Bienes Inmuebles, en cuyo caso, todo el procedimiento debe ser realizado por el Catastro, siendo que, en el asunto bajo estudio, se ha demostrado que, en los planos afectados por la inconsistencia, fue consignada la nota de Advertencia Administrativa, pero no es posible en esta Instancia determinar si el trámite seguido dentro del Expediente Administrativo No. 065-2008, se ajustó o no a la normativa citada.

Es por lo anterior que no resulta extraño que el Registro de Bienes Inmuebles, en otros casos, como los indicados por el recurrente en su escrito del 22 de enero de 2009, sí haya dado trámite a otras gestiones, en apariencia similares, sin que ello implique un trato desigual y discriminatorio.

**C.- Sobre la Sentencia No 58-09 dictada dentro del Expediente Judicial No. 07-000390-0296-CI.** Ha sido aportada por el recurrente, copia certificada de la Sentencia No 58-09 de las 10:52 horas del 23 de julio de 2009, dictada por el Juzgado Civil, de Trabajo y Agrario del III Circuito Judicial de Alajuela (San Ramón) dentro del Interdicto de Amparo de Posesión instaurado por la Asociación gestionante. En dicha resolución, la Juez, Licda. Tatiana Rodríguez Herrera, ordena mantener en posesión a la actora, Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón, del terreno que corresponde registralmente a la finca 98058 de Alajuela con un área de 81,678.56 metros cuadrados, pero que en la realidad mide 278,441.71 metros cuadrados según el plano levantado por el Ingeniero Topógrafo Luis Alfonso Rojas Herrera, y declara con lugar la demanda únicamente en



contra de la titular de la finca 426788-000, Trust Ameglio Sociedad Anónima, ordenándole abstenerse de efectuar actos que perturben la posesión ejercida por la Asociación. Sin embargo, advierte la mayoría de este Tribunal, que la Juez Agraria determina que, en ese proceso, se ha demostrado la posesión por parte de la Asociación actora y la perturbación por parte de la sociedad demandada, que consiste en la destrucción de una cerca de alambre que había levantado la actora para delimitar el terreno en posesión, hecho que fue admitido por el representante de dicha sociedad. Aclara esa autoridad, que por las limitaciones del proceso interdictal, de conformidad con el artículo 457 del Código Procesal Civil, que establece: “*Los interdictos sólo procederán respecto de bienes inmuebles, y de ninguna manera afectarán las cuestiones de propiedad o posesión definitiva, sobre las cuales no se admitirá discusión alguna.*”, por lo que, en este sentido, la jurisprudencia ha señalado que “*...los interdictos al ser procesos sumarios en los que se decide sobre el hecho actual y momentáneo de la posesión, se deja de lado y a salvo la facultad de los interesados para someter la cuestión definitiva en la vía pertinente. En sede interdictal solamente se da un derecho a las personas para reclamar de otra o de otras cuando se vean perturbadas en el mero ejercicio de la posesión. En esta sede no se tutela un derecho de posesión o de propiedad sino el derecho simplemente a mantener una situación de hecho (...) No podría en esta vía sumaria, dada su misma naturaleza, entrarse a discutir aspectos propios de la vía declarativa, de ahí que lo resuelto mediante este trámite carezca del valor de cosa juzgada material. (...) Y en condiciones análogas ésa ha sido la directriz seguida por este Tribunal a la luz de la doctrina que inspira este tipo de procesos donde sólo interesa la tutela de quien ejerza la posesión real y momentánea como estado de hecho sin interesar la propiedad del bien ni la calidad con que posea...*” (**Voto No 832 dictado por el Tribunal Superior Agrario a las 8:15 horas del 18 de octubre de 1989**), y por ello, algunas de las pretensiones de la actora deben ser ventiladas en un proceso ordinario y no a través de un interdicto.



En razón de lo indicado por la Juez Agraria en la resolución No. 58-09, queda claro que la misma carece del valor de cosa juzgada material, y no es una sentencia declaratoria del derecho de propiedad sobre el área de terreno que reclama la actora, únicamente protege el estado actual del bien y la posesión que demostró la Asociación, siendo necesario advertir que, aunado a que ese proceso judicial no declara el derecho de propiedad sobre el inmueble en conflicto, ni un mejor derecho de posesión, ni siquiera ha sido anotada alguna medida cautelar, por parte de la autoridad jurisdiccional, sobre las fincas objeto del presente procedimiento. Llama poderosamente la atención de la mayoría de este Tribunal, la pretensión del recurrente de que sea el Registro de Bienes Inmuebles quien dicte una medida cautelar, que dé aviso a eventuales terceros interesados, sobre el conflicto que afecta las fincas, siendo que ni la Jueza Agraria ha dictado una medida en este sentido.

**D.- Sobre el plano levantado para rectificar la medida de la finca 98058 del Partido de Alajuela.** Como último aspecto, de relevancia dentro del presente asunto, a efecto de aclarar sobre la posibilidad de obtener un título a favor de la apelante, sobre la finca 98058 de Alajuela, que refleje el área que indica el plano de agrimensura presentado para su inscripción y que fuera rechazado por el Catastro Nacional, en vista del traslape detectado, el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias, que es Ley No. 139 del 14 de julio de 1941, establece los requisitos para solicitar la rectificación de la cabida de las fincas inscritas con anterioridad al 23 de octubre de 1930, estableciendo al efecto, y para lo que nos interesa, que cuando la finca tenga un área entre las 5 y las 30 hectáreas, podrá rectificarse, con la sola manifestación del titular en escritura pública, hasta en un 25 por ciento del área original, y en caso de que la rectificación exceda dicha proporción debe proceder a levantar un proceso de información posesoria ante la autoridad jurisdiccional correspondiente. Esto implica que, para la finca de nuestro interés, que tiene un área registral de 81,678.56 metros cuadrados, únicamente podría rectificarse en un 25 %, sea



hasta en 20,419.64 metros cuadrados, siendo evidente entonces que si la pretensión, de la Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón, es que una vez inscrito el plano presentado con boleta No. 1-2209303, que determina un área de 278,441.71 metros cuadrados, es lograr la rectificación de medida de la finca 98058, lo procedente es interponer las Diligencias de Información Posesoria para que conforme a la ley, sea un Juez de la República quien declare su derecho y otorgue el título correspondiente.

Por último, pretende el gestionante, que el Catastro Nacional y el Registro de Bienes Inmuebles, procedan a nombrar peritos calificados y a realizar todas las acciones necesarias para demostrar que la inscripción del plano que solicita anular, es irregular y por lo tanto absolutamente nula en vista del traslape detectado, sin embargo, son precisamente los interesados quienes, en virtud del Principio de Rogación, deben proceder a realizar los levantamientos de planos de agrimensura de ambos inmuebles y luego, por los medios legales que corresponda, solicitar sean corregidos los asientos registrales y catastrales, o en caso contrario acudir ante la autoridad jurisdiccional competente, para que en un proceso declarativo conceda el título de propiedad correspondiente.

**CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** De todo lo anterior, queda claro que, por una parte, la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa tramitado por el Registro Público de Bienes Inmuebles impide que dentro de ella se discutan inconsistencias que afecten planos que no han producido una modificación o movimiento del asiento registral y por otra parte, que el Registro no puede brindar seguridad jurídica ante terceros, a bienes que no se encuentren debidamente inscritos, pues como sucede en el caso de discusión, las pretensiones se fundan en un derecho de posesión, siendo ello de estricta competencia de la autoridad jurisdiccional correspondiente. En razón de todo lo anterior, este Tribunal, por mayoría, no encuentra motivo alguno para



revocar lo resuelto por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dado que lo solicitado por la representada del apelante no puede ser concedido, en virtud de que el plano A-419733-1997, no ha generado algún movimiento en los asientos registrales, razón por la cual el Registro de Bienes Inmuebles carece de competencia para continuar un procedimiento de Gestión Administrativa, pues las fincas registralmente no presentan inconsistencia alguna. Tampoco es posible acceder a la cancelación del plano catastrado No. A-833686-2002, pues de conformidad con el Principio de Rogación, su representada no cuenta con legitimación para dicha solicitud, y si se trata, como afirma el recurrente, de revisar los motivos que permitieron la inscripción de ese plano, a pesar del traslape que provoca, no es ésta la vía que corresponde, pues ello es absoluta competencia del Catastro Nacional, quien dentro de la Gestión Administrativa, tramitada bajo el Expediente Administrativo No. 065-2008, ha dictado la medida cautelar que corresponde, con el fin de dar aviso a terceros interesados del conflicto que los afecta, quienes no podrán alegar el carácter de “tercero de buena fe” pues de la publicidad catastral se comprueba esa inconsistencia. Es por ello que, este Tribunal por mayoría considera que, lo procedente es la declaratoria sin lugar del Recurso de Apelación interpuesto por el Licenciado Juan Luis Vargas Vargas, en representación de la Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón de Alajuela, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas del cinco de diciembre de dos mil ocho, la cual en este acto debe confirmarse.

**QUINTO. EN CUANTO AL 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

---



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal por mayoría, declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el **Licenciado Juan Luis Vargas Vargas**, en representación de la **Asociación de Desarrollo Integral de Berlín de San Ramón de Alajuela**, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas del cinco de diciembre de dos mil ocho, la cual 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. **NOTIFÍQUESE**.

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*



**VOTO SALVADO DE LOS JUECES  
DURÁN ABARCA Y ORTÍZ MORA**

**Redacta el Juez Durán Abarca, y;**

**PRIMERO: JUSTIFICACIÓN:** Por cuanto los suscritos Jueces discrepan del voto mayoritario de los restantes miembros del Tribunal, por la manera en que debería ser resuelto el recurso de apelación interpuesto por el apoderado especial de la ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL DE BERLÍN DE SAN RAMÓN, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas del cinco de diciembre del dos mil ocho, salvamos el voto por las razones que a continuación se detallan:

**SEGUNDO: INCORRECTA DETERMINACIÓN DEL A QUO DE LA PRETENSIÓN PROCESAL DEL GESTIONANTE:** Conforme al resultando primero de la resolución apelada, la pretensión de la parte interesada en la gestión administrativa que conoció la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, según escrito del 07 de marzo del 2008, se sustrae a decidir sobre el conflicto de traslape de los planos A-833686-2002, correspondiente e inscrito en la finca matrícula Folio Real 2-426788-000, y el plano A-419733-1997, correspondiente a la finca matrícula 2- 098058-000, pero no inscrito en el asiento registral inmobiliario. Dicha gestión, según las apreciaciones de dicho Órgano Decisor, tienen como antecedente el ocreso presentado por el recurrente ante la Dirección del Catastro Nacional, quien mediante resolución de las 08:00 horas del 08 de abril del 2008 resolvió declarar sin lugar, denegando la cancelación del plano A-833686-2002, así como la impugnación contra el rechazo de inscripción del plano A-419733-1997.



No obstante, del mérito de los autos, es otro el marco factual que se desprende: Primeramente, se presentó ante la Dirección del Catastro Nacional, en fecha 12 de marzo del 2008, unas Diligencias Ocurales por parte de la ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL DE BERLÍN DE SAN RAMÓN, quien resolvió - mediante Resolución No 1037-2008 del 08 de abril del 2008 - ratificar la denegatoria de la inscripción del plano Recibo No 1-2209303, debiendo entenderse que en ese sentido se confirmaron los defectos señalados por el Registrador (ver folio 114) y se denegó la cancelación del plano A-833686-2002. Luego mediante escritos presentados el 21 de abril y el 21 de mayo, ambos del año 2008 (v. f. 13 y 75), el apoderado de la empresa apelante solicitó que su petición se tramitara como gestión administrativa y que la misma fuera puesta en competencia de la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Así las cosas, mediante Resolución No 1469-2008 de las 08:00 del 09 de mayo del 2008, en lo favorable al gestionante, la Dirección del Catastro dispuso: “*Incorporar marginales de advertencia en los planos catastrados A-833686-2002 y A-419733-1997...*”, por haberse comprobado un traslape entre dichos planos y “*trasladar copia certificada del expediente 065-2008 al Registro de Bienes Inmuebles para lo que corresponda*” ( ver folio 21).

En virtud del traslado del expediente a la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a solicitud de la Dirección del Catastro, en forma oficiosa ese Despacho entra a conocer el asunto como diligencia administrativa, lo cual lo compele a asumir la carga procesal de determinar cada una de las pretensiones de la parte accionante y el Informe Oficial, para dilucidar en primer término sobre su admisibilidad, y en caso afirmativo, su ulterior instrucción (artículo 1 del Decreto ejecutivo No 33982-J, “Reglamento al Artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545”).



Nótese que en ningún momento, la Dirección del Catastro resolvió denegar “*la impugnación contra el rechazo de inscripción del plano A-419733-1997*”, como erróneamente lo afirma el Registro a quo en la resolución definitiva apelada, por la simple razón de que este plano ya estaba inscrito, y era el presentado bajo el plano Recibo No 1-2209303, el objeto de la litis.

Importante es tener presente que este plano, pretende rectificar el área de la finca matrícula Folio Real 2- 98058-000, la cual según el Registro mide 81678, 56 metros cuadrados (v. folio 56), pretendiendo aumentarse a 278441, 71 metros cuadrados, modificándose en ese sentido el plano A-419733-1997.

En relación a las pretensiones del gestionante, según consta a folio 76 y 82, puede observarse que las mismas se fundamentan en la Ley de Catastro Nacional No 6545, el ya referido Decreto No 33982-J de 08 de agosto del 2007 y el Decreto No 343331-J “Reglamento a la Ley de Catastro Nacional” y pueden resumirse a los siguientes extremos: **a-** Que se declare que el plano catastrado No A-833686-2002, que se indica como propio de la finca No 2-426788-000, se traslapa e invade no sólo el terreno del plano catastrado No A-419733-1997, que ampara la finca No 98058-000, sino también toda su verdadera materialidad, es decir no sólo el área indicada por este plano, sino el resto del terreno sin inscribir que ha poseído pacífica, pública y a título de dueño y que está graficado en el plano Recibo No 1-2209303. **b-** Que dicho plano sea cancelado o corregido, procediéndose a la medición de ambas fincas mediante asistencia profesional. **c-** Que se hagan las anotaciones correspondientes al margen de la finca No 2-426788-000 y del plano catastrado No A-833-686-2002, a efectos de proteger futuras transacciones con terceros de buena fe. **d-** Que se disponga de cualquier otra medida procedente conforme la ley, a fin de garantizar la correcta y coincidente información catastral-registral.



A folio 80 del expediente, el apelante manifiesta: “**DÉCIMO QUINTO:** Es importante resaltar, para los efectos de este OCURSO, que independientemente de la situación registral y catastral descrita, LO QUE REALMENTE IMPORTA Y ES TRASCENDENTAL para los efectos de esta gestión es que: LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE BERLÍN DE SAN RAMÓN, ES QUIEN HA EJERCIDO LA POSESIÓN EN FORMA PÚBLICA, QUIETA, PACÍFICA Y A TÍTULO DE DUEÑO, DE BUENA FE EN FORMA ÚNICA Y EXCLUSIVA DESDE EL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA EN QUE LA COMPRÓ, SOBRE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA QUE SE IDNCIA EN EL LEVANTAMIENTO HECHO POR EL INGENIERO LUIS ALONSO ROJAS HERRERA, es decir, sobre la parcela con una extensión, según ese levantamiento de DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS (278441,71 m<sup>2</sup>)...

**DÉCIMO SEXTO:** Es importante también mencionar, que como consecuencia de las gestiones que se le encomendaron al Ingeniero Luis Alonso Rojas Herrera, recientemente, se ha detectado, una situación totalmente irregular e ilegal que afecta directamente la propiedad de mi representada y, que es, **la razón por la cual procedemos a interponer este ocreso y es que según nos ha indicado dicho profesional, el plano que ha tratado de inscribir, no lo puede hacer, por cuanto existe ahora otro plano sobrepuerto o levantado sobre el terreno que le pertenece a nuestra asociación en su totalidad , es decir, sobre el terreno inscrito y sobre el poseído y no inscrito.**” (La negrilla no es del original)

Si bien es cierto, los suscritos Jueces comparten lo resuelto por el a quo en cuanto a la improcedencia de ordenar la cancelación o corrección del plano No A-833686-2002, conforme al artículo 456 y 474 del Código Civil; y la de acceder al nombramiento de profesionales para la medición y ubicación geográfica de la fincas; así también como pronunciarse sobre cualquier mejor derecho de posesión u otra cualquier decisión

---



declarativa de derechos, por escapar esas pretensiones a la competencia registral, sí discrepa de lo dispuesto en la resolución apelada – por ser contrario a la finalidad actual de la gestión administrativa - al negar su admisibilidad, argumentando al efecto: “*En cuanto a la existencia de un traslape entre los planos A-419733-1997 y A-833686-2002, tal circunstancia deriva del montaje realizado por la Sección de Cartografía del Catastro Nacional y es debido a ello que se deniega la inscripción del plano A-419733-1997 para la finca de Alajuela 98058. De lo anterior se colige que registralmente hablando, no existe conflicto que de sustento a las presentes diligencias, toda vez que la información registral que se publicita no es susceptible de ningún error o nulidad cometido en sede registral.* Así las cosas y con base en los hechos probados, la normativa y jurisprudencia mencionada, en el caso que nos ocupa, deviene necesaria la denegatoria de la gestión iniciada por el Licenciado Juan Luis Vargas V, en representación de la ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE BERLÍN DE SAN RAMÓN, ALAJUELA, en vista de que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral. Concretamente, no es posible atender la Gestión Administrativa incoada por el gestor, toda vez que no existe derecho anotado o inscrito en ningún asiento registral y siendo que nunca nació a la vida registral, el Licenciado Vargas Vargas no puede pretender que este Registro otorgue protección a su derecho sin que este haya existido en la esfera registral...” (El subrayado no es del original).

**TERCERO: LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA COMO MEDIO DE SUBSANACIÓN O ADVERTENCIA DE INEXACTITUD EN LA PUBLICIDAD DE ORIGEN EXTRAREGISTRAL.** La jurisprudencia de este Tribunal, desde hace varios años, ha sido constante en afirmar que la gestión administrativa, no está limitada únicamente a conocer nulidades o errores materiales o conceptuales cometidos en sede registral, es



decir únicamente aquellos originados en los procedimientos de calificación y/o inscripción de documentos, como tradicionalmente se venía sosteniendo.

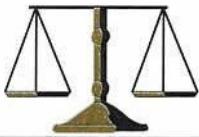
Ya en el Voto No 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006, se dispuso:

**“...IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE.** No existe en nuestro ordenamiento jurídico registral una sistematización de las causas generadoras de inexactitud registral de los asientos y su modo de corrección. Comentando este concepto, nos señala la doctrina, lo siguiente: “*Las causas que pueden generar una inexactitud registral pueden ser de origen registral o extraregistral. Las registrales son las que provocan el error o la omisión en el asiento, en cambio, en la extraregistral se incluyen las mutaciones sucedidas en el ámbito extraregistral que aún no han tenido exteriorización en el registro*” (ATILIO CORNEJO (Américo), “Derecho Registral”, Editorial ASTREA, 1<sup>a</sup> Edición, Buenos Aires, 2001, p. 227).

Dentro de esta última, también se incluye la llamada “**inexactitud sobreviviente**”.

No obstante, si confrontamos esta opinión doctrinaria con el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, podemos discernir el tratamiento que nuestra legislación dio a la inexactitud registral y las diferentes hipótesis en que procede la gestión administrativa, como medio de subsanación, lo cual deben complementarse con la legislación civil vigente, como ha continuación se analiza:

**A) Existencia de un error registral:** El artículo 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, al que se ha hecho alusión, establece la posibilidad de que existan dos tipos de errores registrales: **a) error material:** Se configura cuando, sin intención, se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción, o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos; **b) error conceptual:** Se



comete cuando el Registrador altere o varíe el sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

De lo dispuesto en esos numerales, vemos que los tipos de errores que se reconocen son muy específicos y limitados, y, consecuentemente, no regula todo tipo de situaciones, circunscribiéndose únicamente al error cometido por el Registrador en el ejercicio de sus funciones, sin considerar otras causales, cuya apreciación y distinción es importante, como de seguido se explica:

**i- Error gestado registralmente:** En el primer caso, la inexactitud proviene de **un error en el asiento** y no en el documento a que accede, o en otras palabras, existe un error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento, situación que provoca la práctica de una anotación o afectación al bien o derecho inscrito improcedente. Esta situación fue prevista expresamente en el artículo 454, párrafo 2) del Código Civil, 7 y 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, estableciéndose ahí la forma de practicar la corrección. Dispone, en lo conducente, el citado numeral 454 del Código Civil: “*Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley...podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.”*”

Por su parte, el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, también regula el error registral, aunque en forma más puntual, pues **lo restringe al causado por violación del principio de tracto sucesivo**; sin embargo, es más extenso y claro al autorizar los mecanismos de corrección, permitiendo incluso la **actuación oficiosa** y la **cancelación de asientos**. Debe recordarse, no obstante, que el principio de tracto sucesivo, permea toda la actuación registral, lo que le da a la norma una extensa aplicabilidad, pues tal como lo ordena en lo conducente, el artículo 56 del Reglamento del Registro Público: “*...De los asientos existentes en el Registro,*



*deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

En lo que interesa, señala al respecto el indicado numeral 7 de la citada Ley: “*No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución. Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquél indicare. Si el documento original no estuviere en el Registro y fuere imprescindible, para llevar a cabo la cancelación, podrá actuarse con una fotocopia del mismo o de la matriz, firmada por un notario. Si se tratare de una resolución judicial, la fotocopia será de ésta, con la firma del funcionario correspondiente.”*

Es importante hacer notar cómo este numeral, distingue entre la “**anotación**”, sea la que se genera a partir de la presentación del documento en la Oficina del Diario, en donde se le asigna un asiento de presentación que se hace constar en forma inmediata en el bien o derecho correspondiente, otorgando desde ese momento publicidad frente a terceros, y la “**afectación**” sobre los bienes relacionados, que implica un movimiento posterior, sea la práctica por el registrador de los asientos anotados, que se traducen en “**asientos de inscripción**”. Para Cabanellas, afectar es “**...causar efecto // Imponer gravamen a un bien sujetándolo al cumplimiento de alguna carga**”. (Cabanellas, (Guillermo), “Diccionario Enciclopédico del Derecho Usual”, Editorial Heliasta, Tomo I, 27<sup>a</sup> Edición, Argentina, 2001, p. 196). Desde un sentido amplio, entendido como cualquier efecto modificativo de la información registral, cualquier afectación que se haga - operativa y materialmente - se manifiesta como un asiento de inscripción.

La disposición que se analiza, que como se dijo, autoriza la cancelación de asientos para los casos en que se compruebe la violación del trato sucesivo, parece entonces configurarse como una

---



excepción a lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, el cual señala que: “*No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos*”.

Lo prescrito en este numeral, resulta conforme con lo establecido en el artículo 472 inciso 2) del mismo Código, en tanto prescribe, de manera enunciativa y no como numerus clausus, como una de las causales de cancelación total de inscripciones, además de la extinción del inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito (inciso 1º), la declaratoria de nulidad del título en virtud del cual se ha practicado ésta. Lógico es entender, incluso por el momento histórico en que se promulgó el Código, que ese pronunciamiento se refiere al emanado de una autoridad judicial, caso para el que expresamente se prevé, según lo transcrito líneas atrás, la ejecución del fallo ante el Registro mediante una providencia ejecutoria.

Conteste con la disposición del artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, los artículos 87 y 89 del Reglamento de ese Registro, también prescriben la forma en que deben de corregirse estos errores. Disponen, respectivamente, esas normas: “*Solo el Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento, sean materiales o conceptuales, con fundamento en el conjunto de la información registral y la que pueda aportar la parte interesada...*”

“*La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del documento auténtico si aún se encuentra en el Registro, o si lo aporta la parte interesada, o del conjunto de la información que consta en el Registro.*”

Se concluye que en este caso, es mediante el reingreso del documento, si no estuviera en el Registro, en donde se encuentra la solución, a fin de rectificar el asiento inexacto, teniendo a la vista y tomando en consideración el documento mismo.



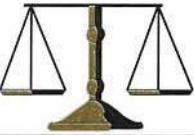
**ii- Error gestado extraregistralmente:** Es la otra posibilidad que se puede presentar y ocurre cuando el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original; la rogatoria de la inscripción es la defectuosa. La solución se obtiene presentando un documento de la misma naturaleza, judicial, notarial o administrativa, que el que motivó el asiento. Así se desprende de los dispuesto en el artículo 454 del Código Civil en su primera parte, al regular la forma de subsanar este tipo de errores: “*Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de cómo aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha.*” (Lo resaltado en negrilla no es del original).

En igual sentido, ordena el párrafo final del artículo 89 del Reglamento del Registro Público: “*Si el error es atribuible a las partes porque el documento contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta del título que originó la inscripción, y así lo aceptaran o se declarare vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo documento.*”  
(Suplida la negrilla)

Como una variedad de inexactitud extraregistral, la doctrina reconoce la **sobreviviente**, la cual no tiene origen en la inscripción, sino en transformaciones extraregistrales de las cuales no llega a tomar nota el Registro, haciendo que un asiento exacto, devenga en inexacto, pues la realidad tabular no correspondería a la extraregistral. En este caso, al registro lo hacen inexacto los particulares que teniendo en su mano la posibilidad de una concordancia aplazan la misma hasta que la necesidad les impone la inscripción, lo cual supone una negligencia por parte de los interesados en realizar la rectificación de esa inexactitud...”

Mediante el Decreto Ejecutivo No 33982-J del 08 de agosto del 2007, “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas”, se amplió el marco de acción de la gestión administrativa y se vino a reconocer la inexactitud

---



registral de origen extraregistral producida por el levantamiento catastral. Así se infiere de lo señalado en dicho Decreto, cuando en su motivación señala: “

*“Que el procedimiento de gestión administrativa que realiza el Registro Nacional para el saneamiento de inconsistencias y errores en la información registral y/o catastral deberá gestionarse en un único procedimiento administrativo que permita de manera eficaz agilizar el proceso de saneamiento y conciliación de la información registral, catastral y la realidad física que muestre el levantamiento catastral que realiza el Programa de Regularización del Catastro y el Registro.”*

De seguido dispone en lo que interesa el artículo 1º: *“De la gestión y la advertencia administrativa. En los casos de inconsistencias u omisiones en los asientos catastrales relacionados con asientos registrales, sean detectados por el Catastro o por el Registro de la Propiedad Inmueble, se procederá a la apertura de un proceso de gestión administrativa, que será tramitado por el Registro de la Propiedad Inmueble, con la colaboración del Catastro Nacional, que emitirá los informes por el Registro requeridos. Si la referida inconsistencia es advertida por el Catastro Nacional o cualquier interesado, el Catastro deberá trasladar el conocimiento del caso al Registro de Bienes Inmuebles...”*

*Finalizado el procedimiento de gestión administrativa, el Registro de la Propiedad Inmueble deberá poner en conocimiento lo resuelto a la Dirección del Catastro Nacional, para que este proceda a actualizar el asiento catastral respectivo según lo resuelto en la gestión administrativa.”* (La negrita no es del original).

Actualmente la gestión administrativa no está reservada sólo a la subsanación de error registral cometido en la fase de calificación e inscripción de documentos, sino que ahora, a



tono con jurisprudencia más reciente, tutela en sentido amplio la inexactitud de la publicidad registral, entendiendo como tal la falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, cuya causas pueden encontrarse en el ámbito registral o fuera de él (Ver artículo 14 del Decreto No 35509-J, “Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario”).

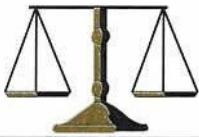
El Transitorio I del Decreto Ejecutivo No 34331-J, que es el actual “Reglamento a la Ley de Catastro Nacional”, cuya observancia fue invocada por el apelante, permite la aplicación de dichas disposiciones a este caso en concreto, en tanto resultan más beneficiosas respecto del trámite del plano de agrimensura en proceso de inscripción y que le fue denegado. Y esto es así, porque dicho Reglamento vino a tutelar en forma esencial, un objetivo fundamental del catastro, a saber “la conciliación de información”, que ha de entenderse como “*la comprobación de conformidad de linderos e infraestructuras de una finca registrada en un plano, en relación con la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad*” (ver artículo 1º inciso d)) , así también los alcances que se obtienen del catastro, entre ellos, “*conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.*”(Ver artículo 5 inciso c).

El artículo 65 de dicho cuerpo normativo añade además: “*Casos en que procede la gestión administrativa de oficio. En caso de existir cualquier irregularidad u omisión en los planos inscritos, sea detectada por el Registro Inmobiliario o por cualquier interesado, se deberá iniciar un proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Decreto número 33982-J “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional No 6545 de 25 de marzo y sus reformas” y lo estipulado en los capítulos I y II del título cuarto del Reglamento del Registro Público, Reglamento 26771 de 18 de marzo de 1998.*”

---



En el caso que nos ocupa se colige que dicha normativa deviene totalmente aplicable y justifica la acción administrativa interpuesta por la entidad apelante. La finca matrícula 2-98058-000 de su propiedad no publicita ningún número de plano en su asiento registral inmobiliario y según informa el accionante la medida registrada no se ajusta a la verdadera medida que tiene el inmueble y que ha mantenido en posesión desde su adquisición en el año 1990. El plano No A-419733-1997 que en su oportunidad fuera confeccionado para graficar la finca y que consta inscrito en el Catastro, adolece de errores en su levantamiento que lo hacen inexacto, pues no contempló la materialidad total de la finca. Por ello ahora se pretende inscribir un nuevo plano, el presentado con el Recibo No 1-2209303, el cual modifica el plano No A-419733-1997, lo que resulta indispensable para cumplir con el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional. Sin la existencia de plano, la entidad interesada no podría promover una rectificación de medida ante el Registro Inmobiliario o promover una información posesoria a esos efectos. No obstante, la inscripción del mencionado plano de agrimensura le fue rechazada en forma definitiva, como lo prueba el agotamiento del procedimiento cursal, pues el Catastro Nacional comprobó con informes técnicos y que tienen carácter oficial, que existe un traslape entre ese plano - que a la vez contiene el inscrito bajo el No A-419733-1997 - y el A-833686-2002, que consta inscrito en el Registro Inmobiliario en la finca matrícula 426788-000 (ver folio 41 a 43). La inexactitud en el levantamiento catastral está comprobada e involucra un plano que ya ha generado una inscripción en dicho Registro. La gestión administrativa es procedente según lo previsto en el Decreto No 33982-J y las disposiciones previstas en el Capítulo V del actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, a fin de promover el saneamiento, si fuere posible, o al menos las medidas cautelares administrativas previstas reglamentariamente, mientras la contención se resuelve en la jurisdicción que corresponda.



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**CUARTO: SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO:** Al determinar los suscritos Jueces que en el sub lite deviene procedente la apertura del procedimiento de gestión administrativa incoado por la ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL DE BERLÍN DE SAN RAMÓN, ALAJUELA, declaramos con lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas cuarenta minutos del cinco de diciembre de dos mil ocho, la cual se revoca. Devuélvase el expediente a la Oficina de origen para que continúen los procedimientos.

**Lic. Adolfo Durán Abarca**

**M.Sc. Guadalupe Ortíz Mora**