

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2006-0392-TRA-BI

Gestión administrativa

Odón S.A., apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expediente de origen N° 173-2005

VOTO N° 118-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas del veintiocho de marzo de dos mil siete.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el señor Edgar Odón Ugalde Brais, titular de la cédula de identidad número cinco-cero setenta y tres-cero cuarenta y ocho, quien actúa en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de Odón Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero cincuenta y nueve mil quinientos cincuenta y siete, en contra de la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas cuarenta y tres minutos del veinticinco de setiembre de dos mil seis.

RESULTANDO

- I.** Por escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la señora Maribel Castillo Masís, representando a La Violeta S.A., solicita se inicie procedimiento de gestión administrativa, para que se resuelva lo que corresponda sobre una superposición de fincas que afecta a su inmueble, inscrito bajo el folio real matrícula 5- 026295-000 y el inscrito con la matrícula 073134-000 – que es segregación del primero- propiedad de Gilberth Arburola Rojas, portador de la cédula de identidad número 1-398-259. El inmueble que se dice está superpuesto fue titulado mediante información posesoria, correspondiéndole la matrícula 5-047229-000 y el plano número

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

G-426210-81 y que hoy pertenece a la compañía Odón S.A., cédula de persona jurídica 3-101-059576.

- II. Dándose por notificado del inicio de la gestión administrativa, el señor Edgar Odón Ugalde Brais, representando a Odón S.A., presenta el día veintinueve de setiembre de dos mil cinco escrito ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, solicitando se elimine la anotación de advertencia administrativa que se endilgó sobre la finca de Guanacaste folio real 047229-000; que se inmovilicen las fincas de Guanacaste números 026295-000 y 073134-000; se solicite al Catastro Nacional un nuevo estudio de ubicación de los planos involucrados; que se pida a autoridades judiciales se levanten anotaciones; y que se entablen los respectivos procesos judiciales para cancelar asientos de inscripción de las fincas indicadas y planos de catastro.
- III. Por resolución final dictada a las ocho horas cuarenta y tres minutos del veinticinco de setiembre de dos mil seis, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resolvió: “**POR TANTO** // *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución, se ordena inmovilizar las fincas del Partido de Guanacaste números VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO (26295), el lote segregado de ella SETENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO (73134) y sobre la finca CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE (47229), las cuales se mantendrán hasta que las partes, por medio de una escritura pública rectifiquen el error cometido de la sobreposición nacida entre esos inmuebles, ya sea cancelando la inscripción de la pareja de fincas 5-26295 y su hija 5-73134 o en su defecto la finca 5-47299 y soliciten el levantamiento de la inmovilización sobre (sic) esos inmuebles o una Autoridad Judicial competente por medio de la ejecutoria respectiva que corrija el error cometido en idéntico sentido y ordene la cancelación de la inmovilización sobre los inmuebles, previo, en ambos casos, de la calificación que realiza el registrador a quien corresponda, (...)*” (subrayados, negritas y mayúsculas del original).
- IV. En fecha veintitrés de octubre de dos mil seis, el señor Ugalde Brais en su condición dicha apela la resolución final antes indicada, sin una petitoria concreta pero de donde se infiere su interés en que se levante la inmovilización decretada sobre la finca de Guanacaste 047229-000.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

V. A las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por corresponder al merito de los medios probatorios aportados al presente expediente, este Tribunal aprueba y hace suyo el elenco de hechos probados que conforman el considerando primero de la resolución apelada.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No considera este Tribunal que existan hechos que, con el carácter de no probados, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. MOTIVOS PARA DECRETAR LA INMOVILIZACIÓN. ALEGATOS DEL APELANTE. La resolución final apelada, indica como motivo para decretar la inmovilización de las fincas de Guanacaste folio real números 26295, 73134 y 47229, la detección de que los planos catastrados que las describen se traslanan unos con otros, por lo que, ante la detección de tales inexactitudes, y por el error cometido en sede registral, se inmovilizaron.

En su recurso, el inconforme alega que la resolución recurrida incumple con la finalidad de la gestión administrativa por cuanto con la prueba aportada se acredita la nulidad absoluta de la inscripción de la finca 026295-000 de Guanacaste, y aún así, resuelve inmovilizar a todas las fincas involucradas; que es imposible ventilar el asunto en vía judicial porque la contraparte no existe; que el artículo 92 del Reglamento del Registro Público permite cancelar información registral, y se desconoce el instituto de la cosa juzgada.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO. FINALIDAD DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. IMPOSIBILIDAD DE CONCEDER LO PEDIDO EN LA SEDE ADMINISTRATIVA-REGISTRAL. Estudiada la resolución final venida en alzada por este Tribunal, vemos como es prolíja en fundamentos para llegar a una bien detallada radiografía de la naturaleza jurídica de la gestión administrativa, y la función que cumple dentro del sistema de inscripciones que realiza el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, tesis que este Tribunal acepta con las correcciones expuestas en el Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006, que más adelante se cita. Aún así, insiste el representante de Odón S.A., asesorado legalmente por el Lic. Valerio Vargas Yong, en que a través de dicho trámite se puede llegar válidamente a la declaratoria de que existieron vicios en la inscripción de la finca de Guanacaste folio real 026295-000.

No puede este Tribunal avalar dicho criterio. La gestión administrativa es un procedimiento que se desarrolla en el seno del Registro, con la finalidad de subsanar, en los casos en que sea posible, la inexactitud registral, en los supuestos previstos en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, tal como quedó ampliamente desarrollado en el citado Voto No 376-2006, y que por la trascendencia de lo aquí discutido, deviene importante su transcripción puntual en lo que interesa. Así, dispuso el relacionado voto en lo conducente:

“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^a 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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 trácto 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 trácto 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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 indique. 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^a 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 *numeris 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 transrito 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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.

B) Modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes. Los asientos inexactos pueden ser rectificados en la forma indicada, siempre que los terceros no se hayan apoyado en el Registro, por cuanto en este supuesto es menester que aquellos conozcan la inexactitud y se efectúe su corrección.

En efecto, puede ocurrir que existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoye en esa información, presentándose así un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

y otro que se ha apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho con base a ella. Nuestra legislación, al igual que la mayoría de las legislaciones, adopta el sistema de no convalidación. En tal sentido, el artículo 456 del Código Civil dice que: "la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley". Es decir, que la inscripción no va a purgar los vicios que pueda tener el documento inscrito o en acto contenido. Los vicios subsisten con prescindencia de la inscripción. En estos casos, la gestión administrativa cabría a solicitud de parte interesada o en forma oficiosa por la Administración Registral, debiendo observarse el procedimiento dispuesto en los artículos 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público que rezan:

Artículo 87: "...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio **podrá iniciar** una gestión administrativa." Artículo 97: "De la nota de advertencia: se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente". Artículo 88: "Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior, existiera **oposición de algún interesado en la corrección del error**, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner **una nota de advertencia** en la inscripción, que **inmovilizará** la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá **cuando la rectificación del error cause algún perjuicio**." (Lo resaltado en negrilla no son del original)

Es importante hacer notar que este numeral 88 confunde los efectos de la "nota de advertencia" y "la inmovilización", por lo que para entender correctamente la primera, debe armonizarse dicha disposición con lo dispuesto en el literal 97 del mismo Reglamento. **La nota de advertencia**, como se explicó, procede como medida cautelar, **para efectos de publicidad únicamente**, previa verificación de los requisitos de forma y fondo, para este supuesto que se analiza; es decir, la modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, cuando existiera oposición de algún interesado en la corrección del error y cuando la rectificación pueda causar algún perjuicio a terceros. Además, la norma nos indica que su cancelación puede provenir de la jurisdicción ordinaria como tal, al término de un proceso o por solicitud de las partes, aunque también puede decretarse por la misma Administración Registral o por este Tribunal Registral Administrativo, en tanto Superior Jerárquico Impropio. La medida tiene importantes efectos prácticos, puesto que las personas que presenten documentos al Registro con posterioridad de la práctica de la nota de advertencia, no pueden invocar la calidad de terceros registrales para beneficiarse de la fe pública registral.

El numeral 140 inciso 8) de la Carta Magna dispone como deber del Poder Ejecutivo: "Vigilar el buen funcionamiento de los servicios y dependencias administrativas". Coincidente con este deber, el artículo 97 reglamentario autoriza el acto de advertencia. Resulta improcedente, como ya se indicó, aseverar que se trata técnicamente de una limitación a la propiedad. Esta medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la publicidad registral de un asiento que por sus antecedentes, sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

La inmovilización, por su parte, tiene un uso más restringido y específico, pues su propósito -a falta o imposibilidad de un arreglo en vía administrativa- es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que pueda acarrear la nulidad del asiento, pero que debe haber sido causado, exclusiva y necesariamente, por el mismo Registro. (Ver entre otros, el Voto de este Tribunal No 307-2006 de 15:20 horas del 29 de setiembre del 2006).

En la hipótesis que se analiza, la gestión administrativa pueda darse por concurrir diferentes supuestos objetivos:

1- Gestión administrativa incoada de oficio por el Registro:

1a- Procede como facultad discrecional del Registro, ante una inexactitud de los asientos que conste en el Registro y que cause algún perjuicio, caso en el cual se podría adoptar la medida cautelar prima facie, con base en el informe vertido por el Registrador, aún sin brindar audiencias a los interesados.

1b- Cuando exista oposición de algún interesado en la corrección del error, caso que supone que se le ha dado debida audiencia y notificación a éste, tal como lo ordena el artículo 98 del Reglamento del Registro Público.

2- Gestión administrativa a instancia de parte: Sean “titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro” (artículo 95 del Reglamento del Registro Público). En este último caso, queda claro que la sola interposición de la gestión por el interesado, no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevé el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, apreciando si existe prueba suficiente que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral.”

Como se puede inferir claramente de lo expuesto, si la rectificación que ha de practicarse puede causar perjuicio a alguna de las partes involucradas, como es el presente caso, se deberán inmovilizar las inscripciones involucradas, hasta que, o se de la aquiescencia de los interesados en la corrección de la información que consta en el Registro, o sea una autoridad judicial la que, a través de un proceso jurisdiccional, resuelva el punto de modo en que se ordene directamente al Registro en que sentido habrá de corregirse la inscripción. Hasta ese entonces, se mantendrán los asientos de registro inmovilizados.

QUINTO. SOBRE LA PRUEBA APORTADA Y EL INSTITUTO DE LA COSA JUZGADA. A pesar del interés de la parte apelante para que en esta sede administrativa-

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

registral se le de un valor a lo resuelto en sede jurisdiccional, no puede ser a través de la presentación de copias certificadas y dentro de un procedimiento de gestión administrativa que lo allí dispuesto pase a ser parte del marco de calificación registral, o sometido al procedimiento de inscripción. Para que esa información pase a ser parte de la información publicitada por el Registro, deberá presentarse a través de los medios establecidos por ley, y regulados en el artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Nº 3883.

Es por esto que lo resuelto en los distintos procesos judiciales que se han traído a colación en este expediente, no tienen mayor influencia en la forma en que debe de resolverse en esta sede, ya que, solo puede ser la autoridad a cargo del conocimiento del fondo del asunto planteado, la que pueda ordenar al Registro que realice una u otra acción respecto de un asiento de registro, por el medio, por ejemplo, de una ejecutoria de sentencia, o de la solicitud de una medida cautelar. Por supuesto que deberá el Registro respetar el instituto de la cosa juzgada, tal y como lo hace en su diario quehacer, pero esto se hará cuando éste se haga valer a través de los medios legales establecidos para ello, y definitivamente la forma que pretende validar el apelante no puede ser aceptada por este Tribunal.

SEXTO. SOBRE LA IMPOSIBILIDAD DE PLANTEAR LAS PETICIONES EN SEDE JUDICIAL. Por último, indica el apelante que le es imposible interponer un proceso judicial, porque “...*la parte que presento (sic) la queja no existe juridicamente (sic), ya que así (sic) lo demostro (sic) esta investigacion (sic).*” Por no ser el planteado un asunto que competa ni en particular a este Tribunal ni en general a la sede administrativa-registral, se omite hacer pronunciamiento sobre el punto.

SÉTIMO. NOTIFICACIÓN A TODAS LAS PARTES INVOLUCRADAS. Nota este Tribunal que la resolución que admitió el recurso de apelación, sea la dictada a las trece horas treinta minutos del treinta de octubre de dos mil seis, solamente fue notificada a Odon S.A., y no a La Violeta S.A., parte del presente asunto. Sin embargo, la representación de esta última se apersonó ante la audiencia conferida por este Tribunal a las once horas treinta minutos del dos de febrero de dos mil siete, por lo que no se le ha causado una real

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

indefensión, siendo que se llama la atención a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sobre el punto.

OCTAVO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. En el caso que nos ocupa, la existencia de una inexactitud registral provocada por un error de naturaleza extraregistral, quedó debidamente acreditada ante el Registro a quo. En efecto, según informe rendido por la Dirección del Catastro Nacional que obra a folio 15, se desprende, sin lugar a dudas, que existió un **traslape** entre los planos catastrados números G-12558-1972, G-947441-1999 y G-426210-1981 y que esos planos “**grafican**” en su orden las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 26295-000, 73134 y 47229, respectivamente. Además, del segundo informe de esa dirección técnica, el cual obra a folio 344 del expediente, el plano catastrado G-897-1971, utilizado para inscribir la información posesoria administrativa que originó el asiento 1 de la finca matrícula 26295-000, **NO APARECE** anotado y que la matrícula catastral indicada NO FUE UTILIZADA. Quedó probado en el procedimiento administrativo, que las escrituras cuyos testimonios originaron las citas de presentación tomo 297, asiento 3831 que origina la finca matrícula 026295-000 (ver folio 27 a 29); tomo 370, asiento 1434, que originó la finca matrícula 5-073134 (ver folio 54 a 60), por haber cumplido con los requisitos exigidos en su oportunidad para su registro, quedaron autorizados originando la inmatriculación de los inmuebles citados. Sin embargo, al otorgar esas escrituras las partes y los profesionales responsables utilizaron planos catastrados para su confección que no reunían los requisitos indispensables exigidos por la legislación, así como por el Catastro Nacional, al extremo de utilizar un plano que **NO EXISTÍA EN ESA INSTITUCIÓN**, constituyendo una grave anomalía notarial - de naturaleza extraregistral - que se materializó en la publicidad registral causando la inexactitud ahora evidenciada, la cual no pudo ser prevenida oportunamente por exceder al marco de calificación que las leyes delimitaban para el Registrador en ese entonces.

Revocar la resolución final dictada para dar paso a lo solicitado por el apelante ante el **a quo**, sería contrariar no solamente al ordenamiento jurídico en cuanto a la finalidad del procedimiento de gestión administrativa, sino que se caería incluso en invasión de competencias de otros órganos del Estado. Aparte de las solicitudes de eliminación de la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

anotación administrativa sobre su finca, la cual se da al momento de ser sustituida dicha medida por la inmovilización, y de inmovilización de las fincas folio real matrículas 5- 026295-000 y 5-73134-000, lo cual se concedió, sus peticiones incluyen que se solicite al Catastro Nacional un nuevo estudio de los planos involucrados, se pida a las autoridades judiciales se levanten las anotaciones, y se entablen los juicios necesarios para que se cancele la inscripción de las fincas recién indicadas y los planos que las describen, aspectos que escapan del ámbito de competencia tanto de la Dirección del Registro como de este Tribunal, y más bien son remedios jurídicos cuya interposición corresponde al interesado ante las autoridades competentes para resolver sobre lo peticionado. En la vía administrativa en la que nos situamos, está vedada la posibilidad de declarar derechos o situaciones jurídicas que se originen en actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley.

Conforme a todo lo antes considerado, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Edgar Odon Ugalde Brais representando a Odon S.A., contra la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas cuarenta y tres minutos del veinticinco de setiembre de dos mil seis, la cual en este acto se confirma.

NOVENO. 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, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Edgar Odon Ugalde Brais representando a Odon S.A., en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas cuarenta y tres minutos del veinticinco de setiembre de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dos mil seis, la cual, en lo apelado, 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.

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valvede

Lic. Adolfo Durán Abarca

La suscrita Guadalupe Ortíz Mora, en calidad de Presidenta del Tribunal, hago constar que el Lic. Edwin Martínez Rodríguez, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por encontrarse disfrutando de vacaciones legales.