



## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2010-0976-TRA-RI (DC)**

**Gestión administrativa de oficio**

**Procuraduría General de la República, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Catastral**

**Expediente de origen N° 574-2008**

## ***VOTO N° 1193-2011***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas treinta y cinco minutos del dieciséis de diciembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por el Licenciado Mauricio Castro Lizano, mayor, abogado, vecino de Heredia, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos sesenta y siete-trescientos dos, quien actúa en su carácter de Procurador y en representación de la Procuraduría General de la República, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las once horas del veintinueve de noviembre de dos mil diez.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante correo electrónico fechado cinco de diciembre de dos mil ocho, la señora Ruth Espinoza Miranda, funcionaria del Registro Nacional, pone en conocimiento de la Lic. Desiree Sáenz Paniagua el informe presentado por el Registrador Alcides Méndez Vindas, por el cual se denota que el plano P-6046-1974 se inscribió como propiedad de la Municipalidad de Puntarenas, pero con éste se inscribió una finca privada.



**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las siete horas treinta minutos del once de diciembre de dos mil ocho, y para dar publicidad registral a la gestión administrativa, se ordenó consignar advertencia administrativa en el plano catastrado P-6046-1974; y mediante resoluciones de las ocho horas del catorce de setiembre, nueve horas del veinte de octubre y nueve horas del dos de diciembre, todas de dos mil nueve, se confirieron las audiencias respectivas a los interesados en el asunto.

**TERCERO.** Que por resolución de las once horas del veintinueve de noviembre de dos mil diez, el Registro Inmobiliario, División Catastral, ordenó el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada en el plano P-6046-1974.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

**Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como suyos los hechos tenidos por probados en la resolución venida en alzada, exceptuando el identificado con la letra b) por tener éste más bien la naturaleza de un resultando, e indicando que el sustento probatorio del identificado con la letra a) se encuentra de folios 10 a 11 y 79 a 84 del expediente.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS** No existen de interés para la resolución de este proceso.



**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.** En el caso que nos ocupa, tenemos que el Registro Inmobiliario, por no encontrar error cometido en sede registral, resuelve levantar la nota de advertencia administrativa. Por su parte el apelante expresa como agravios que las diligencias judiciales de información posesoria no se impugnan por la vía del proceso de lesividad; que la Procuraduría no ha solicitado la inmovilización sino tan solo el mantenimiento de la nota de advertencia; que el acuerdo conciliatorio al que se llegó en el expediente de causa penal 05-200007-0591-PE por usurpación no tiene que ver con los cuestionamientos ventilados de oficio en la sede registral, por tratarse de áreas distintas, entrando en contradicción el **a quo** al afirmar que la sentencia ejecutoriada y su posterior registro cumplieron con los requisitos de Ley y posteriormente indicar que se carece de competencia para prejuzgar la validez de los títulos otorgados por un Juez; y que el plano de presentación número 1-2386129 comprende áreas de la zona marítima restringida; por todo ello solicita se mantenga la nota de advertencia levantada por la resolución recurrida.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Revisado el presente asunto, debe este Tribunal confirmar lo resuelto por el **a quo**. La gestión administrativa contenida en los artículos 21 a 30 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J (en adelante, Reglamento), es el procedimiento por el cual, de oficio o a instancia de parte interesada, se investiga sobre la posible existencia de una inexactitud en los asientos de registro, previendo los medios para corregirla en la propia sede administrativa cuando esto sea posible. Siendo que las inexactitudes se conceptúan registrales o extrarregistrales, según tengan su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sometidos al Registro o lo tengan fuera del ámbito registral, artículos 14 a 16 del Reglamento, tan solo las registrales son las que pueden ser subsanadas por el propio Registro, siempre y cuando la corrección no afecte a terceros y pueda ser, efectivamente, corregida (artículo 18 del Reglamento). Es así, la gestión administrativa surge como el procedimiento cuya finalidad será dilucidar si la inexactitud es susceptible de ser corregida por la propia Administración, o si más bien es necesaria la actuación de todas las partes interesadas para que

con su anuencia se realicen las correcciones, y de no existir ésta o ser improcedente la corrección, se decreta la inmovilización del asiento registral, artículo 21 del Reglamento.

En ese sentido, y habiéndose llevado a cabo por parte del Registro Inmobiliario la correspondiente gestión administrativa, se ha concluido que, de existir alguna inexactitud entre los asientos de registro y la realidad física de los terrenos involucrados, ésta se ha gestado fuera del ámbito de la actividad registral, puesto que toda la documentación que fue sometida a calificación respecto de la diligencia de información posesoria resuelta por el Juzgado Civil de Puntarenas, en sentencia de las siete horas diez minutos del tres de setiembre de mil novecientos setenta y cinco, cumplió con el marco de calificación registral atinente en ese momento y por lo tanto sirvió para dar pie al nacimiento de la finca de Puntarenas, número 45369. Por ello es que se levanta la advertencia administrativa, ya que al no existir inexactitud gestada por la actividad de la Administración, no se podría válidamente dar paso a una inmovilización, ya que no se cumple con los presupuestos para su dictado contenidos en el artículo 28 del Reglamento.

La representación de la Procuraduría General de la República, indica como primer motivo de disconformidad, el hecho de que en la resolución final se indicó que la información posesoria debe ser impugnada por la vía de los procesos de lesividad, cuando la Ley de Informaciones Posesorias en su artículo 17 establece otra cosa. En efecto, sobre este punto lleva razón la parte apelante, sin embargo, esta inconsistencia contenida en la resolución venida en alza no tiene la virtud de imponer una modificación en lo ya resuelto, el simple hecho de que el **a quo** haya indicado que lo que corresponde en derecho para revisar lo resuelto en las diligencias de información posesoria es un proceso de lesividad cuando la propia Ley de Informaciones Posesorias indica otra cosa, en nada viene a variar el hecho de que ninguna inconsistencia originada en la sede registral ha sido detectada del conjunto de la información contenida en los asientos de registro y sus antecedentes, por ello es que tal argumento, si bien planteado con razón, no es suficiente para lograr variar lo resuelto.



Como segundo motivo de inconformidad se indica en la apelación el que el Registro dijo en la resolución apelada que la Procuraduría viene a pedir la inmovilización, cuando lo que en realidad se pide es el mantenimiento de la advertencia administrativa. Tal agravio tampoco tiene la virtud de venir a variar lo resuelto: si bien, en efecto, la Procuraduría General de la República solicita que se mantenga la advertencia administrativa, hay que precisar el hecho de que esta medida cautelar se acuerda para regir durante la tramitación de la gestión administrativa, siendo su finalidad dar publicidad registral al trámite que se está llevando a cabo; pero, una vez llegado el momento de resolver el asunto, se tienen dos caminos: que la advertencia de paso al decreto de una inmovilización por estarse frente a los supuestos para su dictado, o que más bien se reconozca que no hay inconsistencias en la publicidad registral que provengan de la actividad propia de la Administración que justifiquen su imposición; pero, finalizada la gestión, ha de seguirse uno u otro paso, no siendo posible el mantenimiento de la advertencia administrativa, ya que jurídicamente no corresponde. Por este motivo es que el **a quo** habla de que la pretensión de la representación del Estado es la inmovilización y no el mantenimiento de la advertencia administrativa, ya que dicha petitoria no es la que corresponde jurídicamente, y lo que el apelante entiende como un error es tan solo una precisión conceptual ejercida por el **a quo**, la cual no tiene la virtud de imponer un cambio en lo resuelto. Y por ello es que también, en virtud del principio administrativo de informalidad de la apelación, artículo 348 de la Ley General de la Administración Pública, este Tribunal entiende que el apelante, cuando indica en su petitoria que “...*hay mérito para mantener la nota de advertencia...*”, lo que pretende es que se inmovilicen los asientos registrales correspondientes, ya que esto es lo único que podría proceder de acuerdo al Reglamento anteriormente citado.

Sobre lo resuelto en la causa penal 05-200007-0591-PE por usurpación, si bien comete un desacierto el Registro Inmobiliario al indicar que la existencia de un acuerdo conciliatorio conlleva a la conclusión de que “...**no existe ninguna violación a esos terrenos demaniales.**” (negrita y subrayado del original), ya que dos cosas muy distintas lo son lo que suceda a nivel de asientos registrales y la posible responsabilidad penal que pueda tener una persona concreta respecto de un hecho que se le impute, también es cierto que tal apreciación resulta ser



secundaria respecto del hecho de que toda la documentación sometida a registro basada en la diligencia de información posesoria cumplió con el marco de calificación registral para dar paso válidamente al nacimiento de la finca de Puntarenas N° 45369, y por lo tanto no es suficiente para lograr la inmovilización de los asientos registrales, mal llamado por el apelante mantenimiento de la advertencia administrativa.

Y sobre el hecho de si el plano de presentación 1-2386129 incluye o no zonas de área restringida no comprendidas en el plano P-6046-1974, ha de recordarse que dicho plano aún se encuentra en fase de calificación registral, y por lo tanto tan solo se llama la atención al Registro Inmobiliario sobre lo indicado por el apelante para que sea tomado en cuenta a la hora de finalizar la calificación de ese plano, sin que este hecho alegado varíe lo resuelto, por no estar referido al tema de la comisión de una inexactitud por parte de la actividad de la Administración.

Por todo lo anteriormente considerado, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado, confirmándose la resolución venida en alzada.

**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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Mauricio Castro Lizano en representación de la Procuraduría General de la República, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las once horas del veintinueve de noviembre de dos mil diez, la cual se



confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

**Norma Ureña Boza**

**Pedro Daniel Suárez Baltodano**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Kattia Mora Cordero**

**Guadalupe Ortiz Mora**



**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**

**CATASTRO NACIONAL**

**TE: OBJETO DEL CATASTRO**

**PLANO CATASTRADO**

**TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL**

**TNR: 00.58.55**