

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2013-0679-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Minas Pacífico S.A., apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2013-1652-RIM)

Propiedades

VOTO N° 264-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta minutos del dieciocho de marzo de dos mil catorce.

Recurso de apelación planteado por el Licenciado Luis Paulino Salas Rodríguez, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número cuatro-ciento treinta y uno-doscientos setenta y cinco, quien actúa en carácter de apoderado especial de la empresa Minas Pacífico S.A., titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero cincuenta y dos mil doscientos dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas treinta minutos del cinco de agosto de dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha veinte de junio de dos mil trece, el Licenciado Salas Rodríguez, representando a la empresa Minas Pacífico S.A., solicita imponga una advertencia administrativa sobre el plano catastrado N° P-149632-1993 y una nota de advertencia sobre la finca de Puntarenas folio real N° 97482-000, así como incorporar a la publicidad registral lo dispuesto en las siguientes resoluciones judiciales: del Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de la Zona Sur, sentencia N°

38-2006; del Tribunal Agrario del II Circuito Judicial de San José, el Voto N° 1041-F-07; y de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, el Voto N° 262-F-S1-2008.

SEGUNDO. Que por resolución de las quince horas treinta minutos del cinco de agosto de dos mil trece, el Registro Inmobiliario denegó la gestión planteada.

TERCERO. Que mediante escrito presentado en fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, el Licenciado Salas Rodríguez, representando a la empresa Minas Pacífico S.A., interpone recurso de apelación en contra de la indicada resolución, la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las diez horas dos minutos del cinco de setiembre de dos mil trece.

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

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos de tal naturaleza de importancia para la presente resolución.

TERCERO. RESOLUCIÓN FINAL VENIDA EN ALZADA, ARGUMENTOS DEL APELANTE. El Registro Inmobiliario, considerando que el procedimiento de calificación e

inscripción del plano catastrado, número P-149632-1993 se realizó apegado al principio de legalidad, y que para poder acatar lo ordenado por las resoluciones judiciales emitidas por la jurisdicción agraria según lo pide el gestionante, éstas deberán ser ingresadas a la corriente registral por la vía de la ejecutoria de sentencia y de acuerdo a la rogación específica que haga el interesado, y mientras esto no suceda no podrá acatarse a nivel registral lo allí ordenado. Por su parte el apelante argumenta que la normativa obliga a mantener una depurada publicidad registral, y que ésta es contradictoria con lo establecido por las resoluciones jurisdiccionales que constan certificadas en el expediente.

CUARTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en alzada, se determina la necesidad de circunscribir y dimensionar los alcances de la información que tiene el expediente y con ello definir si lleva razón la parte gestionante en su solicitud.

En principio el artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 51 del Reglamento del Registro Público y artículo 450 del Código Civil, exigen una serie de formalidades que deben cumplir los documentos que ingresen a la corriente registral, a efecto de ser calificado por parte del Registrador y si cumple con las formalidades extrínsecas e intrínsecas se autoriza su inscripción.

En el caso bajo examen, tal y como lo consideró el Registro Inmobiliario, el plano al que finalmente se le otorgó el catastro número P-149632-1993, fue calificado y registrado aplicando correctamente el marco legal correspondiente, en especial aquel que descarga en la fe pública del agrimensor sobre la indicación de una serie de detalles técnicos relativos al plano presentado. Además, señala a la luz de la normativa indicada, que la forma correcta de hacer ingresar lo resuelto por un Juez de la República a la información que publicita el Registro, lo es a través de la emisión y presentación de una ejecutoria que cumpla con los requisitos exigidos por la Ley, lo cual no sucede con la documentación aportada por la parte gestionante, que se refiere a una certificación de copias de sentencias, más no a ejecutoria de éstas.

No obstante, se da una realidad, pues la información que consta en el expediente en estudio, es suficiente para evidenciar que actualmente la publicidad registral referida a la finca de Puntarenas folio real N° 97482-000, es inexacta, según lo resuelto en el expediente judicial 02-000157-0419-AG, situación que debe ser correctamente publicitada hacia terceros por los medios que ofrece el marco normativo vigente.

La emisión del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, vino a crear las herramientas jurídicas que dotan a la Administración Registral de formas para abordar las inexactitudes en la publicidad de los asientos, cuando éstas han sido provocadas por la actuación de agentes externos al Registro, pero que es de interés público que los terceros que los consultan, conozcan y puedan llegar a profundizar en su naturaleza y alcances.

Teniendo clara esta circunstancia, este Tribunal considera que la copia certificada que consta en el presente expediente, sobre la existencia de las resoluciones judiciales del Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de la Zona Sur, sentencia N° 38-2006, del Tribunal Agrario del II Circuito Judicial de San José, sentencia N° 1041-F-07, y de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia N° 000262-F-S1-2008, constituye un elemento suficiente, para ser valorado dentro de la opciones para determinar si procede la imposición de una medida cautelar.

Las resoluciones judiciales antes citadas, establecen que el inmueble de Puntarenas matrícula 97482-000, es un fundo enclavado y por ende la finca 21912-000, propiedad de Minas Pacifico S.A., ha de soportar la servidumbre de paso, para lo cual la parte interesada debe incorporar a la publicidad registral la ejecutoria de la resolución emitida en sede jurisdiccional, en donde le otorgan la salida a la propiedad matrícula 97482- 000. Asimismo deberá cumplir con los requisitos de inscripción de esos documentos que conlleva el levantamiento del plano topográfico, respetando los términos incorporados en las sentencias.

Como se puede observar de los documentos que se encuentran a folios 65 a 95 del expediente, se refleja una inconsistencia entre la realidad física y la información gráfica contenida en el plano catastrado P-149632-93, constante a folio 104 del expediente. En este plano se establece para el camino público que allí se grafica, una medida inferior a lo estipulado en la sentencia, dictada por el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, de las trece horas con treinta minutos del día veinte de diciembre del dos mil siete, que revocó en lo expresado, la resolución de las nueve horas con cincuenta y dos minutos del día catorce de junio del dos mil seis, las que según consta a folio 44 se encuentran firmes.

Asimismo, esta realidad fáctica también viene a afectar los planos del gestionante, P-012712-1972 y P-016317-1976, pues éstos deben reflejar la servidumbre concedida y es únicamente hasta que las partes por el procedimiento indicado corrijan dichas inscripciones, que se restaure la publicidad registral debida y se otorga la seguridad jurídica obligada.

Esta inconsistencia que se hace visible y que atenta contra una publicidad transparente, debe ser valorada por la administración registral. El plano catastrado P-149632-93 se publicita en forma incorrecta, no solo porque no corresponde al instrumento público que deviene de esas sentencias, sino también porque viene a graficar un camino con cinco metros de ancho, medida que no corresponde con las especificaciones dadas por la sentencia definitiva proveniente de la vía jurisdiccional, que fija como ancho de la servidumbre seis metros. Lo anterior vulnera el principio de publicidad y seguridad registral, que podría afectar a terceros. Ello obliga a la administración registral proceder con el saneamiento mediante la imposición de una medida cautelar.

Es por ello que este Tribunal considera que la resolución de quince horas treinta minutos del cinco de agosto del dos mil trece, debe ser revocada para imponer una medida cautelar consistente en un aviso catastral al tenor de lo dispuesto por el artículo 35 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, con el fin de que cualquier tercero interesado en conocer la situación jurídica de los inmuebles, pueda acceder directamente a la información

contenida en la publicidad registral, que le permita tomar las decisiones más adecuadas a sus intereses.

Por todo lo anterior, es que debe este Tribunal declarar con lugar el recurso de apelación planteado y revocar la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, para que en su lugar se imponga un aviso catastral sobre los planos catastrados número P 149632- 1993, P-012712-1972 y P-016317- 1976, y sobre las fincas 97482- 000, 21912-000 y 45284-000 respectivamente, hasta que se cumplan con los requisitos y obligaciones establecidas por la sede jurisdiccional. Deben los interesados ingresar a la publicidad registral la ejecutoria judicial que pone fin a la problemática suscitada entre las partes, con cumplimiento de las formalidades y requisitos establecidos normativamente. Asimismo, procedan a realizar el plano respectivo, guardando las especificaciones dadas por el Juez y las formalidades que para ese tipo de instrumento se deben cumplir. Lo anterior, a efecto de que se publicite correctamente en la fincas y planos citados la obligación de paso.

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, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones, en este caso concreto, se declara con lugar el recurso de apelación planteado por el Licenciado Luis Paulino Salas Rodríguez, representando a la empresa Minas Pacífico S.A., en contra de la resolución dictada por el



Registro Inmobiliario a las quince horas treinta minutos del cinco de agosto de dos mil trece, la cual en este acto se revoca. Se ordena imponer la medida cautelar de un aviso catastral sobre los planos P 149632- 1993, P-012712-1972 y P-016317- 1976, y sobre las fincas 97482- 000, 21912-000 y 45284-000 respectivamente, hasta que se cumplan con los requisitos y obligaciones establecidas en la sede jurisdiccional, que corresponde al ingreso a la publicidad registral de la ejecutoria judicial que pone fin a la problemática suscitada entre las partes, con cumplimiento de las formalidades y requisitos establecidos por la ley. Asimismo, procedan a realizar los planos respectivos, guardando las especificaciones dadas por el Juez y las formalidades que para ese tipo de instrumento se deben cumplir. Lo anterior, a efecto de que se publicite correctamente en las fincas y planos citados la obligación de paso. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.
NOTIFÍQUESE.—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortíz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53