



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2012-0447-TRA-RI (DR)-0863-13**

### **GESTION ADMINISTRATIVA**

**CONSULTORIA Y ASESORÍA MONTERO RUIZ S.A., Apelante**

**Registro de la Propiedad Industrial (expediente de origen 2009-553)**

**Propiedades**

## ***VOTO N° 459-2014***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las trece horas cincuenta minutos del doce de junio de dos mil catorce.

Recurso de apelación interpuesto por la Licenciada María Gabriela Ruiz Montero, mayor, abogada, titular de la cédula de identidad número cuatro- ciento cincuenta y tres- trescientos veintidós, en su condición de apoderada Generalísima sin límite de suma de la sociedad **CONSULTORIA Y ASESORIA MONTERO RUIZ S.A.**, cédula jurídica tres- ciento uno – doscientos treinta y ocho mil cuarenta y nueve, en contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, a las ocho horas del ocho de noviembre de dos mil trece.

### **RESULTANDO**

I. Que mediante memorial presentado el veinticinco de agosto de dos mil nueve, ante el Registro Inmobiliario, el señor José Manuel Ulate Avendaño, en su condición de Alcalde de la **MUNICIPALIDAD DEL CANTON CENTRAL DE HEREDIA** presentó gestión administrativa señalando que la finca del partido de Heredia matrícula 68850-001 a 004 se encuentra ubicada geográficamente en el Distrito Primero del Cantón Central de la provincia de Heredia, que no obstante la publicidad registral indica erróneamente que la situación del



inmueble es Distrito Primero del Cantón Noveno (San Pablo) la que igualmente indica su plano catastrado número H-0007333-1973 y solicita se modifique la información registral para que se indique la situación correcta.

**II.** Que el Registro Inmobiliario en resolución dictada a las quince horas treinta minutos del veintiséis de marzo de dos mil diez resolvió “(...) **I. DENEGAR** las presentes diligencias administrativas interpuestas por José Manuel Ulate Avendaño en su condición de Alcalde de la **MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE HEREDIA** dado que no existe error imputable a este Registro. **II. LEVANTAR** la nota de prevención de inexactitud registral y catastral sobre el inmueble del partido de Heredia matrícula **SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA-CERO CERO UNO a CERO CERO CUATRO (68850-001 A 004)**. (...) **NOTIFIQUESE**”

**III.** Que inconforme con la resolución mencionada, en fecha veintiuno de marzo de dos mil doce, el señor José Manuel Ulate Avendaño en su condición de Alcalde de la **MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE HEREDIA** interpuso recurso de apelación contra la resolución final antes referida.

**IV.** Que el Tribunal Registral Administrativo mediante el **Voto N° 946-2013** de las nueve horas con veinticinco minutos del tres de setiembre de dos mil trece, declaró la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas treinta minutos del veintiséis de marzo de dos mil diez, y las que pendan de ésta, en virtud de que en el expediente venido en alzada no consta el documento que faculta a la asesora legal la Licenciada Esther Martínez Rodríguez, para la rúbrica de la resolución aquí apelada, siendo lo procedente conforme a derecho es proceder a anularla y en su lugar, proceda ese Registro a dictar una nueva resolución final, acatando lo señalado por este Tribunal.

**V.** Que el Registro Inmobiliario mediante una nueva resolución dictada a las ocho horas del ocho de noviembre de dos mil trece, resolvió “(...) **I.- MODIFICAR** la situación que publicita la finca de **HEREDIA** número **SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (68850)**, para que se publicite correctamente que la misma se **ubica**



*geográficamente el Distrito PRIMERO, HEREDIA del Cantón PRIMERO: HEREDIA de la provincia de HEREDIA de la provincia de HEREDIA. II.- (...) III. Notificar la presente resolución al Ingeniero Felipe Espinoza Fernández, Coordinador del Sistema de Información de Planos (SIP) para que practique la respectiva modificación de situación en el plano catastrado H-0007333-1973, que refiere el inmueble de HEREDIA matrícula 68850. (...)NOTIFIQUESE”*

**VI.** Que inconforme con la resolución mencionada, en fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece, la Licenciada María Gabriela Ruiz Montero en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la sociedad **CONSULTORÍA Y ASESORÍA MONTERO RUIZ S.A.** interpuso recurso de apelación con nulidad concomitante.

**VII.** 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 del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

*Redacta la Juez Díaz Díaz, y;*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como hechos probados los indicados en la resolución apelada.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la Dirección del Registro Inmobiliario resolvió corregir el asiento registral y catastral, de conformidad con la información que se desprende del Mapa Catastral para que se modifique la situación



geográfica correcta de la finca de Heredia con matrícula 068850 y se consigne su ubicación geográfica en el Distrito Primero, Heredia del Cantón Primero: Heredia.

Por su parte, la sociedad recurrente **CONSULTORIA Y ASESORIA MONTERO RUIZ S.A.**, propietaria registral del inmueble alega que no lleva razón las manifestaciones de la Municipalidad de Heredia al realizar una gestión administrativa para corregir un asiento según su interés económico y nunca existió error en la inscripción registral, no llevando razón al reiterar que es un error registral desde que se inscribe la finca de marras e históricamente al momento del fraccionamiento de los lotes, éstos tenían una situación de ubicación real y catastral en el Cantón noveno de San Pablo.

Continúa diciendo que la Municipalidad de Heredia prefiere inducir a error a la administración haciendo creer que existe un error registral para tratar en vano de cuadrarlo en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, pese a que claramente indica el citado artículo que se podrá modificar la información cuando no se pueda llevar a cabo por otros procedimientos existentes, los cuales dicho sea de paso nunca han sido intentados por el Municipio de Heredia.

Por otra parte, menciona el apelante que hace notar a esta instancia de vicios de nulidad absoluta que al constituirse en defectos u omisiones del procedimiento ya por sí mismos constituyen vicios absolutos de nulidad al ser la presente resolución un acto sustancialmente disconforme con el ordenamiento jurídico, observándose defectos del procedimiento que violenta en forma absoluta los derechos al debido proceso, derecho de defensa y el derecho a la igualdad de trato dentro del proceso, derecho amparado incluso por rango constitucional, refiriéndose a que no fue notificada de la resolución de la Dirección del Registro Inmobiliario de las diez horas del veintisiete de marzo del dos mil doce, en la cual se daba emplazamiento a las partes para comparecer ante el Tribunal Registral Administrativo. Por lo que solicita que se anulen los actos posteriores a la resolución de las diez horas del veintisiete de marzo del dos mil trece y se enderecen las actuaciones notificando a la suscrita desde dicha resolución.



**SEGUNDO. SOBRE EL FONDO.** Este Tribunal comparte lo resuelto por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, en razón de que al revisar la prueba y el expediente en detalle coincide en que efectivamente por una sana publicidad registral debe ser corregida la ubicación de la finca del partido de Heredia matrícula 68850 en el Distrito primero Heredia del Cantón Central: Heredia.

En este sentido, al entrar al análisis del caso en cuestión observa este Órgano Colegiado que el informe Técnico rendido por el Ingeniero Roberto Segura Gonzalez, del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, surge del montaje elaborado por el Departamento de Cartografía Digital de la División Catastral del Registro Inmobiliario y la actual división territorial administrativa, e indica que el plano H-7333-1973, que se encuentra publicitado en el folio real 4068850-000 se localiza en la provincia Heredia, cantón Heredia y distrito Heredia, razón por la que se puede afirmar que tanto el plano H-7333-1973 como el folio real 4068850-000 se encuentran erróneamente ubicados en el distrito San Pablo, Cantón San Pablo, Provincia Heredia.

Conforme lo anterior, bien hizo la Subdirección del Registro Inmobiliario en decidir que se modifique la situación que publicita la finca de Heredia, matrícula sesenta y ocho mil ochocientos cincuenta, por cuanto pudo corroborar mediante el informe técnico pedido al Departamento Técnico Catastral la situación geográfica de la finca aludida, debiendo ser la información que brinda el Registro una publicidad registral correcta en razón de la información que otorga el plano inscrito y de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, sanear la información que publicita el asiento registral.

Asimismo, según lo dispone el artículo 5 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No 34331-J de 27 de febrero del 2008, y su reforma, inciso b) “*Crear un banco de datos cartográfico-catastral, que permita obtener **información** variada, oportuna y real. c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.*”, en concordancia con lo cual, el artículo 9 siguiente, dentro de las etapas



básicas de los trabajos catastrales contempla la *“conciliación jurídica, validación y saneamiento en el Registro Inmobiliario”*.

La ejecución del Catastro Nacional, en su esencia, presupone la existencia de un plano de agrimensura asociado a todo predio, parcela o finca existente en la República, definido en el artículo 2, inciso q) del citado Reglamento como 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”*.

Como consecuencia de lo anterior, y a partir de la reforma introducida al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional con ocasión de la entrada en vigencia del Código Notarial, para todo movimiento sobre una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que se hará constar en los asientos del Registro Inmobiliario y la realidad física, certificada mediante las representación o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

De las disposiciones transcritas se deduce que la intención legislativa de incorporar en la **publicidad registral** toda la información catastral de los inmuebles, involucra no sólo la inclusión del número de plano que los grafica, sino que además ese plano debe efectivamente representar la realidad física y actualizada del inmueble, dentro del cual se encuentra sin lugar a dudas su ubicación geográfica como en el caso que nos ocupa.

Este principio de publicidad se encuentra en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que se refiere al acceso que tienen las personas al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa



información.

Concluye este Tribunal que de acuerdo al informe rendido por el Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario se tiene los elementos que permiten con certeza y precisión determinar la ubicación y localización exacta de la situación geográfica del inmueble que origina la presente gestión y por ende proceder a su corrección y brindar una correcta publicidad registral.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos del recurrente, toda vez que en el presente caso, los informes técnicos revelan que el asiento catastral del caso, contiene una ubicación geográfica incorrecta por lo que es procedente su corrección y en cuanto a la violación del debido proceso se observa en el expediente que la parte se encuentra debidamente enterada del contenido del expediente incluso ha ejercido como corresponde su defensa por lo que la nulidad por nulidad no procede.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por la Licenciada María Gabriela Ruiz Montero, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las ocho horas del ocho de noviembre de dos mil trece.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación presentado por la Licenciada María Gabriela Ruiz Montero en su condición de apoderada Generalísima sin límite de suma de la sociedad **CONSULTORIA Y ASESORIA MONTERO RUIZ S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las ocho horas del ocho de noviembre de dos mil trece, la que 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro 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**