

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0502-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa de oficio

Carlos Luis Mata Maroto y otro, apelantes

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2011-0618-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0848-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, al ser las catorce horas veinticinco minutos del diez de julio de dos mil trece.

Recurso de apelación interpuesto por los señores Carlos Luis Mata Maroto, casado, comerciante, titular de la cédula de identidad número tres-ciento sesenta-trescientos sesenta y ocho, y Luis Gerardo Mata Quirós, soltero, titular de la cédula de identidad número tres-trescientos veintitrés-ochocientos cincuenta y ocho, ambos mayores y vecinos de Cartago, quienes actúan en sus condiciones de titular registral y donatario, respectivamente, de la finca de Cartago matrícula de folio real número 96222-000, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas cincuenta y nueve minutos del ocho de mayo de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario por el Lic. Juan Carlos Chaves Maroto, registrador 5-19-2, se plantea la inconsistencia detectada, referente a que las fincas de la Provincia de Cartago, matrículas 96222-000 y 104143-A-000, publicitan para sí a un mismo plano catastrado, sea el C-406981-1980.

SEGUNDO. Que por resoluciones dictadas por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a

las trece horas catorce minutos del trece de junio de dos mil once y a las doce horas veinticuatro minutos del veintisiete de febrero de dos mil doce, fueron consignadas notas de advertencia administrativa sobre las fincas matrículas 96222-000 y 104143-A-000 de la Provincia de Cartago; y por resoluciones de las catorce horas treinta minutos del trece de junio de dos mil once y de las doce horas veinticuatro minutos del veintisiete de febrero de dos mil doce, dicha Asesoría confiere audiencia a terceros interesados.

TERCERO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas cincuenta y nueve minutos del ocho de mayo de dos mil doce, dispuso levantar la advertencia administrativa impuesta sobre la finca matrícula 104143-A-000, e inmovilizar la finca de Cartago matrícula 96222-000, hasta que una autoridad judicial competente conociendo de la situación ordene su rectificación y la cancelación de la medida cautelar; o todas las partes involucradas, por medio de escritura de corrección, así lo soliciten, previo sometimiento de ésta al marco de calificación registral.

CUARTO. Inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario en fecha dieciocho de mayo de dos mil doce, los señores Mata Maroto y Mata Quirós interpusieron de consuno recurso de apelación en su contra; el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las nueve horas veintinueve minutos del veintidós de mayo de dos mil doce.

QUINTO. 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 al doce de julio de dos mil once.

Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro del expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, excepto el numerado con el VIII por no corresponder a un hecho de esta naturaleza.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter que puedan tener influencia en la resolución de este asunto.

TERCERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER. Mediante resolución de las ocho horas treinta minutos del veintiocho de febrero de dos mil trece, el Tribunal solicitó a la División Catastral del Registro Inmobiliario como prueba para mejor resolver, un informe técnico con el fin de determinar a cual finca de las inscritas bajo las matrículas 96222-000 y 104143 A-000 de la Provincia de Cartago, le pertenece el plano inscrito bajo el número C-406981-1980. Este informe fue remitido al Tribunal en fecha veintiséis de abril de dos mil trece, recibido por esta Institución el diez de mayo de dos mil trece y fue denominado como: “*Inspección de campo para localizar en el sitio las fincas 3 096222-000 y 3 104143A-000*”.

CUARTO. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS AGRAVIOS DE LOS APELANTES. El Registro Inmobiliario, una vez concluido el procedimiento de gestión administrativa y considerando que la finca de Cartago matrícula 104143-A-000 nació correctamente a la vida jurídica indicando como su plano catastrado al C-406981-1980, mientras que la finca de dicha provincia matrícula 96222-000, nació a la vida jurídica sin indicación de un plano, siendo que de forma posterior se le indicó al Registro Inmobiliario, a través de la dación de fe de un notario público que el plano antes mencionado, sea el número C-406981-1980 le correspondía a esta última finca. Por esta circunstancia el Registro consideró que es ésta

última finca citada, la que presenta el error en su asiento de inscripción y decide que ante esta inconsistencia amerita la imposición de la medida cautelar de inmovilización.

Por su parte, los apelantes inconformes con la medida cautelar de inmovilización impuesta sobre la finca matrícula 96222-000, alegan haberla adquirido de acuerdo a la publicidad registral, siguiendo los pasos que para ello establece la Ley y que incluso, le fue cancelada una hipoteca que previamente a la adquisición ya pesaba sobre ella, solicitando que sea la finca 104143-A la que sea inmovilizada y no la de su propiedad.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA Y POSTERIOR INMOVILIZACIÓN. El principio de fe pública registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la efectúa como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J) que regía el tema para los casos iniciados antes del trece de octubre de dos mil nueve, y en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J), vigente después de esa fecha, en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla.

Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud –entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales–, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el

Registrado, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y que mientras se tramita, se publicita en el asiento registral como una nota de advertencia administrativa.

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, siendo que en la resolución final del asunto se podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es mediante resoluciones de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros sea, a todos aquellos que no han sido parte en el contrato que originó la inconsistencia, que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción, imponiendo las medidas cautelares que sean necesarias para salvaguardar a terceros de buena fe de dichas inconsistencias.

Es por ello que la nota de advertencia o de inmovilización, en su caso, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial; o, en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el

saneamiento de la Publicidad Registral.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. El Registro Inmobiliario fundamentó su resolución, considerando que la finca de Cartago matrícula 104143-A-000 nació correctamente a la vida jurídica indicando como su plano catastrado al C-406981-1980, mientras que la finca de dicha provincia matrícula 96222-000 nació a la vida jurídica sin indicación de un plano, ya que éste le fue introducido en forma posterior a través de la dación de fe de un notario, y precisamente esa finca fue concordada con el plano C-406981-1980 que ya había sido utilizado en la finca matrícula 104143-A-000. Por esto consideró el Registro que es a la finca de la provincia de Cartago, matrícula 96222-000 la que presenta el error en su asiento de inscripción, por lo que decide que dicha inconsistencia amerita la imposición de la medida cautelar de inmovilización.

Ciertamente la finca matrícula 104143-A-000 de la Provincia de Cartago, desde su inscripción aparece descrita con la parcela N° 26, que corresponde al plano catastrado C-406981-1980 y esta fue la información que tuvo el Registro en el expediente para resolver el caso de análisis.

Sin embargo, este Tribunal con el fin de averiguar la verdad real sobre los hechos, nota que no existe en el expediente un informe técnico para determinar si efectivamente la finca que se inmoviliza cumple con los presupuestos para llegar a tal determinación, siendo que la cautelar de inmovilización extrae del tráfico comercial ese inmueble y quizás con el informe técnico se pueda determinar que el caso puede llegar a resolverse, imponiendo para ello alguna cautelar menor como es el aviso catastral.

Por esa razón, este Tribunal ordena a la División Catastral del Registro Inmobiliario como prueba para mejor resolver, un informe técnico con el fin de determinar a cual finca de las inscritas bajo las matrículas 96222-000 y 104143 A-000 de la Provincia de Cartago, le pertenece el plano inscrito bajo el número C-406981-1980. Este informe fue remitido al Tribunal en fecha veintiséis de abril de dos mil trece, recibido por esta Institución el diez de mayo de dos mil

trece y fue denominado como: *“Inspección de campo para localizar en el sitio las fincas 3 096222-000 y 3 104143A-000”*.

Dicho informe va más allá de lo pedido por este Tribunal, ya que se realiza una inspección de campo en procura de localizar al titular registral de la parcela descrita en el plano C-406981-1980. En dicho lote cuya naturaleza es con casa, se logró localizar al señor Luis Gerardo Mata Quirós, pero de forma alguna, se logró ubicar y localizar la finca de Cartago matrícula 104143 A-000 propiedad el Banco de Costa Rica. En este informe se adjunta la imagen de la fachada principal de la casa donde habita el señor Mata Quirós y se indica específicamente que este *“lote es coincidente con el croquis de ubicación graficado en el plano catastrado C-406981-1980, que corresponde al lote 26 de la Urbanización Hacienda Vieja.”*

Se presenta igualmente en este informe, la imagen del plano que se discute y sobre este punto el técnico refiere: *“se aprecia el plano catastrado C- 406981-1980 que se encuentra asociado ambas finca a saber 3096222-000 cuyo titular registral es el señor Carlos Luis Mata Maroto portador de la cédula de identidad número 3-0160-0368 y la 3 104143-A-000 propiedad del Banco de Costa Rica (...) siendo en consecuencia que como resultado de esta investigación se puede afirmar que la parcela correspondiente al lote N°26 del Diseño de Sitio de la Urbanización Hacienda Vieja se encuentra bajo el uso, goce y disfrute del señor Carlos Luis Mata Maroto (...) titular de la finca 3 096222-000, pero se tiene muy claro que no corresponde a sede catastral el determinar quien posee el mejor derecho sobre determinado bien inmueble siendo esto resorte de sede jurisdiccional.”*

De lo anterior se desprende que el lote 26 descrito en el plano citado, está actualmente en posesión del titular de la finca matrícula 3 96222-000 señor Carlos Luis Mata Maroto, quién compareció ante Notario Público a realizar, por medio de la escritura ya citada, la inclusión del plano antes indicado en esa finca según consta a folio 12 de este expediente.

Seguidamente el informe indica: *“Posteriormente con la inscripción del documento presentado*

al Diario bajo el número 463-4729 del 17 de febrero de 1999 se le incorpora al asiento registral el plano catastrado C- 406981-1980 siendo coincidente en área pero con la gran inconsistencia de que dicho plano describe al lote N° 26. Como se refirió anteriormente en el sitio no se logró ubicar la finca propiedad del Banco de Costa Rica, ni ninguna que se encontrara bajo su dominio y posesión. La finca 3-104143 A-000 propiedad del Banco de Costa Rica desde su origen refiere ser el lote N°26 y tiene asociado el plano catastrado C-406981-1980”.

Lo anterior comprueba una situación de doble inmatriculación, ya que existen dos fincas descritas por el mismo plano, sin que en la realidad le corresponda a cada una de ellas físicamente un lote diverso y donde se ha determinado que el titular de la finca matrícula 3 96222 está actualmente en posesión del lote 26 (ver folio 297). Así las cosas, ante la existencia de una inexactitud en los asientos registrales que produce una doble inmatriculación, es imposible acceder a la petición de los apelantes, en el sentido de eliminar la inmovilización decretada sobre la finca matrícula 3 96222-000. Además, en dicho estudio se indica que en su origen la finca 3-096222-000 refiere al lote 14 de la Urbanización Hacienda Vieja, pero al hacer la verificación respectiva por parte del técnico, éste determinó que ese lote 14 pertenece a otro titular registral, con lo que se reafirma el hecho de que existe un solo espacio físico para dos matrículas diferentes, ambas con un mismo plano, por lo que lo procedente es inmovilizar ambas fincas.

Por la función de contralor de legalidad dada por Ley a este Tribunal, según así lo dispone el artículo 181 de la Ley General de la Administración Pública, y dadas las consideraciones expuestas y con fundamento del informe técnico solicitado como prueba para mejor resolver, esta Instancia considera que la finca matrícula 3 104143-A-000 propiedad del Banco de Costa Rica, también debe ser inmovilizada. Si bien el Registro resolvió únicamente inmovilizar la finca matrícula 3 96222-000, ello se debió a que no tenía dentro de su marco legal el informe técnico pedido por este Tribunal, el que concluyó prácticamente que el cuadro fáctico expuesto constituye una doble inmatriculación. Esta medida se hace absolutamente necesaria, no solo

para proteger a los titulares de las fincas en conflicto, sino también para proteger a terceros interesados que pudieren adquirir alguno de esos inmuebles.

La definición de quién tiene mejor derechos sobre el espacio físico representado por los inmuebles, no es competencia del Registro, como bien lo manifestó el técnico en la materia que hizo el estudio, ya que esa instancia no declara derecho alguno. Recordemos que la declaración de derechos sobre inmuebles, se da fuera del Registro en la sede que corresponda, sea ésta notarial, judicial o administrativa debidamente autorizada. Por esta razón las partes deberán acudir a la vía jurisdiccional para dilucidar su conflicto o bien mediante acuerdo de partes llegar a una solución que deberá ser rogada mediante el documento idóneo al Registro, con la finalidad de sanear los asientos de inscripción mencionados (artículos 456, 474 y 450 del Código Civil).

Por lo expuesto, se declara parcialmente sin lugar la apelación presentada, y en virtud de la función de contralor de legalidad encomendada a este Tribunal, se confirma la resolución apelada en lo que ordena inmovilizar la finca matrícula 3 96222-000 y se revoca parcialmente la resolución venida en alzada que ordena levantar la nota de advertencia sobre la finca matrícula 3 104143-A, para ordenar en su lugar su inmovilización.

SEXTO. 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

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran parcialmente sin lugar el recurso de apelación presentado por los señores Carlos Luis Mata Maroto y Luis Gerardo Mata Quirós, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas



cincuenta y nueve minutos del ocho de mayo de dos mil doce y se revoca parcialmente, para que en su lugar se ordene también la inmovilización de la finca de Cartago matrícula 104143-A. En todo lo demás queda incólume la resolución apelada. 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.

Roberto Arguedas Pérez

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