

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2019-0002-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**ANA JULIA VARGAS CHAVES, APELANTE**

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2012-231-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0291-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas con cuarenta y siete minutos del doce de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la licenciada Ana Julia Vargas Chaves, abogada, con cédula de identidad 302660653, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 23 de noviembre de 2018.

**Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 10 de febrero de 2012, el señor Martín de los Ángeles Gamboa Anchía, comerciante, vecino de San José, portador de la cédula 105270550, en su condición de propietario de la finca **243731** de San José con plano **SJ-000409-1975**, solicitó la inmovilización del plano catastrado **SJ-277177-1977**, ya que este se inscribió sobre parte del plano **SJ-000409-1975**, de su propiedad.

---

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 27 de febrero de 2012, se consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de San José **243731**, **50186** y los planos **SJ-000409-1975**, **SJ-277177-1977** y **SJ-363209-1979**. Posteriormente, por resolución de las 15:00 horas del 28 de abril de 2015, se confiere audiencia a la licenciada Ana Julia Vargas Chaves y a los señores Florentino Molina Muñoz y Martín de los Ángeles Gamboa Anchía, en su condición de titulares de las fincas de San José **50186-004**, **50186-003** y **243731** respectivamente.

Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 23 de noviembre de 2018 resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas de San José **243731** y **50186**, así como los planos **SJ-000409-1975**, **SJ-277177-1977** y **SJ-363209-1979**, indicando que ésta se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada, ya sea porque la autoridad judicial que conozca del asunto ordene su levantamiento mediante la ejecutoria respectiva, o que las partes interesadas lo soliciten por medio de escritura pública que sea sometida al proceso de calificación registral, previo el levantamiento e inscripción de el o los planos catastrados que vengán a sanear las inconsistencias detectadas.

En contra de lo resuelto apela la licenciada Ana Julia Vargas Chaves; alegando que el Registro Inmobiliario rechaza y archiva el informe topográfico rendido por el ingeniero Arnoldo Ulloa Vega, al no ser susceptible de comprobación por no cumplir con lo solicitado en base a la mejor cartografía existente, siendo lo importante determinar la veracidad contenida en éste.

Menciona que en el expediente no consta ni se otorgó audiencia con respecto a los estudios realizados por parte de la Municipalidad de San José, a pesar de que se autorizó una suspensión de dos meses, siendo dichos estudios de relevancia para esclarecer el conflicto.

En cuanto al dictado de la resolución de las 15:00 horas del 23 de noviembre de 2018, notificada el 26 de noviembre de 2018, indica que presuntamente el proceso se encontraba suspendido a solicitud del señor Gamboa Anchía, de conformidad con lo indicado en el punto XV.

Además, sostiene que se tiene como hecho probado en la resolución antes indicada que la finca 50186, nació de una información posesoria, lo cual no es cierto, como se aprecia de la información contenida en los diarios del Registro Inmobiliario, siendo que los datos de las fincas se encuentran mal consignados.

Indica que los planos que conforman la urbanización Caribe coinciden en cuanto a sus colindancias con los planos que publicita la finca **50186**, siendo el **SJ-277177-1977** y **SJ-363209-1979**, llamando la atención que los planos de la urbanización antes mencionada se inscribieron antes del plano **SJ-000409-1975**, que representa la finca **243731**, propiedad del señor Gamboa Anchía; siendo que los planos de dicha urbanización no se tomaron en cuenta por parte del ingeniero Andrés Chinchilla Soto, al realizar el estudio para dictar el informe en que se estableció el traslape de los planos en mención, por tal motivo solicita un nuevo estudio tomando en consideración los planos de la urbanización Caribe.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alza; cabe indicar que por un error meramente material se consignó que la finca **50186**, nació por información posesoria siendo que surgió por medio de título posesorio y la finca **243731**, nació por medio de información posesoria, como se desprende del estudio técnico catastral que rola a folios 240 a 248 del expediente principal.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

---

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** Se ha demostrado que la finca matrícula **243731**, plano catastrado **SJ-000409-1975**, la cual tiene una medida actual de 1736,69 metros cuadrados, nació por medio de información posesoria el 06 de abril de 1976, y se encuentra a nombre de Martín de los Ángeles Gamboa Anchía, cédula de identidad 105270550, además la finca antes descrita cuenta con el plano **SJ-363209-1979**, que posee un área de 1482,74 metros cuadrados, sin que este haya sido llevado al asiento registral; por otra parte la finca matrícula **50186**, plano catastrado **SJ-0277171-1977**, posee una medida actual de 2106,27 metros cuadrados, se originó por medio de título posesorio el 11 de marzo de 1914 y se encuentra a nombre de Ana Julia Vargas Chaves, cédula de identidad 30266-0653.

Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro a quo, ya que efectivamente se puede constatar, con base en el montaje de los planos visible a folios 240 a 248 del expediente principal, que en el presente caso se presenta una sobreposición entre las fincas que representan los inmuebles de la provincia de San José, matrículas **243731** y **50186** y los planos **SJ-000409-1975**, **SJ-363209-1979**, y **SJ-0277171-1977**.

Para el caso concreto interesa citar que el marco de calificación registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la **publicidad registral** inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos

---

errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina **error registral** o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados **errores extra registrales** y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extra registral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares.

Debido a ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen. Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: *“De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento”* en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, siendo que, una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicita en los asientos afectados, diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el **aviso catastral**, la **nota de advertencia administrativa**, la **nota de prevención** y la **inmovilización**.

En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de San José matrículas **243731** y **50186**, como los planos **SJ-000409-1975**, **SJ-0277171-1977** y **SJ-363209-1979**. Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

---

Al respecto véase, entre otros, el Voto No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

*“(...) **III.-** Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal 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. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. (...)”*

De ahí que, dicha decisión no ha sido superada y este criterio sigue vigente para los efectos registrales; por cuanto para el caso que nos ocupa la medida cautelar de inmovilización se produce, debido a que se comprobó en el estudio técnico catastral y registral, realizado por el Departamento Catastral Técnico, subproceso de conciliación catastral que rola a folios 240 a 248 del expediente principal, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas del partido de San José **243731** y **50186**, en virtud de que se evidencia un traslape entre los planos **SJ-000409-1975**, **SJ-0277171-1977** y **SJ-363209-1979**, que corresponde a dichos predios, reafirmando lo antes mencionado por medio de un nuevo estudio técnico catastral y registral solicitado por la apelante, dentro del cual se toman en consideración los planos de la urbanización Caribe, como consta a folios 140 a 168 del legajo de apelación, mismo que fue realizado por el subproceso de levantamiento catastral, quedando claro que los informes técnicos elaborados por el Departamento Catastral Técnico, consisten en la conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, lo cuales no han sido desvirtuados.

Los anteriores razonamientos, imposibilitan a la Administración Registral, poder resolver esta situación, ya que para ello se debe de anular alguno de los planos y por supuesto la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. Recordemos que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito. Si bien tanto el señor Martín de los Ángeles Gamboa Anchía, como la licenciada Ana Julia Vargas Chaves, adquirieron al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por la parte interesada mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral. Véase que la misma normativa da dos opciones para que el interesado subsane los errores en la publicidad registral (artículo 474 del Código Civil).

Así las cosas, el asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por el interesado, por cuanto lo concerniente al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral, sin dejar de lado la seguridad jurídica, que se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa lo siguiente: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”* y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien, pero éste no es competente para resolver conflictos como el presente.

Mientras que ello se resuelve, lo único que corresponde a la Administración Registral es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituyen que la Administración Registral, puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, una orden de inmovilización

---

del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten.

Tómese en cuenta que en virtud del artículo 474 del Código Civil citado, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, cuando existan en la publicidad registral **terceros involucrados**, al disponer lo siguiente: *“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”*, de lo cual se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente para hacerlo, o bien, mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro a quo.

En cuanto al agravio de la apelante sobre el rechazo y archivo por parte del Registro Inmobiliario del informe topográfico, rendido por el ingeniero Arnoldo Ulloa Vega, cabe indicar por este Tribunal, que el mismo no cumplió con los requisitos solicitados, como rola a folios 281 a 286 del expediente principal, según prevención de las 15:00 horas del 09 de junio de 2016, claramente se advierte a la interesada los requisitos que debe cumplir el montaje presentado el 24 de mayo de 2016, siendo que mediante resolución de las 15:00 horas del 14 de setiembre de 2016, se rechaza y archiva dicho montaje en razón de no cumplir con lo prevenido, según lo establece el artículo 24 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, 35509-J.

Con relación, a que en el expediente no consta ni se otorgó audiencia a la apelante, respecto de los estudios realizados por parte de la Municipalidad de San José, correspondientes a solicitar una constitución de servidumbre de paso de tubería de desagüe de aguas pluviales,

que afectaría los inmuebles **243731** y **50186**, como los planos **SJ-000409-1975**, **SJ-0277171-1977** y **SJ-363209-1979**, según se desprende a folio 313 del expediente principal, la Sección de Mejoramientos de Barrios de la Municipalidad de San José, solicitó al Registro Inmobiliario la suspensión del expediente que nos ocupa, por el plazo de dos meses y mediante resolución de las 15:00 horas del 30 de octubre de 2016 visible a folio 314, dicho Registro resolvió proceder con la suspensión del plazo solicitado, siendo que durante el término otorgado dicha sección no se refirió ni aportó estudio alguno referente a la constitución de servidumbre, razón por la cual no es factible dar audiencia de una documentación que no fue aportada, mucho menos por tratarse de un estudio previo e interno de la institución en mención, siendo éste independiente del caso que se ventila en la instancia administrativa.

En cuanto al dictado de la resolución de las 15:00 horas del 23 de noviembre de 2018, de conformidad con lo indicado en el punto XV, presuntamente el proceso se encontraba suspendido a solicitud del señor Gamboa Anchía, cabe agregar que en fecha 24 de setiembre de 2018, como consta a folio 386 del expediente principal el gestionante solicitó la suspensión del procedimiento por el plazo de cuatro meses, autorizando el Registro Inmobiliario la suspensión solicitada como rola a folio 387 de dicho expediente y en fecha 06 de noviembre de 2018, el gestionante solicitó a dicho Registro, dictar la resolución de fondo, según consta a folio 392 del expediente en mención, razón por la cual el plazo de suspensión se interrumpe en el momento que el gestionante solicita el dictado de la resolución de fondo, no existiendo impedimento o vicio alguno en el procedimiento que provoque una nulidad, para que el Registro Inmobiliario dicte dicha resolución.

Indica la apelante que, los planos que conforman la urbanización Caribe coinciden en cuanto a sus colindancias con los planos que publicita la finca **50186**, siendo el **SJ-277177-1977** y **SJ-363209-1979**, llamando la atención que los planos de la urbanización antes mencionada se inscribieron antes del plano **SJ-000409-1975**, que representa la finca **243731**, propiedad

---

del señor Gamboa Anchia; siendo que los planos de dicha urbanización no se tomaron en cuenta por parte del ingeniero Andrés Chinchilla Soto, al realizar el estudio para dictar el informe en que se estableció el traslape de los planos en mención, por tal motivo este Tribunal solicito como prueba para mejor resolver, un dictamen tomando en consideración la prueba aportada por la apelante a folios 39 a 132 del legajo de apelación, como también los planos que conforman la urbanización Caribe, y mediante el estudio técnico catastral y registral elaborado por el Departamento Catastral Técnico, Subproceso de Levantamiento Catastral, el ingeniero Andrés Chinchilla Soto, indica que los planos **SJ-277177-1977** y **SJ-000409-1975**, se traslapan, como se constata a folios 140 a 168 del legajo de apelación.

Asimismo, se debe advertir a la recurrente que precisamente, las inexactitudes que nos ocupan son de las situaciones que escapan de ser valoradas dentro de la calificación ejercida por los funcionarios del Registro Inmobiliario y debido a ello se ha establecido todo un procedimiento administrativo tendente a tratar de subsanarlas. No obstante, cuando ese saneamiento no sea posible, es decir cuando la eventual corrección resulte improcedente porque contradice nuestro Ordenamiento Jurídico o porque no existe un acuerdo entre todos los posibles afectados y; dada la falta de competencia de la Autoridad Registral y de este Órgano de Alzada para declarar un mejor derecho de propiedad, no es viable mantener asientos registrales inexactos, porque con ello se vulneraría la Seguridad Jurídica que se pretende dar a la ciudadanía mediante una publicidad sana, por lo cual no es posible otra medida que la inmovilización de los asientos registrales y catastrales que son objeto de estas diligencias.

Queda claro entonces que esta inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición de los bienes afectados. Sin embargo, existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo entre todos los interesados**, y la otra, que consiste en que esos interesados acudan a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales competentes**, conforme lo disponen 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 o declarar la nulidad de sus propios asientos y tampoco está dentro de la competencia de este Tribunal proceder a interponer “*el correspondiente proceso judicial como ente protector*”; sino que, se reitera: la Gestión Administrativa es únicamente el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar. Asimismo, este Tribunal considera de mérito indicar a la apelante, conforme al estudio realizado por parte del ingeniero Julio Enrique León Campos, como rola a folios 181 a 183 del legajo de apelación digital, que nuevamente se reafirma el traslape documental discutido, ratificando con ello que el mejor derecho debe ser ventilado en las instancias judiciales, tal y como se ha demostrado ampliamente a lo largo de esta resolución.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, debido a lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por la licenciada Ana Julia Vargas Chaves, contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 23 de noviembre del 2018, la que en este acto se confirma.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la licenciada Ana Julia Vargas Chaves, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 23 de noviembre de 2018, la que en este acto **se confirma** en todos sus extremos. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J del 31 de agosto de 2009, publicado en el Diario

Oficial La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

**Guadalupe Ortiz Mora**

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES**

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**