



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-0651-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

CORPORACIÓN FIDUCIARIA DEL VALLE S.A., Apelante

Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria (Exped. de Origen 2009-534)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 080-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas del cuatro de febrero de dos mil trece.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Francisco Medrano Abellán**, mayor, casado, con cédula de identidad número cinco- ciento treinta y nueve- cuatrocientos ochenta y ocho, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **CORPORACIÓN FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.**, cédula jurídica tres- ciento uno- ciento cuarenta y ocho mil novecientos veintitrés; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas con quince minutos del diecisiete de junio de dos mil once.

RESULTANDO

I. Que la Dirección del Catastro Nacional mediante resolución de las diez horas con treinta minutos del diez de febrero del dos mil nueve, dicta dentro del expediente 245-2008, mantener las marginales de advertencia administrativa que pesan sobre los Planos Catastrados A-cero uno ocho cero siete uno cinco- mil novecientos noventa y cuatro (A-0180715-1994), y A – cero seis cuatro siete ocho seis cinco- dos mil (A-647865-2000); por presentar un traslape de planos, debiendo continuarse con la tramitación del asunto hasta



tanto no sea subsanada la inconsistencia entre los citados planos.

II. Que mediante Oficio No. DRIM-CT-460-2009 del 19 de Agosto del 2009, el Subdirector a.i. del Registro Inmobiliario, División Catastral, determinó que al realizar el montaje de los planos A-180715-1994 y A-647865-2000 se concluye que existe un traslape parcial entre ellos y la finca 401476 también se sobrepone en forma parcial a la finca 287520 descrita por el plano A-180721-1994.

III. Que mediante resolución de las once horas del veintiséis de agosto de dos mil nueve, el Registro Inmobiliario autoriza la apertura del expediente 2009-534-BI, mientras se continúa con el procedimiento, y se consigna **Nota de Advertencia Administrativa** para efectos de publicidad, sobre las fincas del Partido de Alajuela matrículas 287519, 287520 y 401476.

IV. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas con quince minutos del diecisiete de junio del dos mil once, dispuso en lo que interesa: *“SE RESUELVE : Una vez firme la presente resolución: 1), Consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de ALAJUELA matrículas **DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECINUEVE (287519), DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTE (287520) y CUATROCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS (401476).**- Consignar inmovilización sobre los planos catastrados de la Provincia de Alajuela **CIENTO OCHENTA MIL SETECIENTOS QUINCE- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (A-180715-1994), CIENTO OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTIUNO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (A-180721-1994 y SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO- DOS MIL (A-647865-2000).**”*

V. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 6 de Julio de 2011, la



sociedad **CORPORACIÓN FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.**, en su condición de titular de la finca 2-287519-000, presentó Recurso de Revocatoria con Apelación en subsidio y Nulidad Concomitante contra la resolución relacionada.

V. Que mediante resolución del Registro Inmobiliario de las catorce horas treinta y dos minutos del doce de julio de dos mil once, rechazo el recurso de revocatoria y admitió el recurso de apelación por encontrarse dentro del término de ley.

VI. 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 Jueza Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, e incorpora también como hechos probados lo siguiente:

- 1.-Que Corporación Fiduciaria del Valle interpuso ante el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Alajuela un proceso ordinario reivindicatorio, expediente número 08-000717-0298-AG, por haberse traslapado planos e inmuebles de su propiedad. (Folio 367 a 386)
- 2.-Que en dicho proceso se dictó la sentencia 180-2010 de las diez horas del veinticuatro de diciembre de dos mil diez, la cual no se encuentra firme (Folio 429 a 431).



SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario al haber determinado la existencia de una inexactitud en los asientos registrales y catastrales, que evidencian la sobreposición de las fincas de Alajuela matrículas 287519, 287520 y 401476, que conlleva el traslape parcial de los asientos catastrales número A-180715-1994, A-180721-1994 y A-647865-2000, resolvió inmovilizar las fincas así como los planos catastrados antes dichos, hasta que no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción, conforme lo establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por su parte, la sociedad apelante **CORPORACIÓN FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.**, argumenta que ya se realizó gestión en el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Alajuela, bajo el Proceso Ordinario: 08-000717-0298 AG, en donde su representada promueve un proceso reivindicatorio y de restitución, así como la anulación de los planos. Agrega que dicho Juzgado dictó sentencia número 180-2010 de las diez horas del veinticuatro de diciembre del dos mil diez, e indica en el Por Tanto de la sentencia lo siguiente: *“se ordena: a) la cancelación correspondiente, de los planos número A-273723-1995,...A-276578-1995,...; b) La cancelación de los planos catastrados número A-647865-200(sic) Y 647866-2000,...;c)Se ordena la cancelación del asiento de inscripción de las fincas del Partido de Alajuela, inscritas al folio real matricula número **CUATROCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS- CERO CERO CERO (401476-000) Y CUATROCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO CERO CERO CERO (401475-000).**”*



Asimismo indica que su representada nunca solicitó al Despacho la inmovilización ni de los planos ni de los folios de las fincas involucradas en este proceso y el hecho de que el Registro publicite una advertencia administrativa llevó al FONAFIFO a paralizar los pagos por servicios ambientales causándole un mayor perjuicio económico del ya causado por las partes demandadas y condenadas, por lo que el hecho de que ahora el registro quiera inmovilizar el folio de su representada el perjuicio será mayor dado que habrá que presentar acciones ante el despacho para cumplir con lo ordenado en esta resolución, y con el trabajo que existe en los despachos esta acción puede durar mucho tiempo lo que le causaría una indefensión total, por cuanto el contrato con el **FONAFIFO** está por vencer, y sería el Registro el que le correspondería pagar lo dejado de percibir debido a que fue quien inscribió planos sobre puestos, de tal forma que solicita que se anule lo resuelto, y se de por terminado el presente proceso ordinario y en su lugar se ordene el levantamiento de la advertencia administrativa que pesa sobre el folio real de la finca propiedad de su representada. Aporta copia de la sentencia del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Alajuela 180-2010.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, habiendo tenido por demostrado que efectivamente existe una sobreposición de los planos **A-180715-1994**, **A-180721-1994** y **A-647865-2000**, que grafican las fincas **287519**, **287520** y **401476** de la Provincia de Alajuela, según el informe emitido por la División Catastral, visible a los folios 5 al 8 del expediente, y que fue incorporado como un hecho probado de trascendencia para el caso en discusión, coincide este Tribunal que resolvió acertadamente la inmovilización de los citados inmuebles y sus planos, por las razones que se expondrán.

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. 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 *a quo* ordenó inmovilizar las fincas supra citadas. Dichas medidas precautorias obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, en aras de proporcionar y garantizar la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a la medida cautelar de inmovilización, lo siguiente:

*“III.- ...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, **la orden de inmovilización**, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente **tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten**. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”* (El resaltado es propio)

En ese mismo sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que *“...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es **preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es **temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía*



administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

Considera este Tribunal que no es procedente lo solicitado por el representante de la compañía **CORPORACIÓN FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.**, para que se anule lo resuelto, dándose por terminado el proceso ordinario y se ordene el levantamiento de la advertencia administrativa que pesa sobre el folio real de la finca propiedad de su representada; por cuanto no puede el Registro Inmobiliario resolver este asunto sin remitir a las partes interesadas a la sede judicial, toda vez que la seguridad jurídica registral, se logra por medio de una debida publicidad, 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 Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, la Institución 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, en virtud que de conformidad con el artículo 474 del Código Civil, al**



Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, al disponer lo siguiente: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en 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 que 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 *a quo*.

Dado lo anterior, y al haberse tenido como un hecho debidamente demostrado en el expediente, el traslape de la finca matrícula 401476 sobre las fincas 287519 y 287520, todas de la Provincia de Alajuela, se verifica que éstos en la materialidad se encuentran sobrepuestos, lo que significa que corresponden físicamente a la misma porción de terreno, no siendo posible que en vía administrativa sea declarado un mejor derecho de propiedad sobre el terreno que ambas ocupan en la materialidad. Lo anterior en estricta observancia del principio de división de poderes contenido en el artículo 153 de Nuestra Carta Magna. Por ello, derivado de la inconsistencia registral existente, no queda más que inmovilizar, tal y como lo establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario hasta que la sede jurisdiccional pueda dilucidar la situación denunciada.

Aunado todo lo dicho, y en razón de lo alegado con fundamento en la prueba aportada por el recurrente, referida a la Sentencia N°180-2010 del Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Alajuela, en la cual se ordena la cancelación de la finca 2-401476, este Órgano de Alzada solicitó como prueba para mejor proveer que se hiciera constar que dicha sentencia se encontraba firme, por lo que de acuerdo a la información recibida, e incorporada por este Tribunal como un hecho probado en esta resolución, se indica que efectivamente esta sentencia fue dictada por el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de



Alajuela, sin embargo se encuentra en apelación ante el Tribunal Agrario desde el 15 de febrero del 2011, según el Sistema de Control de Libros que al efecto lleva ese despacho, por lo que se constituye en un hecho cierto, sujeto a ser confirmado, y hasta ese momento que adquiere oponibilidad y capacidad de ser ejecutada y cumplida por la autoridad registral debiéndose proceder a cancelar la inscripción de la finca 2-401476 y levantarse la inmovilización.

De tal forma, no encuentra este Órgano de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya dispuesto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por la compañía **CORPORACIÓN FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.**, confirmando la resolución del citado Registro.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Francisco Medrano Abellán** en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **CORPORACIÓN FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.**, en contra de la resolución de las nueve horas con quince minutos del diecisiete de junio de dos mil once, la cual 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 Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

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