



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2009-1031-TRA-BI (DR)**

### **DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**RUGGERO SCRIFIGNANNO, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 104-2008)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

## **VOTO No 324-2010**

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas con diez minutos del cinco de abril de dos mil diez.***

**Recurso de Apelación** presentado por **Ruggero Scrifignanno**, mayor, casado, ciudadano italiano con pasaporte de su país número D 912145, ingeniero eléctrico, vecino de Ciudad Colón, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veintiocho de julio de dos mil nueve.

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el veintiocho de marzo de dos mil ocho, el señor **Ruggero Scrifignanno**, de calidades indicadas, solicita al Registro sean investigadas supuestas irregularidades relacionadas con la finca, cuya inscripción original es la matrícula 178039 y que luego de varias segregaciones e inscripciones fue variada su figura, medida y ubicación geográfica lo que generó conflictos con algunas propiedades de las cuales es titular. Asimismo, luego de dicha investigación, solicita que se indique si existen alteraciones sustanciales en la segregación de la finca madre, propiedad de Conrad Forbes, matrícula



217927 inscrita a folio 325 del tomo 2169 del Partido de San José, cuya medida original era de 11 hectáreas 8817.87 metros cuadrados, según plano SJ-19524-72, que fuera dividida en tres lotes de 2,7 hectáreas, 4,6 hectáreas y 4,4 hectáreas, y basado en esto se proceda a consignar advertencia administrativa a efecto de que los respectivos propietarios resuelvan sus conflictos. Lo anterior en virtud de que, mediante manipulaciones catastrales y registrales el señor Forbes se apoderó totalmente de una finca propiedad de Luis Fournier e Irma Origgi de Fournier, segregando de su finca dos lotes que originaron las fincas 228510 que según el plano SJ-2372-1974 mide 27.957.04 metros cuadrados, vendido al señor Porras Saborío y 236930 que según el plano SJ-17511-1975 mide 46.338.73 metros cuadrados, adquirido por la familia Gingold Friedman, quedando un resto de la finca 217927, que según el plano SJ-19823-1975 mide 44.522.10 metros cuadrados, adquirido por German Vargas Alfaro. Siendo que los planos SJ-17511-1975 no corresponde geométrica, geográfica, ni topográficamente con la escritura de la finca 236930. Y el plano SJ-19823-75 corresponde solo parcialmente con la topografía de la finca 217927. El gestor asegura que el origen de todas estas irregularidades debe atribuirse a la familia Gingold Friedman, que “*inflaron milagrosamente*” sus propiedades y los “*movieron geográficamente para hacerlos corresponder a la topografía de la zona*”.

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad Inmueble, mediante resolución de las 14:56 horas del 04 de abril de 2008, únicamente para efectos de publicidad ante terceros, ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre las fincas 178039, 217927, 236930 y 306515, todas del Partido de San José.

**TERCERO.** Que mediante varios oficios, dentro de ellos el No. AJR-311-2008, de 07 de abril de 2008, se solicitó al Catastro Nacional, un Informe y montaje de los planos relacionados en este asunto, a saber: 1. SJ-232424-1995, 2. SJ-636476-1986, 3. SJ-017511-1975 y 4. SJ-006351-1976, correspondientes a las fincas 178039, 217927, 236930 y 306515 respectivamente, a efecto de determinar si existe traslape entre ellos. En respuesta a dicha solicitud, el Licenciado Marlon Aguilar Chaves, en calidad de Subdirector a.i. de la División Catastral del Registro Inmobiliario, mediante oficio DRIM-CT-240-2009 del 10 de julio de



2009, informa que realizado el montaje solicitado, se determina que el plano catastrado SJ-6351-1976, que describe la finca 306515, se traslapa con los planos SJ-17511-1975, que aunque no lo publicita, coincide con la finca 236930 y SJ-636476-1986 publicitado en la finca 217927 luego de una rectificación de medida que produjo una disminución de su área anterior 44.522.10 metros cuadrados (según plano SJ-19823-1975) a 27.176.95 metros cuadrados, que deja un resto de finca sin localizar con el cual también se traslapa el plano SJ-6351-1976.

**CUARTO.** Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución dictada a las nueve horas con cuarenta y cuatro minutos del veintiocho de julio de dos mil nueve, dispuso en lo que interesa: “...se ORDENA: *I.- INMOVILIZAR las fincas del Partido de SAN JOSE matrículas DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA (236930), TRESCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS QUINCE (306515) y DOSCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE (217927) de conformidad con lo que al efecto indica el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, inmovilización que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de las referidas inmovilizaciones o que los propietarios y partes interesadas de dichos inmuebles, comparezcan a otorgar escritura pública, ..., mediante la cual se corrija la situación que afecta las citadas fincas... II.- LEVANTAR La advertencia administrativa que consta sobre la finca del Partido de SAN JOSÉ matrícula CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TREINTA Y NUEVE (178039)...”*

**QUINTO.** Que mediante escrito presentado el veintiocho de agosto de dos mil nueve, el señor Ruggero Scrifignano, presentó Recurso de Apelación Parcial, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, quien lo admite, razón por la cual conoce este Tribunal.

**SEXTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta



resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ortiz Mora, y;**

## **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal, basado en el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo y de la documentación que consta dentro del expediente venido en alzada, considera como hechos probados, que resultan de relevancia para la resolución de este recurso, los siguientes:

**1.-** Según informe vertido por el Subdirector a.i. de la División Catastral del Registro Inmobiliario, la finca **306515** graficada en el plano SJ-6351-1976 (v. f. 266), se encuentra traslapada con la finca 236930, que aunque no lo publicita coincide en todo con el plano SJ-17511-1975 (v. f. 268) y la finca 217927 que publicita actualmente el plano SJ-636476-1986 (v. f. 269) y un resto sin localizar de esta última finca que se encontraba graficado en su plano anterior SJ-19823-1975 (v. f. 267), que fuera modificado por el plano SJ-636476-86, (v. f. 246 a 270)

**2.-** La finca **178039** del Partido de San José, nace de la reunión de las fincas 46389 y 60688, mediante inscripción visible a folio 335 del tomo 1859. De esta finca son segregados varios lotes, dentro de ellos el que dio origen, en el año 1973, a la finca **217927**, por venta a William Conrad Forbes (v. f. 28) con una medida de 118.817.87 metros cuadrados de conformidad con el plano catastrado SJ-19524-1972 (v. f. 51)

**3.-** La finca **178039** actualmente es propiedad de STAMPEX SOCIEDAD ANÓNIMA (v. f. 376) y publicita el plano SJ-232424-1995 (v. f. 270), ya que fue rectificada su área a 14.187.55 metros cuadrados, de conformidad con el documento con citas 419-3878 otorgado e inscrito en marzo de 1995, (v. f. 97).

**4.-** De la finca **217927** son segregados dos lotes originando las fincas 228510 y 236930, quedando en ese momento un resto de 44.522.10 metros cuadrados. Dicho inmueble fue adquirido por los señores Ruggero Scrifignano y María Cristina León Bermúdez (v. f. 366 a



369) mediante documento con citas 375-14250 (v. f. 100) otorgado en julio de 1989 y en ese mismo acto solicitan la rectificación de su área a 27.176.95 metros cuadrados de conformidad con el plano catastrado SJ-636476-1986 (v. f. 269).

**5.-** La finca **228510** nace mediante segregación de la finca 217927, por venta a Enrique Porras Saborío inscrita el 27 de agosto de 1974 (v. f. 28), con un área de 27.957.04 metros cuadrados, de conformidad con el plano catastrado SJ-2372-1974 (v. f. 54). Actualmente es propiedad de la empresa Philakorea S.A. y Vilma Rosa Montero Garita y de conformidad con el plano SJ-399952-1997 refleja un área de 32.226.07 metros cuadrados (v. f. 277).

**6.-** La finca **236930** nace mediante segregación de la finca 217927, por venta a Andrew Stuart Gingold y Avice Martha Friedmann Cohen inscrita el 15 de enero de 1976 (v. f. 31), con un área de 46.338.73 metros cuadrados, y aunque no lo publicita coincide con el plano catastrado SJ-17511-1975 (v. f. 268). Actualmente continúa bajo la titularidad de los señores Gingold y Friedman Cohen, (v. f. 261, 262 y 370) y se encuentra afectada por un **Decreto de Embargo** ordenado por el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de San José dentro del Proceso de Interdicto tramitado por Andrew Stuart Gingold y Avice Martha Friedman Cohen contra María Cristina León Bermúdez y Ruggero Scrifignano, bajo el Expediente Judicial No. **04-000141-0689-AG**, según documento con citas **570-2282**, (v. f. 115) y una **Demandra Ordinaria** ordenada por el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de San José dentro del Proceso Ordinario tramitado por María Cristina León Bermúdez y otro contra Andrew Stuart Gingold y Avice Martha Friedman Cohen, bajo el Expediente Judicial No. **05-000108-0689-AG**, inscrita según documento con citas **571- 24876**, (v. f. 119).

**7.-** La Finca **306515** nace mediante titulación a favor de Irma Origgi López, con una medida de 46.401.00 metros cuadrados de conformidad con el plano SJ-6351-1976 (v. f. 266), y pertenece en la actualidad por partes iguales a los señores Ruggero Scrifignano y María Cristina León Bermúdez (v. f. 372), en virtud de compraventa inscrita con citas 364-16521 (v. f. 129)

**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. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad Inmueble resuelve inmovilizar las fincas 217927, 236930 y 306515 del Partido de San José, una vez verificado el traslape de los planos que las representan. Asimismo, en vista de que, luego de analizar los movimientos que han afectado la finca 178039 de San José, concluye que esta no presenta elementos que hagan suponer la existencia de anomalías que puedan desvirtuar la publicidad registral, dado que el informe elaborado por la División Catastral demuestra que este inmueble no se encuentra afectado por la sobreposición que origina estas diligencias administrativas, y por ello ordena levantar la nota de advertencia administrativa que fuera consignada también en esta finca mediante resolución de las catorce horas con cincuenta y seis minutos del cuatro de abril de dos mil ocho.

Por su parte, el gestorante Ruggero Scrifignano, en escrito presentado el 28 de agosto de 2009 ante el Registro Inmobiliario, División Registral presenta recurso de “apelación parcial” en cuanto se ordena el levantamiento de la nota de advertencia en la finca 178039. Alega que no es cierto que la finca 178039 no presente anomalías, ya que inicialmente fue inscrita con una medida de 272.760.75 metros cuadrados y posteriormente fue dividida en 15 lotes, cuyas medidas suman 279.727.25 metros cuadrados. A pesar de que éstas segregaciones corresponden topográficamente a lo descrito originalmente, con ellas se inician los problemas de medida, ubicación geográfica y forma geométrica que afectan las fincas que le pertenecen. Y es que al separar de la finca 217927, que medía 90.860.83 metros cuadrados, en el año 1974 empiezan las anomalías registrales y catastrales porque con esas segregaciones se aumenta la medida, se modifica la situación y la forma de la finca 217927, siendo que parte de esos terrenos fueron tomados de otras fincas, tal como sucedió con la finca de Irma Origgi. Manifiesta en lo que interesa “...*en otras palabras si bien las segregaciones de la finca 178039 fueron correctas, al final, si se suman las medidas de las sub segregaciones de esas fincas, resulta una medida que excede en más de cuarenta mil metros lo que medía la finca original...*” En razón de estos agravios el recurrente solicita a este Tribunal que sea aclarado el



informe rendido por el Catastro o en su defecto proporcionar otros informes que sobre estas propiedades se han emitido a solicitud del Juzgado Agrario de San José y en consecuencia sea revocada parcialmente la resolución impugnada y se ordene el levantamiento de la advertencia administrativa que afecta la finca de su representada.

Posteriormente, mediante escrito presentado ante este Tribunal, suscrito por el Licenciado Alvaro José Meza Lazarus, en su condición de apoderado del señor Scrifignano, reitera lo manifestado en el escrito relacionado y agrega que una vez segregado el lote que origina la finca 228510 queda un resto de la finca 217927 que mide 90.860.83 metros cuadrados. Se realizan dos levantamientos catastrales con número SJ-16980-1974 que es anulado y sustituido por el número SJ-16984-1974 que varía su ubicación, geometría y área, invadiendo 2.5 hectáreas, es decir 25.000.00 metros, de la finca que posteriormente se titula con matrícula 306515 de conformidad con el plano SJ-6351-1976 a nombre de los señores Origgi y Fournier, y que actualmente es propiedad del gestor Ruggero Scrifignano y de María Cristina León Bermúdez. Afirma que dado lo anterior, los planos SJ-17511-1975 y SJ-637476-1986 que se derivan del plano SJ-16984-74 no corresponden en ubicación y geometría con la descripción de su finca originaria 217927, de acuerdo a su plano original SJ-19524-72. Por esta razón, la finca 236930 actualmente propiedad de la familia Gingold invade en 2.5 hectáreas la finca 306515 y 1.7 hectáreas de la finca 217927.

**CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** La presente Gestión Administrativa se inicia en virtud de escrito presentado por Ruggero Scrifignanno, mediante el cual informa a la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, de una eventual sobreposición de las fincas 217927 y 236930 con la finca 306515 de su propiedad, de conformidad con los planos catastrados que las grafican. En respuesta a dicha gestión el Registro resuelve en forma favorable su solicitud ordenando la inmovilización de dichos inmuebles y excluyendo la finca original 178039, dado que mediante montaje de los planos relacionados, el Catastro Nacional verificó un traslape de los mismos, no así el plano SJ-232424-1995, que publicita actualmente la finca liberada.



De las mismas manifestaciones del recurrente, esbozadas tanto en sus escritos de expresión de agravios como del mismo escrito que da origen a las presentes diligencias administrativas, concluye este Tribunal que tal y como lo afirma el interesado, el conflicto se inicia con la segregación de la finca 217927, basada en el plano SJ-17511-1975 y que diera origen a la finca 236930, en razón de que con este plano se invade una porción de la finca que a esa fecha tenía en calidad de poseedora la señora Irma Origgi, y que posteriormente diera origen a la finca 306515, ya que el plano que sirve de base para su titulación (SJ-6351-76) data del año 1976.

Esta conclusión se fundamenta además en el propio informe y montaje de planos realizado por la División Catastral del Registro a quo, en donde se verifica sin lugar a dudas el traslape de los planos SJ-17511-75, SJ-6351-76, SJ-636476-86 y un área de este último plano, que estaba incluida dentro del plano que publicitaba anteriormente la finca 217927, nótese a folio 269 que en el plano SJ-636476-86 se advierte que modifica al plano SJ-19823-75.

Asimismo, dadas las limitaciones a la competencia material de la Gestión Administrativa y las restricciones del Marco de Calificación Registral, referidas con abundancia en la resolución recurrida, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de las actuaciones, de los titulares actuales y anteriores de las fincas 217927, 236930 y 306515, que produjeron la sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Dado el anterior cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos de la parte Apelante, pues a pesar de que la finca original 178039 se relaciona con la finca 217927, pues es su finca madre, ha quedado demostrado que no se encuentra directamente afectada por la anomalía que deriva en la inmovilización de fincas decretada por el a quo. De acceder esta Autoridad a su solicitud, debería entonces interpretar que también debe ordenarse la inmovilización de todas las fincas que de ella fueron segregadas (sea las 15 segregaciones), e



incluso todas las que el recurrente denomina “sub segregaciones” pues en todas ellas el origen común es la finca 178039. No obstante, el Principio de Especialidad Registral, que dispone que los bienes objeto de protección registral, deben encontrarse debidamente determinados tanto física como jurídicamente, no puede dejar de aplicarse en un procedimiento de Gestión Administrativa. Y es que, 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 es el caso de las fincas que el Registro a quo ordenó inmovilizar. No obstante, dichas medidas precautorias no pueden dictarse en cualquier circunstancia, pues obedecen además a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, en aras de proporcionar y garantizar la seguridad jurídica de los bienes inscritos. Por lo tanto, resultaría improcedente y contraria a la ley la inmovilización de un inmueble que no presenta algún tipo de inconsistencia que deba reflejarse en su asiento registral.

En otro orden de ideas, llama poderosamente la atención a este Tribunal, que los mismos señores Scrifignanno y León Bermúdez, adquirieron la finca 217927 en el año 1989, mediante documento con citas 375-14250 (v. f. 100), y en ese mismo acto aceptaron la disminución de su área de 44.522.10 a 27.176.95 metros cuadrados de conformidad con el plano SJ-636476-86, en vista de que el plano anterior SJ-19823-75 invadía la finca colindante (306515). Esto implica que, en esa fecha adquirieron precisamente un inmueble de 27.176.95 metros cuadrados, colindante con la finca 306515, que ya previamente, en el año 1988 ellos mismos habían adquirido, según documento con citas 364-16521 (v. f. 129).

En este mismo sentido, resulta extraño a este Tribunal, que el recurrente se oponga a que la Autoridad Registral no ordene la inmovilización de la finca 178039, que según su criterio presenta anomalías que obligan la imposición de esa medida cautelar administrativa, y no haya solicitado una medida cautelar ante la sede jurisdiccional, en donde ha interpuesto la demanda ordinaria correspondiente, a efecto de aclarar y resolver esta situación. Ello se deduce claramente de los mandamientos de anotación ordenados por el Juzgado Agrario del II Circuito



Judicial de San José dentro de los procesos interdictal y ordinario tramitados bajo los Expedientes No **04-000141-0689-AG** y **05-000108-0689-AG** que han accedido a la publicidad registral mediante los mandamientos presentados con citas 570-2282 y 571-24876, y que ha sido incaudos mutuamente por ambas partes, afectando únicamente la finca 236930 y no todas las fincas directamente relacionadas en este asunto, sea las fincas 217927 y 306515 que son de su propiedad, y la finca 178039 que actualmente es propiedad de la empresa Stampex S.A. Debe recordarse además que, dado que el presente asunto está siendo ventilado ante la autoridad jurisdiccional competente, mediante procesos incaudos mutuamente por las partes interesadas, carece de competencia esta autoridad administrativa para pronunciarse al respecto.

Por último, el recurrente en escrito presentado ante este Tribunal el 26 de marzo de 2010, aporta copia de diversos documentos, sin embargo los mismos no pueden ser considerados para el dictado de la presente resolución en vista de que constituyen copias simples que no cumplen con las formalidades correspondientes, ya que dicha prueba está incompleta y se encuentra sin certificar, siendo además que no fue aportada en el momento procesal oportuno. Dadas las anteriores consideraciones y siendo que los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en razón de lo que debe confirmarse la resolución recurrida.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Dadas las anteriores consideraciones, debe declararse sin lugar el recurso presentado por el señor Ruggero Scrifignano, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veintiocho de julio de dos mil nueve, la cual en este acto se confirma.

**SEXTO. 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



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

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 declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por Ruggero Scrifignanno, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veintiocho de julio de dos mil nueve, 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.**

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*M.Sc. Norma Ureña Boza*

*M.Sc. Priscilla Soto Arias*