



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N<sup>o</sup>. 2008-598-TRA-BI

Gestión Administrativa

COMPUSYS, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 042-2006 )

Subcategoría: Propiedades

### *VOTO N<sup>o</sup> 355-2009*

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.—Goicoechea, a las once horas, diez minutos del diecisiete de abril de dos mil nueve.*

*Recurso de apelación* interpuesto por el señor **Rolando Badilla Oviedo**, mayor, divorciado, contar público, vecino de San José, titular de la cedula de identidad número tres-ciento noventa-trescientos treinta y dos, en su condición de Presidente de la empresa de esta plaza **COMPUSYS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento noventa y nueve mil seiscientos sesenta y ocho, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, veinticinco minutos del cuatro de julio de dos mil ocho.

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el trece de febrero de dos mil seis, el señor Arturo Montero Calderón, mayor, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos ochenta y seis-trescientos noventa y tres, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **CONSTRUCTORA GUIAR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero siete tres siete siete cuatro, formuló gestión administrativa con el propósito de que ese Registro procediera a ordenar la inmovilización de las fincas del Partido de



San José, matrículas doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno ochenta mil ochocientos noventa y tres-cero cero cero (280893-000) y doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno-cero cero cero (247081-000), toda vez que ambos inmuebles son idénticos en cuanto a área y ubicación geográfica, lo que evidentemente le causa un daño directo a su representada, por cuanto sin mediar culpa, se adquiere un bien que es inscrito posteriormente sobre una finca idéntica inscrita con anterioridad. y como consecuencia directa de dicha situación, la finca matrícula doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno-cero cero cero (247081-000), fue dada en garantía de un crédito hipotecario y va a ser rematada.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las ocho horas, veinticinco minutos del cuatro de julio de dos mil ocho, dispuso, entre otros lo siguiente: "*...SE RESUELVE: 1) Consignar inmovilización sobre las fincas **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y UNO (247081)** y **DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES (280893)** del Partido de **SAN JOSE**, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida el proceso de calificación registral...*".

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, el señor **Rolando Badilla Oviedo**, en nombre de la empresa **COMPUSYS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, interpuso recurso de apelación e incidente de nulidad absoluta concomitante, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles .

**CUARTO.** Que la Subdirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en resolución de las diez horas, cuarenta y cinco minutos del dieciocho de agosto de dos mil ocho, resolvió rechazar el incidente de nulidad absoluta y admitir el recurso de apelación.

**QUINTO.** 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 indefensión , o la



invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos que como Probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO.** *Sobre la resolución apelada y los argumentos esgrimidos por la parte apelante.* El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resuelve ordenar inmovilizar las fincas del Partido de San José, matrículas doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno (247081) y doscientos ochenta mil ochocientos noventa y tres (280893), ya que ambos inmuebles fueron segregados por la empresa COMPAÑÍA DE URBANIZACIONES COMERCIALES, S.A., de la finca madre matrícula ciento ochenta y seis mil veintisiete (186027), inmatriculándose en folios diferentes, con la misma descripción pero con planos diferentes, las que fueron vendidas a personas físicas diferentes, los señores Eliécer Solís Ureña y Grace Campos Araya, existiendo entre ambas fincas, una doble inmatriculación, según así lo determinó el informe requerido por dicho Registro al Catastro Nacional.

Por su parte, la empresa recurrente –quien no presentó agravios ante este Tribunal- basó el recurso de apelación, manifestando que lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, no corrige el error de la doble inmatriculación, sino que considera que está ante un asunto de carácter extra registral, que debe ser ventilado ante una autoridad judicial



competente, y consecuentemente, ordena la inmovilización de ambas fincas, lo que a todas luces es ilegal y carente de fundamento, por lo que solicita se levante la anotación de advertencia e inmovilización que pesa sobre el inmueble propiedad de **COMPUSYS, S.A.**, inscrito en el Partido de San José, matrícula doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno-cero cero cero (247081-000).

**CUARTO. SOBRE EL PRINCIPIO DE CONCORDANCIA.** Para la solución del presente asunto, merece tenerse presente que para la inmatriculación de 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 consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional, con la inscripción de los planos de agrimensura.

En aras de lograr esa concordancia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, contempla como requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tratando así de consolidar el principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 26 de marzo de 1981 y sus reformas, que en lo que conducente establece: *“Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real...”*.

Es así como, con la reforma al referido artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, que se llega a confrontar la realidad física contenida en los planos, con la realidad jurídica que dimana de los asientos registrales, a través de los medios técnicos de coordinación necesarios, y para ello es necesario que todo movimiento registral -salvo las excepciones de Ley- se debe citar un plano de agrimensura, que se ajuste y refleje en forma contundente, la existencia de esa finca en la



materialidad, tratando de consolidarse así, el principio de concordancia de referencia , y en caso de que esto no ocurra, determinar inexactitudes registrales, como por ejemplo: la publicidad de un mismo número de plano en dos inmuebles, la sobreposición de fincas y por ende, la inexistencia en la materialidad de una de ellas, entre otras inexactitudes.

**QUINTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN REGISTRAL.** En el caso que nos ocupa, lleva razón el Registro **a quo**, al ordenar la inmovilización de las fincas del Partido de San José, matrículas doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno (247081) y doscientos ochenta mil ochocientos noventa y tres (280893), toda vez que del informe técnico preparado por el Ingeniero Jorge Duarte Acevedo, funcionario del Catastro Nacional, de fecha treinta de marzo de dos mil seis, avalado por el Ingeniero Juan Araque Skinner, Subdirector del Catastro Nacional, en el que se señala que: *“1-Se analizaron los planos SJ-25395-1975 y SJ-355813-1979, encontrando que la referencia a línea de centro del eje de calle es de 17,47 metros, de cada uno y al hacer su debido montaje se determina que se sobreponen por completo. Ambos planos originaron las fincas 1247081-000 y la 1280893-000...”*, se determina la sobreposición de las fincas del Partido de San José, matrículas doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno (247081) y doscientos ochenta mil ochocientos noventa y tres (280893), siendo que, la inmovilización decretada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, no responde a un error e inexactitud originada por la actuación de un registrador, sino a raíz de la existencia de una inexactitud provocada extrarregistralmente, dado que, al momento de la inmatriculación de las fincas objeto del presente asunto, no existían los medios técnicos y de coordinación necesarios para determinar la doble inmatriculación en relación a los inmuebles citados, lo cual conlleva a desajustes en la concordancia que debe existir entre la información registral con la información catastral, medios técnicos que hoy en día permiten el saneamiento de la información registral, tal y como se analizó en el considerando anterior, ya que la inmatriculación de ambos inmuebles se llevó a cabo en una época en donde materialmente resultaba imposible la confrontación de la realidad física contenida en el plano que se presentaba en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para dar nacimiento jurídico a una propiedad, por lo tanto, tales inmatriculaciones se



realizaron cumpliendo con los requisitos de ley en su momento.

Así las cosas, la inmovilización sobre las fincas del Partido de San José, matrículas doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno (247081) y doscientos ochenta mil ochocientos noventa y tres (280893), es procedente, toda vez que por imperio de ley, tanto el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como el Catastro Nacional, deben garantizar una publicidad registral cierta y actual, como lo informa el artículo 18 citado, pues tal y como lo indica la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmueble, en su parte considerativa sobre el fondo, punto uno, en el presente asunto existe una doble inmatriculación, ya que ambas fincas fueron segregadas por la sociedad COMPAÑÍA DE URBANIZACIONES COMERCIALES, S.A., de la misma finca madre, matrícula ciento ochenta y seis mil veintisiete (186027), y se encuentran inmatriculadas en folios diferentes, con planos diferentes, vendidas a diferentes personas, pero con la misma descripción, segregaciones que fueron inscritas en los años mil novecientos setenta y seis y mil novecientos setenta y nueve, respectivamente, amparadas en planos que fueron catastrados en los años mil novecientos setenta y cinco y mil novecientos setenta y nueve, dándose una inexacta publicidad de los asientos en que constan dichas inscripciones y que por lo consiguiente, resulta imprescindible su saneamiento.

Es en razón de ello, la seguridad jurídica que deviene de la publicidad de los asientos, tiene que ser cautelada en beneficio del tráfico jurídico de bienes, hasta tanto todos los intereses de las partes sean finiquitados a satisfacción y soliciten, mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública, el cierre de una de las fincas, sin detrimento que el asunto pueda ser resuelto ante Autoridad Judicial competente, y se ordene por parte de ésta, su cierre, pues la inexactitud registral que ocurre entre los inmuebles objeto del presente asunto, desaparecería en el momento en que ocurra el cierre de una de esas fincas, por inexistencia en la realidad jurídica, tal y como ha sido dictaminado por parte del informe técnico emitido por el Catastro Nacional, al determinarse que efectivamente en la realidad física, se trata del mismo bien inmueble.

Así las cosas, no lleva razón el recurrente al alegar que lo resuelto por el Registro Público de la



Propiedad de Bienes Inmuebles, es ilegal y carente de fundamento, al no corregirse el error de la doble inmatriculación, y más bien, ordenando la inmovilización de ambas fincas, toda vez que ya que merece recordar, 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, que corresponde a la publicidad formal contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, que hacen referencia al acceso que tienen las personas al Registro, con la finalidad de consultar la información consignada en dichos asientos, así como también, asegurar la publicidad material que atañe a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

Es así como, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento de citas, que se establece que la Institución Registral podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, 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, por lo que no lleva razón el apelante al indicar que de la documentación que conforme el presente expediente, no se desprende que exista oposición en cancelar el asiento de inscripción de la finca matrícula doscientos ochenta mil ochocientos noventa y tres (280893), toda vez 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 o por medio del otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que comparezcan todos los interesados y soliciten la cancelación de la inscripción y consecuentemente, el cierre de una de las dos fincas objeto del presente asunto. De ahí que, hasta que esta situación no ocurra, las fincas del Partido de San José, matrículas doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno (247081) y doscientos ochenta mil ochocientos noventa y tres (280893), deben permanecer inmovilizadas.

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...”*.

Además, en ese 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).

Así entonces, ante la presencia de inexactitudes registrales, es dable afirmar que la marginal de advertencia y la consecuente inmovilización del bien, son una medida cautelar de tipo administrativo, cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial que decida sobre la legitimación de una de las dos inscripciones objeto de este asunto, y que por ende, implique la nulidad del asiento de inscripción respectivo. 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 lo anterior, y ante la presencia de las inconsistencias apuntadas respecto a los inmuebles del Partido de San José, matrículas doscientos cuarenta y siete mil ochenta y uno-cero cero cero (247081-000) y doscientos ochenta mil ochocientos noventa y tres-cero cero cero (280893-000), lo que procede es su inmovilización, tal y como lo ordenó el Registro **a quo**.

Igualmente, respecto a los elementos que se ventilan extaregstralmente, es de hacer notar, que tal y como lo señala la resolución recurrida en el considerando tercero, no pueden ser valorados por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ya que sus resultados deben ser elevadas ante dicho Registro, por medio de la respectiva ejecutoria de sentencia, en razón de la competencia que le asiste a los Tribunales de Justicia, garantizada en el artículo 153, siguientes y concordantes de nuestra Constitución Política.

**SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal debe declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Rolando Badilla Oviedo**, en representación de la empresa



**COMPUSYS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, veinticinco minutos del cuatro de julio de dos mil ocho, la cual se confirma.

**SÉTIMO. 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, Ley No. 8039 y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Rolando Badilla Oviedo**, en representación de la empresa **COMPUSYS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, veinticinco minutos del cuatro de julio de dos mil ocho, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Lic. Adolfo Durán Abarca***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

***Dr. Pedro Suárez Baltodano***



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES:**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TG: ERRORES REGISTRALES**

**TNR: 00.55.53**