



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2010-0646-TRA-RI (DR)**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**VISTAS CALDERA DEL MAR CAMA S.A., Apelantes**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 499-2010)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 420-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con cuarenta minutos del doce de abril de dos mil doce.***

**Recurso de Apelación** presentado por el señor **Alvaro Grant Diah**, mayor, con cédula de identidad número uno- doscientos sesenta y cuatro- seiscientos setenta y siete, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **VISTAS CALDERAS DEL MAR CAMA S.A.**, cédula jurídica tres- ciento uno- cuatrocientos veinticinco mil ochocientos sesenta y seis; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas con veintidós minutos del veinticinco de mayo de dos mil once.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 28 de Mayo de 2010, el señor **Alvaro Grant Diah**, de calidades y condición dichas, en su condición de titular de la finca **149011** del Partido de Puntarenas, con plano catastrado **P-1019012-2005**, informa de una eventual sobreposición de dicho inmueble con la finca **110773** también del Partido de Puntarenas, según el plano **P-475148-1998**.



**SEGUNDO.** Que la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las quince horas con quince minutos del catorce de junio de dos mil diez, autorizó la apertura del expediente administrativo **No. 2010-499-RIM**, ordenando consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en las fincas 110773 y 149011, del Partido de Puntarenas, y sobre los planos catastrados números P-475148-1198 y P-1019012-2005 únicamente para efectos de publicidad.

**TERCERO.** Que mediante Oficio **No. RIM- AJRI-00605-2010**, de 15 de junio de 2010, se solicitó a la Coordinación de Estudios Especiales de la División Catastral realizar un Informe con el objeto de determinar una eventual sobreposición de los planos relacionados en el Resultando anterior.

**CUARTO.** Que en respuesta a lo solicitado, mediante oficio **del 25 de Noviembre del 2010** suscrito por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, Sección de Estudios Especiales, División Catastral, informa que según montaje realizado el plano P-475148-1999, se sobrepone completamente al plano P-1019012-2005, con la finca 6-149011-000, que es colindante al este.

**QUINTO.** Que mediante resolución de las catorce horas del diecisiete de enero de dos mil once, se confirió la audiencia de ley, producto de la cual se apersonaron los señores Nelson Quesada Fernández, cédula dos- quinientos dos- novecientos cuarenta y siete, Gerardo Zamora Durán, cédula dos- trescientos veintiocho- doscientos treinta y siete, acreedor y propietario respectivamente, de la finca 110773, del Partido de Puntarenas.

**SEXTO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las once horas con veintidós minutos del veinticinco de mayo de dos mil once, dispuso en lo que interesa: “*SE RESUELVE : Una vez firme la presente resolución: 1), Consignar inmovilización sobre los inmuebles del Partido de **Puntarenas** número CIENTO DIEZ MIL SETECIENTOS*



*SETENTA Y TRES (110773) y CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL ONCE (149011), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de la fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública (...).- Consignar inmovilización sobre los planos catastrados P-CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (P-475148-1998) y P- UN MILLÓN DIECINUEVE MIL DOCE-DOS MIL CINCO (P-1019012-2005)...”*

**SÉTIMO.** Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 3 de Junio de 2011, la sociedad **VISTAS CALDERAS DEL MAR CAMA S.A**, en su condición de titular de la finca 6-149011, presentó Recurso de Apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal.

**OCTAVO.** Que en razón de audiencia conferida a las partes por este Tribunal, el señor Nelson Quesada Fernández, en su carácter de acreedor hipotecario de la finca 6-110773 solicitó se mantuviera la inmovilización ordenada sobre la finca 6-149011.

**NOVENO.** 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 Mora Cordero, 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.

**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 una vez verificado que la finca del Partido de Puntarenas matrícula 110773 ocupa una parte del espacio físico de la finca matrícula 149011 de la misma provincia, resuelve inmovilizar ambas fincas , hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que origina estas diligencias y ordene su levantamiento, o en su defecto los propietarios registrales de ambos inmuebles, mediante los mecanismos establecidos legalmente, procedan a otorgar escrituras públicas en las cuales se subsane esta situación, de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por su parte, la sociedad apelante **VISTAS CALDERAS DEL MAR CAMA S.A.**, alega que si bien es cierto ha quedado acreditado la existencia de una doble inmatriculación de planos y de matriculas de folio real, esto obedece a los actos anómalos en que ha incurrido el señor Edwin Elizondo Rojas, al inducir a error al Juzgado Contravencional de Esparza al hacerle creer que el terreno que ordenó inscribir registralmente era un terreno no inscrito ante el registro, refiriéndose a la finca de la sociedad GRANT LIMITADA , que originaron la finca del Partido de Puntarenas 49384-000, plano catastrado número P-580707. Continua diciendo que el plano de la sociedad representada es legítimo e inscrito a Derecho, originado por una segregación y traspaso válido derivado de su propietario, por lo que recurre la resolución en el sentido de MANTENER INMOVILIZADO EL PLANO P-1019012-2005 y la finca 6-149011-000, por tratarse de una inscripción válida, sin defecto



alguno, y resulta perjudicial para su representada mantener anotado mediante advertencia administrativa la finca de marras. Por lo que ruega revocar parcialmente la resolución recurrida específicamente en cuanto a mantener inmovilizado el plano y finca de su representada hasta tanto exista una decisión judicial que resuelva el conflicto, no existiendo razón lógica ni legal para ordenar esa inmovilización.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, habiendo tenido por demostrado que efectivamente existe una sobreposición de los planos **P-475148-1998** y **P-1019012-2005**, que grafican las fincas **110773** y **149011** ambas del **Partido de Puntarenas**, según el informe emitido por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Estudios Especiales, División Catastral, visible a los folios 53 y 54 del expediente, y que fue incorporado en este expediente como un hecho probado de trascendencia para el caso en discusión, por lo que resuelve la inmovilización de ambos inmuebles.

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).

Así las cosas, no es procedente lo solicitado por el representante de la sociedad **VISTAS CALDERAS DEL MAR CAMA S.A.**, para que se revoque parcialmente la resolución recurrida, específicamente en cuanto a mantener inmovilizado el plano y finca de su



representada, al considerar que no existe una razón lógica ni legal para ordenar la inmovilización, al estar ante un plano e inscripción registral legítimos; 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**.



De todo lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, 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 quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia los alegatos del apelante, ya que del montaje de los planos de las fincas 110773 y 149011 del Partido de Puntarenas 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.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por la sociedad **VISTAS CALDERAS DEL MAR CAMA 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 **Alvaro Grant Diah** en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **VISTAS CALDERAS DEL MAR CAMA S.A.**, en contra de la resolución de las once horas con veintidós minutos del veinticinco de mayo 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*

*Kattya Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



## **DESCRIPTORES**

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