

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0434-TRA-RI (DR)-782-10**

**Gestión administrativa**

**Propiedades**

**Sigma S.A. y otras, apelantes**

**Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 2007-524-BI)**

***VOTO N° 848-2011***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, al ser las catorce horas veinticinco minutos del dieciséis de noviembre de dos mil once.

Recurso de apelación interpuesto por los señores Jorge Gordienko Orlich, mayor, divorciado, ingeniero, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número dos-ciento cincuenta y seis-trescientos cuarenta y seis, representando a la empresa **Sigma S.A.**, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-once mil novecientos veintitrés; Alfred Blaser, de nacionalidad canadiense, titular del pasaporte de su país número BC-053428, representando a la empresa **Engelsblaser Ltda.**, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-doscientos sesenta y ocho mil trescientos cincuenta y ocho; Carmen Peña Aymerich, mayor, maestra de preescolar, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos veinte-quinientos ochenta y siete, representando a la empresa **Edificadora Contemporánea ADJ S.A.**, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos ocho mil cuatrocientos noventa y dos; y por Federico Martín Sancho, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos ochenta y uno-quinientos sesenta y tres, representando al **Condominio Eco Residencial Villa Real**; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve.

## RESULTANDO

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad Inmueble en fecha dieciocho de julio de dos mil siete, el señor Jorge Gordienko Orlich, representando a la empresa Sigma S.A., solicita se anote e inmovilice las fincas de San José 455695, 1021774-F, 1021775-F y 1021776-F por existir un traslape en los planos de éstas.

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad Inmueble, mediante resoluciones de las ocho horas del veinticuatro de julio de dos mil siete, de las nueve horas del primero de febrero de dos mil ocho y de las nueve horas del diez de marzo de dos mil ocho, únicamente para efectos de publicidad, ordenó consignar advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de San José, número de folio real 021774-F-000, 021775-F-000, 021776-F-000, 83524, 021784-F-000, 037381-F-000, 03782-F-000, 037383-F-000, 037384-F-000 y 1125-M. Asimismo, mediante resoluciones de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veinticuatro de marzo de dos mil ocho y de las nueve horas cincuenta y cinco minutos del quince de mayo de dos mil ocho, fueron conferidas las audiencias de ley a todas las partes interesadas.

**TERCERO.** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las siete horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve, dispuso inmovilizar las fincas de San José 83524, 1125-M, 21774-F, 21775-F, 21776-F, 21784-F, 37381-F, 37382-F, 37383-F y 37384-F.

**CUARTO.** Que inconformes con dicho fallo, mediante escritos presentados ante el Registro Inmobiliario en fechas doce, trece y dieciocho de marzo de dos mil nueve y veintinueve de junio de dos mil diez, la representación de las empresas Sigma S.A., Engelsblaser Ltda., Edificadora Contemporánea ADJ S.A. y Condominio Eco Residencial

Villa Real respectivamente, presentaron recurso de apelación en su contra, razón por la cual conoce este Tribunal.

**QUINTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o 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 de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

**Redacta la Juez Ureña Boza, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados establecido en la resolución apelada, advirtiendo únicamente que el enumerado como DOS se sustenta en el folio 534; el enumerado como TRES en el folio 535; el enumerado como CUATRO en los folios 535 a 536; el enumerado como CINCO en el folio 536; y el enumerado como SEIS en el folio 212.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos tal carácter, que pueden tener influencia en la resolución de este asunto.

**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN VENIDA EN ALZADA Y LOS ALEGATOS DE LOS APELANTES.** El otrora Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante informe de montaje de planos elaborado por el Ingeniero Manuel Lobo Zamora, determina la sobreposición de planos y por ende de las fincas 021774-F-000, 021775-F-000, 021776-F-000, 83524, 021784-F-000, 037381-F-000, 03782-F-000, 037383-F-000, 037384-F-000 y 1125-M, ordenando su inmovilización hasta que una orden judicial o la aquiescencia de los interesados permitan corregir las inexactitudes registrales. Por su parte los apelantes alegaron: **1-** La representación de la

empresa **Sigma S.A.** solicita que además se inmovilicen todas las trescientas cincuenta fincas filiales que conforman a la finca 1125-M. **2-** La representación de la empresa **Engelblaser Ltda.** que el acto final notificado es nulo por no indicar el recurso que procede en su contra, plazo para interponerlo, autoridad ante la cual se interpone y la que ha de resolver; aparte de ello sobre el fondo indica que debió de notificarse a todos los dueños de fincas filiales, y que la rectificación de medida de la finca 83524 se hizo de forma ilícita, que su representada adquirió la finca amparada a la publicidad registral, y que no se motiva la resolución final respecto de los presupuestos de la medida cautelar. **3-** La representación de la empresa **Edificadora Contemporánea ADJ S.A.** indicó que la finca fue adquirida de buena fe y acorde a la publicidad registral, ya que no presentaba ningún traslape, que el traslape es entre la finca madre 1125-M y la 83524, que el asunto fue dilucidado en la vía judicial, que ha de llamarse al desarrollador para que explique cómo se llevaron a cabo las negociaciones previas a la creación del condominio, que la rectificación de medida de la finca 83524 era improcedente y que es a partir de ella que se inicia la problemática, y que se deben inmovilizar las trescientas cincuenta filiales. **4-** La representación del **Condominio Eco Residencial Villa Real** alegó que el análisis del Registro es parcial, ya que deja por fuera el tema del aumento de cabida de la finca 83524, que se están invalidando derechos de terceros, que los terrenos ahora traslapados fueron poseídos por muchos años por el señor Guillermo Carranza Castro, posesión que supera los diez años, posesión que además ha de servir para delimitar los linderos.

#### **CUARTO. NULIDAD ALEGADA POR LA EMPRESA ENGELBLASER LTDA.**

Ha de iniciar este Tribunal conociendo el alegato de nulidad planteado en el escrito de apelación de la empresa Engelblaser Ltda. Si bien es cierto que el artículo 245 de la Ley General de la Administración Pública establece requisitos para el acto administrativo, tendientes a que las partes conozcan la forma de impugnar el acto que se comunica, también lo es que la nulidad ha de ser dictada cuando el acto imperfecto en uno de sus elementos constitutivos además impida la realización de la finalidad que se busca con tal

elemento, artículo 167 de la Ley General de la Administración Pública, o sea, la nulidad ha de ser dictada en el tanto la falta cometida conlleve a una indefensión a la parte, y no por la pura comisión vista en forma abstracta. En el presente asunto ninguna indefensión se ha causado, ya que la impugnación fue correctamente planteada, en tiempo y ante la Autoridad correspondiente, por lo que anular la resolución con base en la ausencia de dicha información devendría en la declaratoria de una nulidad por la nulidad misma, fin contrario al ordenamiento jurídico que más bien busca el mantenimiento de los actos dictados por la Administración, artículo 168 de ese mismo Cuerpo Legal, por ello es que la resolución final es válida y tan solo se llama la atención al Registro Inmobiliario sobre el requisito echado de menos.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. I.- REGLAMENTO APLICABLE A LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** A partir del día trece de octubre de dos mil nueve, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la publicidad registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”*. Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa se inicia a solicitud de parte interesada en fecha dieciocho de julio de dos mil siete, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771- J.

**II.- SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN.** El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que

quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título inscrito es oponible ante terceros.

No obstante lo anterior, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistro. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público prevén esa posibilidad y ante la eventual comisión de errores materiales o conceptuales, al momento de la calificación o la inscripción de un documento, el artículo 87 establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores que se hayan cometido producto de la función calificadora, con la salvedad de que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros se debe de iniciar, de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado.

Bajo esta inteligencia, cuando se realiza un procedimiento de gestión administrativa, el Registro puede disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, medida cautelar previa con efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y una vez concluido el procedimiento y por medio de la resolución final, podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Ésta medida cautelar administrativa se mantendrá hasta que se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas subsanen la inexactitud y soliciten su levantamiento mediante los instrumentos establecidos legalmente.

La inmovilización es una medida cautelar reservada para los supuestos en que el error producido en una inscripción registral, sea causado en sede registral o extra registralmente, solo pueda ser remediado por medio de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales,

conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como una nueva jurisdicción en la cual se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que está ideada únicamente para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legitimada, pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

La intención de la inmovilización que se consigna como medida cautelar administrativa en los asientos registrales es la paralización del asiento, en espera de una resolución judicial sobre la legalidad de esa inscripción registral o la aquiescencia de las partes, medida cautelar justificada por la existencia de un error u omisión que eventualmente puede implicar la nulidad del asiento, y se encuentra regida por los propios cánones del derecho registral. Al respecto véase, entre otros, el Voto N° 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.”*

Ante la existencia de una eventual inconsistencia de la inscripción registral, como es el caso, donde se demostró el traslape de varias fincas, el Registro no puede corregir ese error por sí mismo, pero al demostrarse de forma suficiente la inconsistencia en los asientos

registrales dicha situación permite a la Autoridad Registral tomar las medidas precautorias en tanto se discute y resuelve el asunto en la sede jurisdiccional o los interesados se ponen de acuerdo, y por ende será una resolución proveniente de esta vía o el acuerdo de las partes el que declare si los asientos deben anularse, corregirse o mantenerse; por lo que corresponde avalar la consignación de la inmovilización dispuesta por el **a quo**, la cual debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica de los inmuebles en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre el tema de los traslapes y colindancias de las fincas inmovilizadas, sin que la imposición de tal medida cautelar prejuzgue de forma alguna sobre el traslape detectado, tema que ha de ser el objeto de la discusión y resolución que a nivel judicial se desarrolle o del acuerdo al que todos los interesados lleguen sobre el asunto.

Realizadas las anteriores consideraciones, vemos como las partes, en sus argumentaciones, se refieren a que la inmovilización ha de extenderse a todas las fincas filiales pertenecientes a la finca madre 1125-M. Sin embargo, no puede este Tribunal avalar tal posición. La medida cautelar de inmovilización, por su rigurosidad, ha de ser aplicada de forma restrictiva y focalizada en los inmuebles cuyos asientos registrales presenten las inconsistencias que ameriten su imposición, que en este caso lo son tan solo la finca madre indicada y las fincas filiales que colindan con la finca 83524; extender ésta medida a las demás fincas filiales impondría a sus dueños una carga que no deben soportar, ya que no son ellas las ubicadas en la zona de traslape. Sobre la procedencia o no del aumento en la cabida de la finca 83524, lo cierto es que éste se encuentra ya inscrito en el asiento de la finca mencionada, y su impugnación ha de ser, junto con el traslape bajo estudio, un asunto que debe de dilucidarse fuera de la sede registral, y una vez resuelto por los medios que permite la Ley, el Registro procederá a inscribir lo que se concluya y ordene sobre el asunto, ya que, según se explicó anteriormente, no puede la sede registral por su propia voluntad variar o cancelar asientos de registro, sino que cualquier modificación o supresión

proveniente de la corrección de inexactitudes debe de darse a través o de lo que todos los interesados acuerden, o de la orden de un Juez de la República, artículos 456 y 474 del Código Civil. Sobre la adquisición de las fincas de buena fe, amparados a la publicidad registral, como ya se indicó antes, el hecho de que el Registro publicite de cierta forma un inmueble no quiere decir que esto es lo que verdaderamente sucede en el terreno, gracias ya sea a la falibilidad humana que acompaña a los Registradores o a situaciones gestadas fuera de la esfera registral y que se introducen a ésta por medio de subterfugios, la Administración Registral busca evitar que dichas situaciones sucedan, pero no pueden ser sorteadas en un cien por ciento, por ello es que se crea un sistema que, acorde con lo estipulado por el Código Civil respecto a la imposibilidad de que los asientos sean cancelados por la propia sede registral, busca dar publicidad a las inconstancias mientras que éstas son conocidas y resueltas en la sede jurisdiccional o por los interesados de consuno; por todo ello es que, aunque las partes hayan adquirido amparadas en la publicidad registral, al develarse inconsistencia en ésta se procede a iniciar los procedimientos correctivos necesarios, para que de ellos derive una verdadera concordancia entre lo registrado y lo que efectivamente existe en el terreno. Sobre la posesión que se indica ha ejercido el señor Guillermo Carranza Castro sobre los terrenos ubicados en la zona de traslape, se indica que la Sede Registral se encuentra imposibilitada para pronunciarse sobre una posesión, sus alcances y límites, tema que tan solo puede ser declarado por la Sede Judicial, siendo que lo allí resuelto posteriormente tendrá su reflejo en el ámbito registral a través de las ejecutorios que se emitan al efecto. Y sobre el sobreseimiento dictado en el expediente tramitado ante la Fiscalía de Pavas, N° 04-001258-283-PE, se indica que en él se discutió sobre la comisión o no de un delito penal, sea el de usurpación, sin embargo, tal discusión es diferente al tema del traslape de planos, el cual ha de ser resuelto a nivel registral, el sobreseimiento dictado en nada viene a dar luz sobre la situación en la que se encuentran las fincas ahora inmovilizadas, por ello es que no tiene la virtud de detener las presentes diligencias administrativas, ya que son asuntos diversos.

Todo lo anterior obliga a la mayoría de este Tribunal a mantener las inmovilizaciones decretadas por el Registro.

**SEXTO. 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, por mayoría se declaran sin lugar los recursos de apelación planteados por Jorge Gordienko Orlich representando a la empresa Sigma S.A., Alfred Blaser representando a la empresa Engelsblaser Ltda., Carmen Peña Aymerich representando a la empresa Edificadora Contemporánea ADJ S.A., y por Federico Martín Sancho representando al Condominio Eco Residencial Villa Real en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve, la cual se confirma en todos sus extremos. El Juez Arguedas Pérez salva su voto. 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**

**Roberto Arguedas Pérez**

**Luis Gustavo Álvarez Ramírez**

### **NOTA Y VOTO SALVADO DEL JUEZ ARGUEDAS PEREZ**

El suscrito Juez concurre con el Voto de la mayoría para confirmar la resolución recurrida, solo en cuanto al rechazo de la apelación hecha por SIGMA S.A., en que solicita la inmovilización de las 350 fincas filiales.- Se aparta del criterio de mayoría de los restantes señores Jueces, por medio del cual CONFIRMAN la resolución combatida; discrepancia que me hace concluir que la Resolución de las 7:45 horas del 17 de febrero del 2009 del Señor Director del Registro de la Propiedad debe ser REVOCADA, con la aclaración hecha, declarando sin Lugar las diligencias tendientes a lograr la Inmovilización de las fincas involucradas, acogiendo las defensas y excepciones. Para llegar a esa conclusión hago las siguientes reflexiones:

La finca 1-83524-000 propiedad de la promovente SIGMA tenía una medida según Registro de 14000 m<sup>2</sup>; y en el año 1973 el propietario e interesado procedió con el levantamiento e inscripción del Plano Catastrado Número SJ-1727-1973 en donde se aumentaba la medida de dicha finca a 20289 m<sup>2</sup>, sin que se hiciera la correspondiente gestión de rectificación de la medida a nivel registral, para publicitar ese hecho, sino hasta el mes de julio de 1998, o sea 15 años después, circunstancia que no puede de llamar la atención.

Esta rectificación significó un aumento de la medida de esa finca de 6289.13 m<sup>2</sup>.

La finca 1-455695-000 con el Plano Catastrado S-402664-1997, con una medida de 966259.32 m<sup>2</sup>, es colindante por varios puntos con la primera, es sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en 1997, previas gestiones de reuniones de otras fincas y rectificación

de su medida, incorporando parte del terreno no inscrita, presumiblemente localizada dentro del plano de 1973 tal y como consta del Montaje de Planos visible al folio 235.

En el Informe Técnico visible al folio 232 del Expediente y con el estricto apego a la graficación planimétrica, el Catastro Nacional concluye que efectivamente existe traslape o sobreposición de aproximadamente 4537 m<sup>2</sup>, de algunos de los Planos preparados en 1997 y 1999 que sirvieron para la creación de las Fincas Filiales, con el Plano confeccionado en 1973 de la finca 1-83524-000 con la nueva medida aumentada como se dijo supra.

La Resolución recurrida se fundamenta completamente en dicho Informe Técnico, tal y como se menciona a folio 498 cuando dice: *...”De igual manera se le hace saber, que la determinación de la sobreposición, se relaciona con el informe y el montaje realizado por el Catastro Nacional...”*

El suscrito estando consciente del valor y trascendencia del Informe Técnico y todos los efectos derivados, llama la atención que no fueran complementados con una verificación de la realidad Registral, que no se mencionara la ubicación de la finca 83524 antes de la rectificación, sin que se mencionaran las rectificaciones hechas en los inmuebles colindantes y las fechas concretas de esos actos, elementos de gran relevancia para la construcción de la posición del suscrito Juez.

Siendo que la conclusión a la que se llega en el Informe Técnico, avalada por el Registro Público de la Propiedad, no puede contener apreciaciones o comprobaciones de fondo sobre la realidad *in situ* de las propiedades, tales como los carriles existentes, las colindancias, o las marcas para determinar en el campo dónde inicia o dónde termina un fundo; lo propio es que las partes que se sientan afectadas puedan dentro de un Proceso Ordinario dirimir ese conflicto; pero que sin que las fincas contengan como carga limitativa la decisión registral de Inmovilizarlas; porque en opinión del suscrito no resulta razonable ni equilibrada, y su

permanencia lesiona o amenaza el Derecho de propiedad especialmente de los Terceros involucrados, y el daño que se puede generar es mayor. Destaco que ese mismo daño o amenaza que puede ser entendida como residual, me llevó a coincidir con mis compañeros Jueces, en confirmar la Resolución al rechazar la Apelación de SIGMA, en cuanto a incluir la totalidad de las fincas que componen el Condominio.

Debo decir que aún con las limitaciones normativas que se han tenido en los últimos años tanto en el Catastro Nacional como el Registro de la Propiedad, para ejercer los controles adecuados, superadas en principio con las nuevas disposiciones o herramientas; no encuentra este Juzgador razonable que el administrado, y especialmente el Tercero de Buena Fe, se vea lesionado o afectado por la inacción de la Administración registral, para impedir en su momento que se inscribieran fincas aumentando su medida con Planos muy viejos, al mismo tiempo que permitía la inscripción de Planos actualizados que en principio podrían encontrarse en zonas ya catastradas, dando como conclusión un posible traslape.

Es lo cierto que transcurrieron más 15 años entre la confección del Plano, entendida como la actuación del Catastro; y la posterior rectificación que se hizo en la nueva medida de la finca; así como 10 años desde la afectación del Condominio y la presentación de la Gestión Administrativa; generándose por el transcurso del tiempo toda clase de Derechos, afectaciones a favor de los titulares, intervención de Terceros de Buena fe, acreedores hipotecarios, que le corresponderá dimensionar adecuadamente a los Tribunales de Justicia. Será en esa instancia en donde deberán lo afectados y terceros, abordar con toda pasión la defensa de sus Derechos, debiendo discutirse el tema de la POSESION sobre la tierra como punto central, y accesoriamente todos los efectos generados, donde podrán ponderar el mejor Derecho que tengan las partes, la Buena Fe de los titulares originales, la participación de los Terceros, debiendo revisar no solo los Derechos Reales -compraventas, rectificaciones de medida, asientos catastrales; sino los efectos e implicaciones de los

Derechos Personales tales como declaraciones, manifestaciones, compromisos, contratos, etc.

Será en esa instancia dónde se determinará la suerte de los asientos registrales y catastrales, debiendo el Registro Nacional atender la decisión judicial.

Por todo lo anterior considero que la Resolución recurrida debe ser Revocada, con la explicación dicha supra, debiendo ser rechazada la Inmovilización solicitada en las fincas, disponiendo que las partes deberán acudir a la vía Ordinaria en defensa de sus derechos.

**Roberto Arguedas Pérez**



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TG: ERRORES REGISTRALES**

**TNR: 00.55.53**