



## RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-1123-TRA-BI

### DILIGENCIAS OFICIOSAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

**Ana Cecilia Amador Granados, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Exped. de Origen 286-2009)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

## ***VOTO No 107-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas con cuarenta minutos del tres de agosto de dos mil once.***

**Recurso de Apelación** presentado por **Ana Cecilia Amador Granados**, casada una vez, ama de casa, vecina de Mercedes Norte de Montes de Oca, con cédula de identidad número uno-trescientos veintiséis-setecientos cuarenta, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las nueve horas del dieciocho de agosto de dos mil nueve.

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante oficio **SDRP-09-086** de 06 de mayo de 2009, la Subdirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, rinde informe a la Defensoría de los Habitantes, en razón de solicitud de investigación que fuera dirigida por ésta según **OFICIO No 03853-2009-DHR**, en relación con el trámite del documento que originó las citas **458-5684** y que se refiere a localización de derechos que diera origen a la finca **482688** del Partido de San José. Realizada dicha investigación, esa Autoridad Registral determina que es necesaria la apertura del expediente administrativo No 286-2009-BI en vista de que han sido detectadas inconsistencias en el trámite del documento



relacionado.

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad Inmueble, mediante resolución de las 14:40 horas del 25 de mayo de 2009, únicamente para efectos de publicidad, ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre la finca 482688 del Partido de San José. Asimismo, mediante resolución de las 14:30 horas del 01 de junio de 2009, fueron conferidas las audiencias de ley a todas las partes interesadas.

**TERCERO.** Que la División Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas del dieciocho de agosto de dos mil nueve, dispuso en lo que interesa: *“...1) Inmovilizar el inmueble del Partido de San José número CUATROCIENTOS OCIENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCIENTA Y OCHO (482688), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción ...”*

**CUARTO.** Que mediante escrito presentado el 08 de setiembre de dos mil nueve, la señora Ana Cecilia Amador Granados, en la condición indicada, presentó Recurso de Apelación contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, quien lo admite, 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 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 el Juez Suárez Baltodano, 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 en la resolución apelada.

**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 la finca 482688 de San José, una vez verificada la existencia de un error tanto a nivel notarial como registral, al haber omitido, por una parte, el notario autorizante de la escritura pública cuyo testimonio fuera presentado con las citas 458-05684, una referencia al Visado de la Municipalidad de Montes de Oca, en el plano que describe dicho inmueble (SJ-242822-1995), y que es un requisito para todo fraccionamiento de terrenos, establecido en la Ley de Planificación Urbana, y por otra parte, del registrador que por un posible error conceptual no consignó el defecto correspondiente. Asimismo, en la resolución apelada el Registro Inmobiliario refuta el alegato de la señora Ana Cecilia Amador Granados que invoca la prescripción decenal del error verificado en el asiento de inscripción de su finca.

Por su parte, la apelante alega que desconoce lo que sucedió en ese momento ya que eso era competencia del topógrafo y del abogado que fue contratado para localizar el derecho indiviso. Que ignora si se necesitaba visado en ese momento histórico o si algún plano lo



tuvo. Agrega que “...*la falta de visado municipal en el plano de la finca en mención no es un error sino una mera carencia de requisitos del documento (...)* /*De hecho dicha propiedad siquiera requería visado municipal en su plano pues le bastaba con ser resto para pasar a ser una finca independiente. / Debe tomarse en cuenta que el otro lote localizado sí tiene o cuenta con el visado municipal por silencio positivo y por ende sí procedía la localización de mi finca. / Por tanto sigo alegando la prescripción de todo reclamo en mi contra...*”

**CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** La presente Gestión Administrativa oficiosa se inicia en virtud de investigación realizada a instancia de la Defensoría de los Habitantes, en donde se verifica la existencia de un error en el trámite de la escritura que fuera presentada al Registro con citas **458-5684**, relacionado con la localización de un derecho indiviso de la finca **78118**, de conformidad con el plano SJ-242822-1995 que no cuenta con el requisito del Visado Municipal establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, inscripción que diera origen a la finca 482688 de San José, propiedad de la recurrente Ana Cecilia Amador Granados, que mide 134.02 metros cuadrados.

El Registro a quo resuelve inmovilizar la finca objeto de las presentes diligencias al comprobar; una vez realizada la investigación y vertido el informe SDRP-09-086 de fecha 06 de mayo de 2009, el incumplimiento del requisito legal de visado de la municipalidad respectiva, únicamente en la escritura pública que diera origen al asiento de presentación 458-5684, incumplimiento cuya sanción consiste en la suspensión de la inscripción de documentos sobre fraccionamientos de fincas comprendidas en distritos urbanos según lo ordenado en el Art. 34 Ley de Planificación Urbana. De ahí que al haberse constatado que tanto el notario autorizante como el registrador a quien fuera asignada la calificación de dicho documento omiten ese requisito legal, se ha detectado una inconsistencia que afecta el bien inmueble y en consecuencia la publicidad registral y que es necesario sanear. Tal y



como lo afirma el Registro en la resolución venida en Alzada, dicha corrección, dadas las limitaciones al Marco de Calificación Registral, resulta imposible en la vía administrativa, salvo que las partes interesadas realicen las correcciones pertinentes y lo soliciten por los medios legalmente establecidos.

Es por ello que no puede aceptarse lo alegado por la recurrente en el sentido de que la falta del visado municipal en los planos *no sea un error sino una mera carencia de requisitos del documento*, por cuanto la ley dispone que a falta de este requisito debe suspenderse la inscripción del documento, lo que no se produjo en este caso. No es cierto que la finca 482688 sea un resto de finca, dado que ésta se origina por localización de un derecho indiviso a favor de Ana Cecilia Amador Granados, segregado como finca independiente de la finca madre 78118 del Partido de San José.

La intención de la nota de advertencia y posterior 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, justificada por la existencia de un error u omisión que eventualmente puede implicar la nulidad del asiento. Al respecto véase, dentro de otros, el Voto No. 982-2001 del 23 de noviembre de 2001, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo:

*“... 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.(Nº 982-2001 SECCION TERCERA DE L TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.)***

Ante la existencia de una eventual ilegalidad de la inscripción registral, como es el caso, donde consta claramente el defecto en la inscripción que se ordena inmovilizar, el Registro no puede corregir ese defecto sin que le consten documentos idóneos para tal fin, que comprueben el cumplimiento de los requisitos establecidos por ley. En cuanto a la posibilidad de aplicar la figura de la prescripción decenal para subsanar este defecto, tal y como solicita la apelante, no corresponde al Registro sino a la Jurisdicción pronunciarse sobre la misma a través de una decisión final que defina la situación jurídica de la inscripción correspondiente y subsane los defectos detectados.

Dadas las anteriores consideraciones, siendo que los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo y que se ha producido una modificación en los asientos registrales que ha vulnerado la Publicidad Registral, resulta imprescindible la inmovilización del bien afectado con la inconsistencia objeto de este procedimiento con el fin de advertir a terceros interesados sobre la inexactitud que afecta el inmueble 482688 de San José, e impedir que el mismo continúe en el tráfico jurídico, razón por la cual no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, División Registral, en razón de lo que debe confirmarse la resolución recurrida.

**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 Nº 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 Ana Cecilia Amador Granados, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas del dieciocho de agosto 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Katty Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55