



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2012-0641-TRA-RI (DR)**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**INVERSIONES CERRO COLORADO S.A, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2011-1103)**

***VOTO N° 251-2013***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las quince horas del once de marzo de dos mil trece.***

Recurso de Apelación presentado por el señor **Mario Antonio Barquero Solís**, mayor, empresario, con cédula de identidad número dos trescientos treinta y cinco cuatrocientos ochenta y cuatro, vecino de Alajuela, apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada **INVERSIONES CERRO COLORADO SOCIEDAD ANONIMA** en su condición de titular registral de la finca de Alajuela, Folio Real 163064, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas del diecisiete de mayo de dos mil doce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario por el señor Israel Vargas Cubero, mayor, divorciado empresario, vecino de San Carlos, en su condición de representante legal de la sociedad **ISRAEL VARGAS Y COMPAÑÍA**“, solicitó como medida cautelar la inmovilización de las fincas 2-168933-000, 2-163064-000 con base en los siguientes hechos:



Primero que su representada es propietaria de la finca 2-168933-000, aproximadamente desde el año 1987, que al hacerle una inclusión de plano que se encuentra debidamente catastrado e inscrito en la sección de Catastro se encuentra con la sorpresa de que hay otra finca con el mismo plano de su propiedad, utilizada en la finca de Alajuela 163064-000 la cual tiene los mismos colindantes y la misma dirección que la suya, y lo incluyeron con el fin de hipotecar dicho inmueble, por lo que solicita su inmovilización..

Una vez realizado un estudio preliminar de lo informado en dicho reporte de inconsistencias se dio apertura al Expediente Administrativo No. 2011-1103-RIM y mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las ocho horas del doce de setiembre de dos mil once, se resolvió consignar NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA sobre las fincas indicadas, 2-163064-000 y 2-168933-000 únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las diez horas del veintitrés de setiembre de dos mil once, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procedió a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonó Mario Antonio Barquero Solís, con cédula 2-335-484, en su condición de titular registral de la finca 163064-000 de Alajuela.

**TERCERO.** Que mediante resolución dictada a las catorce horas del diecisiete de mayo de dos mil doce por el Registro Inmobiliario, División Registral, se resolvió: “...1) *Una vez firme la presente resolución, se ordena: I. CONSIGNAR LA INMOVILIZACIÓN de las fincas del Partido de ALAJUELA CIENTO SEENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES ( 2-168933-000) y CIENTO SESENTA Y TRES MIL SESENTA Y CUATRO (2-163064-000), 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 ante el Registro Inmobiliario el 04 de junio de 2012, el señor Mario Antonio Barquero Solís, Apoderado Generalísimo de la sociedad **INVERSIONES CERRO COLORADO SOCIEDAD ANONIMA** titular de la finca 163064-000 de Alajuela, interpone recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

**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 la Juez Ureña Boza, y;*

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal asume como propio el elenco de hechos que por demostrados y de relevancia para la resolución del presente asunto tuvo el Registro Inmobiliario, agregando que los mismos se fundamentan de la siguiente forma: El enumerado como (I) y (II) a folio 13 a 16, (III) a folio 5 y 6 , (IV) a folio 17 a 19 .Asimismo, con ese mismo carácter, se enlista el siguiente: V) Que existe contrato forestal entre “El Estado y Reforestaciones Industriales de Occidente S.A “. (ver folios 147 a 152).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de interés para la resolución de este proceso.



**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El problema que se ventila en el presente expediente se origina a partir de que el señor Israel Vargas Cubero, representante legal de la sociedad Israel Vargas y Compañía indica que su representada es dueña de la finca de Alajuela número 2-168933-000, aproximadamente desde el año 1987, siendo que al hacerle una inclusión de plano catastrado, se encuentra con la sorpresa de que existe otra finca con el mismo plano de su propiedad en la finca del partido de Alajuela 163064-000, la cual tiene los mismos colindantes y su misma dirección, con el fin de hipotecarla, que ante esa situación procedió a denunciar los hechos ante la Fiscalía y por recomendación del fiscal solicitó la inmovilización de ambas fincas,

Esta situación origina la apertura del expediente No. 2011-1103-RIM y mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las ocho horas del doce de setiembre de dos mil once, se resolvió consignar NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA sobre las fincas indicadas, 2-163064-000 y 2-168933-000 únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

Finalizado ese procedimiento administrativo, concluye el Registro Inmobiliario que lo sucedido en el presente caso es el nacimiento registral de dos inmuebles inscritos independientemente con la misma descripción y bajo una misma sentencia de información posesoria lo cual produce un asunto de origen extrarregistral, que a la fecha de su presentación al Registro se cumplió con el examen que realiza el Registrador que los autorizó, quien los consideró idóneos para su trámite e inscripción, ya que a la fecha de su presentación al Registro, no estaba dentro del marco de la calificación de documentos, y que para el Registro en esa fecha era imposible detectar esas inconsistencias debido a que no existía medio alguno para verificar esa concordancia de la información contenida en los planos catastrados y los asientos registrales, situaciones que en la actualidad se detectan, gracias a la labor de depuración, por lo que ordena consignar la nota de inmovilización de las fincas del partido de Alajuela 168933-000 y 163064-000, 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 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.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor Mario Antonio Barquero Solís, Apoderado Generalísimo de la sociedad **INVERSIONES CERRO COLORADO SOCIEDAD ANONIMA**, en su condición de titular registral de la finca 163064-000 de Alajuela manifestando que la finca de su representada debe ser la única que debe prevalecer jurídicamente y registralmente, pues es evidente que no existe en los hechos probados elemento que ponga en duda la existencia previa de la finca de su representada, así como la identidad y congruencia en las características de dicha finca, agrega que dicha finca publicita registralmente el plano catastrado A-cero cero cero tres nueve cero nueve-mil novecientos setenta y tres, indica que tomarse en cuenta que la finca 163064-000 (propiedad de su representada) nació a la vida registral anterior a la finca 168933-000, pues el asiento de inscripción de la finca propiedad de su representada es de la provincia de Alajuela tomo 2416 folio 339 asiento 001 y el asiento en que nace la finca propiedad de la sociedad gestionante es posterior, por lo tanto la inscripción subsiguiente hecha de una nueva finca con las mismas características que la finca propiedad de su representada, es inválida, y concluye que la finca propiedad de la sociedad gestionante Israel Vargas y Compañía Sociedad Anónima, nunca debió nacer a la vida registral, pues es totalmente contradictoria con la inscripción que ya se había hecho de la finca hoy propiedad de su representada, ya que agrega la nueva inscripción no solo es nula, sino que la misma es contraria a la seguridad registral.

En razón de dichos alegatos solicita sea levantada la inmovilización sobre el inmueble de su propiedad y se mantenga la inmovilización en la finca del partido de Alajuela número 168933



**CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, advierte que existen dos inmuebles inscritos independientemente con la misma descripción y bajo una misma sentencia de Información Posesoria, lo cual produce un asunto extraregistro, y por ello 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 Registro a quo ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de Alajuela números 163064-000 y 168933-000. 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 lleva razón el recurrente, al solicitar el levantamiento de la inmovilización sobre la finca 163064-000 propiedad de **INVERSIONES CERRO COLORADO SOCIEDAD ANÓNIMA**, ya que el Registro Inmobiliario debe resolver este asunto remitiendo 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 Registro 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 la inscripción de dos inmuebles de Alajuela números 163064-000 y 168933-000 inscritos independientemente con la misma descripción y bajo una misma sentencia de Información Posesoria, lo cual origina estas diligencias.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos del aquí recurrente, pues a pesar de que registralmente la finca del partido de Alajuela 163064-000, nació antes de la finca 168933-000, no puede aplicarse en forma irrestricta el principio de *“primero en tiempo, primero en derecho”*, ya que existe una evidente inconsistencia, encontrándose el Registro y esta Instancia impedido para corregirla, esta inconsistencia en la





publicidad registral atenta contra el principio de Seguridad Jurídica, debiendo este asunto ser conocido por la sede jurisdiccional .

Además, a pesar de que esta inconsistencia no es imputable al actual titular del inmueble 163064-000, sea la sociedad **INVERSIONES CERRO COLORADO SOCIEDAD ANÓNIMA**, no es posible que en vía administrativa sea declarado un mejor derecho de propiedad sobre los terrenos en conflicto 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.

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 el señor **Mario Antonio Barquero Solís**, apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada **INVERSIONES CERRO COLORADO SOCIEDAD ANONIMA**, confirmando la resolución de las catorce horas del diecisiete de mayo de dos mil doce.

**QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre de 2000, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en todas las consideraciones indicadas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Mario Antonio Barquero Solís**, apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada **INVERSIONES CERRO COLORADO SOCIEDAD ANONIMA**, confirmando la resolución de las catorce horas del diecisiete de



mayo de dos mil doce, la que en este acto se confirma, para que se consigne inmovilización de las fincas **CIENTO SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES (2-168933-000)** y **CIENTO SESENTA Y TRES MIL SESENTA Y CUATRO (2-163064-000)**, de la Provincia de **Alajuela**, así como el plano catastrado que ambas publicitan A-**0003909-1973**, 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 sus asientos de inscripción. 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. **NOTIFÍQUESE.**—

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**