



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0907-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Otoniel del Socorro Segura Rodríguez, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2010-186-RIM)

Inmuebles

VOTO N° 429-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las diez horas del veinticinco de abril del dos mil trece.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Otoniel del Socorro Segura Rodríguez**, mayor, soltero, comerciante, titular de la cédula de identidad número cuatro-ciento treinta y uno-doscientos dieciocho, en su condición de propietario registral de la finca del Partido de San José, Folio Real 406732-000, con plano catastrado SJ-505681-1983, contra la resolución final dictada por la Asesoría Jurídica, División Registral, Registro Inmobiliario, Curridabat, a las trece horas del diez de julio del dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Registral el diecinueve de marzo del dos mil diez, los señores **Jorge Chaverri Hernández**, mayor, casado una vez, tapicero, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos ocho-cero seiscientos setenta y dos, **Jorge Luis Chaverri Granados**, mayor, casado una vez, empresario, titular de la cédula de identidad número uno-cero setecientos sesenta y nueve-cero ciento cuarenta y siete, **Esther María Chaverri Granados**, mayor, casada una vez, ama de casa,



titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos cuarenta y cinco-cero seiscientos ochenta y uno, y **Carmen María Chaverri Granados**, mayor, soltera, maestra, titular de la cédula de identidad número uno-cero quinientos cincuenta-cero setecientos noventa y cinco, en su condición de propietarios registrales de los derechos 001-002, 003, 004 de la finca del Partido de San José número 355589, presentan gestión administrativa, mediante la cual solicitan la inmovilización de la finca del Partido de San José 406732 y el plano catastrado número SJ-505681-1983.

SEGUNDO. Que la Asesoría Jurídica, División Registral, Registro Inmobiliario, Curridabat, mediante resolución final dictada a las trece horas del diez de julio del dos mil doce, dispuso “(...) **I. CONSIGNAR LA INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas del Partido de San José: *Trescientos cincuenta y cinco mil quinientos ochenta y nueve (355589), cuatrocientos seis mil setecientos treinta y dos (406732), quinientos noventa y ocho mil seiscientos cuatro (598604), seiscientos un mil trescientos tres (601303), quinientos noventa mil setenta y seis (590076)*”, sobre los planos catastrados *SJ-novecientos cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y seis mil cuatro (SJ-944296-2004), SJ-setecientos noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta mil novecientos ochenta y nueve (SJ-794650-1989), SJ-quinientos cinco mil seiscientos ochenta y uno mil novecientos ochenta y tres (SJ-505681-1983), SJ-uno cero ocho nueve cuatro seis seis-dos mil seis (SJ-1089466-2006), SJ-uno cero ocho nueve cuatro nueve dos-dos mil seis (SJ-1089492-2006), SJ-uno cero nueve siete siete cinco cuatro-dos mil seis (SJ-1097754-2006)*, la cual se mantendrá hasta que la autoridad componente, mediante 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. **II.-AUTORIZAR LA PRESENTACIÓN A LA OFICINA DEL DIARIO** de esta resolución, a fin que sea asignado un asiento de presentación a la misma y posteriormente se devuelva a la Asesoría Jurídica de este Registro, a fin de ejecutar la misma. **III. ORDENAR LA APERTURA DE UN NUEVO EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO** de



oficio a efecto de conocer la situación denunciada en el párrafo último del informe rendido por el Ing. Roberto Segura, transcrito a continuación: “Con el estudio anterior, se logra determinar que las fincas 334201, 334202 y 334203 LAS CUALES PUBLICITAN RESPECTIVAMENTE LOS PLANOS SJ-450908-1981, SJ-650697-1986 y SJ-650698-1981, presentan una inconsistencia respecto de los planos que asertivamente le corresponden , en otras palabras no respetan el Principio de Concordancia de los asientos registrales y por lo que se deberá analizar dicha incongruencia. Al efecto, trasládese una copia de la resolución final al nuevo expediente.”

TERCERO. Mediante escrito presentado el diez de agosto del dos mil doce, el señor Otoniel del Socorro Segura Rodríguez, en su condición dicha al inicio, interpuso recurso de apelación, impugnando la referida resolución, y el Registro mediante resolución dictada a las nueve horas del veintidós de agosto del dos mil doce admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal

CUARTO. 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 causen 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 de julio del 2011.

Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho probado de importancia para la resolución de este proceso el siguiente: **1.-** Del informe y montaje rendido por el Ing. Roberto Segura González, funcionario del Proceso de Conciliación Catastral, los planos catastrados SJ-505681-1983, SJ-1089466-2006, SJ-1089492-2006, SJ-



1097754-2006 se sobreponen, con los planos catastrados SJ-944296-2004, SJ-794650-89, lo que origina inexactitudes registrales y catastrales, configurándose una triple in-matriculación entre las fincas del partido de San José, matrículas 355589, 406732, 406731, 590076, 598604, y 601303, situación que lleva a la existencia de un error en la inscripción de los planos y las fincas, que atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública registral (folio 61-64).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, la Asesoría Jurídica, División Registral, Registro Inmobiliario, consigna la inmovilización sobre las finca del Partido de San José, 355589, 406732, 598604, 590076 y 406731, y sobre los planos catastrados SJ-944296-2004, 794650-1989, SJ-1089466-2006, SJ-1089492-2006, SJ-1097754-2006, la cual 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. Asimismo, ordena la apertura de un nuevo expediente administrativo de oficio a efecto de conocer la situación denunciada en el párrafo último del informe rendido por el Ing. Roberto Segura, ya que de dicho informe se determina que las fincas 334201, 334202 y 334203 las cuales publicitan respectivamente los planos SJ-450908-1981, SJ-650697-1986 y SJ-650698-1981, presentan una inconsistencia respecto de los planos que le corresponden, no respetan el Principio de Concordancia de los asientos catastrales y registrales, debiéndose analizar dicha incongruencia.

La inmovilización referida, por considerar que del informe y montaje rendido por el Ing. Roberto Segura González, funcionario del Proceso de Conciliación Catastral, el plano catastrado SJ-944296-2004 se sobrepone con el plano catastrado SJ-794650-1989. Los planos



catastrados SJ-505681-1983, SJ-1089466-2006, SJ-1089492-2006, SJ-1097754-2006, se sobreponen, con los planos catastrados SJ-944296-2004, SJ-794650-89, lo que origina inexactitudes registrales y catastrales, configurándose una triple in-matriculaci3n entre las fincas del partido de San Jos3, matr3culas 355589, 406732, 406731, 590076, 598604, 601303, situaci3n que obviamente es irregular, y lleva a la existencia de un error en la inscripci3n de los planos y las fincas, atentando contra la seguridad jur3dica y la fe p3blica registral.

El recurrente Otoniel del Socorro Segura Rodr3guez, solicita omitir la inmovilizaci3n sobre los inmuebles del Partido de San Jos3 matr3culas: 406732, 598604, 601303, 590076, as3 como de los planos: SJ- 505681-1983, SJ-1089466-2006, SJ-1089492-2006, y SJ-1097754-2006, y posteriormente la revocaci3n de la resoluci3n como un todo (ver folios 446 y 485), solicitando levantar la inmovilizaci3n de las fincas y planos que se indican.

Al respecto se3ala el recurrente la sentencia N3 0018 del Tribunal Contencioso Administrativo Secci3n VI de las 16hrs. del 13 de febrero del 2012 (ver folio 482).

La sentencia indica que la inmovilizaci3n procede dentro de las siguientes hip3tesis: “3) Car3cter grave, irreparable o de dif3cil reparaci3n del da3o que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posici3n favorable del inter3s p3blico. Es de inter3s p3blico velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jur3dica registral, as3 como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medios de impugnaci3n. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnaci3n legalmente establecidos: (...) De manera que los interesados tienen medios legales establecidos a su disposici3n. Obs3rvase, que el art3culo 66 impugnado, establece el deber del registrador de publicitar en el peri3dico oficial, un aviso a los interesados informando sobre la existencia de la nota de advertencia e inmovilizaci3n. 6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilizaci3n es una medida instrumental y provisional, la cual tendr3 la duraci3n que el



interesado quiera (...). Para determinar la validez constitucional de la nota de advertencia e inmovilización (...) ha de realizarse el juicio de razonabilidad y proporcionalidad.”.

Todas estas circunstancias se dan en el caso en cuestión ya que el no inmovilizar derechos en contraposición genera un riesgo para terceros que al amparo de la fe pública registral puedan consentir derechos referidos a dichas fincas, derechos que aumentarían la situación de inseguridad jurídica existente generada por las inconsistencias de los derechos actuales. El interés público debe de garantizarse a través de la inmovilización cuyo objetivo es ser mera medida cautelar para asegurar que por la vía jurisdiccional pueda resolver la inconsistencia actual sin que la misma se acreciente a través de la ulterior circulación de derechos. La medida es temporal y se mantiene por todo el tiempo que se genere el riesgo por la inconsistencia. Al respecto, la sentencia N° 0018 del Tribunal Contencioso Administrativo Sección VI, supra citada, indica:

*“Sobre la medida cautelar de inmovilización en el caso concreto. Como punto de partida, debe hacerse referencia a lo expuesto por el Tribunal constitucional en el fallo de referencia, en cuanto a la finalidad misma de la medida de **inmovilización**. Sobre el particular señaló: “... Para determinar la razonabilidad y proporcionalidad de la norma impugnada, en segundo término deben ponderarse: las circunstancias sociales que la motivan, los fines perseguidos y el medio escogido por el legislador para alcanzarlo. En cuanto a las circunstancias sociales, debe señalarse que la norma impugnada responde a la necesidad de satisfacer fines sociales y jurídicos tendientes a garantizar una convivencia pacífica y segura entre los ciudadanos. El Registro Público cumple una función vital para la sociedad, consistente en garantizar la seguridad jurídica en materia de bienes inscritos; esta materia es de interés público. Por otra parte, la norma impugnada persigue evitar que terceros de buena fe, resulten perjudicados al amparo de la fe pública y la publicidad registral. Además busca fortalecer el principio de seguridad jurídica registral, y dotar de instrumentos jurídicos*



al registrador, para que pueda salvar su eventual responsabilidad ante terceros, por la información que conste en el Registro Público, lo que evidentemente es válido constitucionalmente por un principio general de justicia en la imputación de las responsabilidades asignadas a los funcionarios públicos (artículos 9, 11, 33 y 41 de la Norma Fundamental).”

En razón de lo anterior, la medida cautelar de inmovilización es razonable y proporcional ya que al existir doble in-matriculación se encuentran inscritos dos derechos sobre una misma finca física lo que genera una situación de incerteza jurídica y el riesgo que un tercero de buena fe al amparo de la fe pública registral pretenda adquirir derechos sobre una misma finca sin percatarse de la existencia de otro derecho que se le opone. Esta situación hace necesario que esta contradicción se resuelva por la vía judicial a efecto de que un juez de la República en un procedimiento ordinario determine una solución a esta problemática. El permitir la circulación de los derechos que están en contraposición generaría un daño grave a terceros de buena fe. La inseguridad en este caso fue ocasionada por problemas extra-registrales que permitieron la doble in-matriculación y justamente la medida cautelar viene a dotar al sistema de mayor seguridad al impedir que fincas en esta situación puedan seguir circulando generando un riesgo mayor y ocasionado inseguridad a eventuales terceros de buena fe.

Visto lo anterior, considera este Tribunal que lo pretendido por el recurrente en su escrito de apelación y expresión de agravios no es de recibo, toda vez que el Registro Inmobiliario, lleva razón en lo resuelto en la resolución venida en alzada, en lo concerniente a la medida cautelar de inmovilización. Siendo lo procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Otoniel del Socorro Segura Rodríguez**, en su condición de propietario de la finca del Partido de San José, Folio Real 406732-000, contra la resolución final dictada por la Asesoría Jurídica, División Registral, Registro Inmobiliario a las trece horas del diez de julio del dos mil doce, la que en este acto se confirma.



CUARTO. 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Otoniel del Socorro Segura Rodríguez**, en su condición de propietario de la finca del Partido de San José, Folio Real 406732-000, contra la resolución final dictada por la Asesoría Jurídica, División Registral, Registro Inmobiliario a las trece horas, del diez de julio del dos mil doce, la que 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

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33