



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0359-TRA RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**JOSÉ DUARTE SIBAJA EN SU CONDICIÓN DE APODERADO
ESPECIAL DEL SEÑOR IVÁN SEGURA GONZÁLEZ, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-957-RIM)
REGISTRAL**

VOTO 0102-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las dieciséis horas con treinta y nueve minutos del veinticinco de febrero de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado **José Duarte Sibaja**, cédula 1-0506-0106, apoderado especial del señor **IVÁN SEGURA GONZÁLEZ**, agricultor, cédula 3-0219-0555, vecino de Cartago, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:16 horas del 16 de julio de 2024.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las presentes diligencias administrativas se iniciaron a solicitud del señor Iván Segura González, denunciando que la finca de San José número 663546 presenta traslape con su finca de Cartago número 32149.



Una vez abierto el expediente, el Departamento Catastral Técnico, mediante oficio DRI-CTE-03-0373-2023 realiza una conciliación jurídica catastral (folios 72 a 82 del expediente principal), en la que, entre otros, se concluye una posible sobreposición total del plano SJ-1556037-2012, perteneciente a la finca de San José 663546 con respecto a la finca de Cartago 32149 que no cuenta con un plano catastrado, pero que se ubica en la provincia de San José:

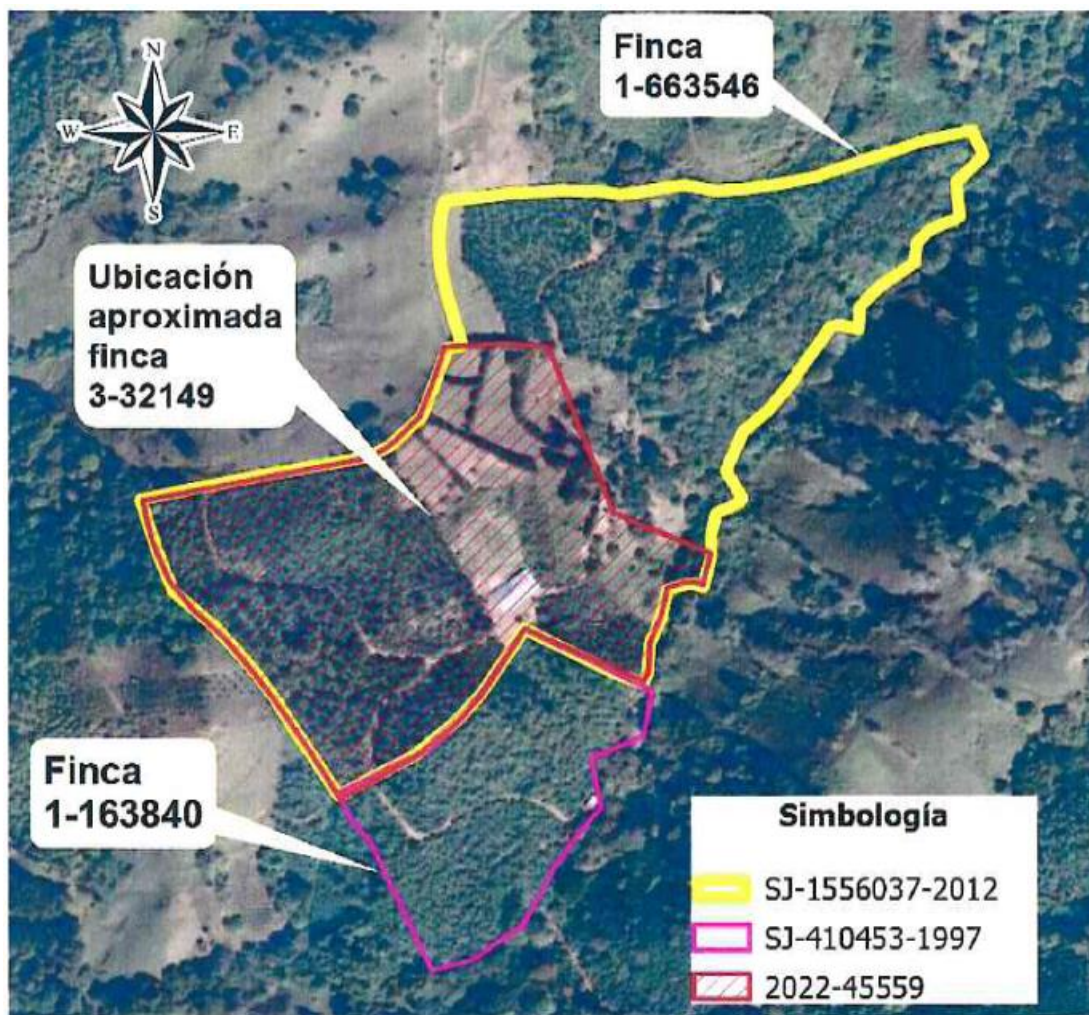


Figura N°23. Montaje de los planos analizados anteriormente SJ-1556037-2012, SJ-410453-1997 y el plano con citas de presentación 2022-45559 para determinar una ubicación aproximada de la finca 3-32149

Mediante resolución de las 14:32 horas del 5 de diciembre de 2023, se consigna aviso catastral sobre las fincas de Cartago número 32149



y de San José número 663546 y su plano catastrado SJ-1556037-2012, y el 26 de enero de 2024 se apersona el propietario de la finca de San José 663546, señor **FRANCISCO JAVIER MOLINA NAVARRO**, cédula 3-0470-0686, para manifestar su disconformidad con la medida tomada.

Por escrito presentado el 21 de mayo de 2024, el licenciado José Duarte Sibaja, como apoderado de **IVÁN SEGURA GONZÁLEZ**, aporta escrito y por resolución de las 13:50 horas del 7 de junio de 2024 y en atención a la anotación 800-859967-01-0001-001 que pesa sobre las fincas de interés, se previene aportar copias del expediente 24-000020-0689-AG en el que aparece como actor el señor **IVAN SEGURA GONZALEZ**, cédula 3-0219-0555, y como demandado el señor **FRANCISCO JAVIER MOLINA NAVARRO**, cédula 3-0470-0686.

Mediante resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 13:16 horas del 16 de julio de 2024, se ordena la suspensión y archivo temporal del expediente, y el cambio del aviso catastral por una advertencia administrativa en las fincas involucradas y el plano SJ-1556037-2012, dada la litis pendencia demostrada, al existir un proceso donde las partes intervinientes han hecho requerimientos que pueden resolver la problemática analizada en este expediente o al menos podría variar el fondo de lo que se debe resolver con respecto al traslape detectado.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado **José Duarte Sibaja**, apeló la resolución y solicitó que se inmovilice la finca de San José 663546 por no existir en la materialidad y el plano SJ-



1556037-2012 por ser fraudulento, para lo cual manifestó los siguientes agravios:

1. Falta al debido proceso, la resolución apelada violenta el principio de congruencia ya que no se resolvió el fondo del asunto, no se inmovilizaron las fincas involucradas. El Registro no puede suspender el procedimiento mientras se resuelve otro en una vía diferente. no se debe dejar a las partes en indefensión que adquieren las fincas mediante la seguridad jurídica y la publicidad registral.
2. Según el estudio técnico (lo transcribe) quedó totalmente demostrada la doble inmatriculación de fincas mediante la información posesoria de la finca de San José 663546 que ya había sido titulada en el año 1926 bajo la matrícula de Cartago 32149 que pertenece hoy a su representado.
3. El plano SJ-1556037-2012 fue inscrito para la información posesoria de la finca de San José 663546, no indicó modificar otro plano de catastro y el Catastro Nacional no realiza el estudio y análisis correspondiente para determinar que existe otra finca que ocupa el mismo espacio físico y esa falta de diligencia originó el traslape.
4. Según los antecedentes de la finca de Cartago 32149 no se logra encontrar un plano que la describa con las mismas dimensiones en las que nació en 1926 pero se detectan planos de 1997 y 2003 que evidencian haber reconocido al señor Beltrán Hernández Padilla como dueño anterior de un área que hoy se describe dentro del plano de la finca de San José 663546 que hoy pertenece a Iván Segura González con el número de finca de Cartago 32149.



5. Indica que la resolución de las 14:32 horas del 5 de diciembre de 2023, en donde se notifica a las partes de las inconsistencias detectadas, es contraria a derecho ya que según el estudio y las resoluciones el Registro determina un fraude registral, pero se niega enfáticamente a inmovilizar las fincas tal y como lo indica el artículo 88. Según el principio de legalidad la Administración estaba obligada a inmovilizar. E igualmente no inmoviliza en la resolución de las 11:16 horas del 28 de febrero de 2024, a pesar de tenerse por demostrada la sobreposición de las fincas el Registro se niega a inmovilizarlas, publicitando información a terceros incompleta ya que la sobreposición procede de un plano fraudulento inscrito en el año 2012 que abarca una finca inscrita desde el año 1926, dejando de lado el debido proceso y perjudicando a su representado con un traslape fraudulento, el Registro se niega a actuar conforme lo dispone el artículo 88.

Mediante escrito presentado a este Tribunal se apersonan **FRANCISCO JAVIER MOLINA NAVARRO** y **Nelsy Navarro Molina**, como albacea del señor **MIGUEL MOLINA NAVARRO**, titulares de la finca de San José 663546, a solicitar que se rechace la apelación a la espera de que los tribunales resuelvan lo correspondiente.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene por demostrado el siguiente hecho de relevancia para el dictado de la presente resolución:

- 1) Existe un proceso ordinario tramitado bajo el expediente 24-000020-0689-AG en el que aparece como actor el señor **IVAN SEGURA GONZALEZ**, cédula 3-0219-0555, y como demandado el señor **FRANCISCO JAVIER MOLINA NAVARRO**, cédula 3-0470-0686, el cual consta debidamente anotado en



la finca de San José 663546. (Folio 74 al 77 del legajo de apelación digital y legajo remitido por el Registro Inmobiliario)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter que resulten relevantes para el dictado de esta resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. En el presente caso el apelante pretende que se continúe el trámite de la gestión administrativa para que se inmovilice finca de San José 663546 y su respectivo plano catastrado, a pesar de que existe un proceso ordinario tramitándose en sede judicial donde se ventilan los mismos hechos que en este expediente administrativo, pero la finalidad de la gestión no es tomar una medida de esa índole.

Los alcances y competencia de la gestión administrativa se encuentran regulados en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009); donde se establece que es un procedimiento enfocado en dar a conocer a terceros la existencia de una inconsistencia en la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de los interesados y cualquier tercero afectado, siempre y cuando ello sea legalmente posible o en caso de ser improcedente la corrección, entonces sí imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.



Al respecto el artículo 21 del Reglamento de cita establece:

Artículo 21. De la Gestión Administrativa. Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.

El conocimiento de las inexactitudes de origen registral por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada o afectada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales.

Por medio de este procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia, que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico, tales como la nota de advertencia administrativa (artículo 25) y la nota de prevención por inexactitud extrarregistral (artículo 32). Estas últimas son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen por: "...a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble (...); b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada..." (artículo 16), las cuales son atribuibles "...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en



vía judicial...” (artículo 31), siempre y cuando se trate de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

La inmovilización, a diferencia de las medidas cautelares citadas que sirven para publicitar la situación ventilada en sede administrativa, implica extraer el inmueble del comercio de los hombres, como su nombre bien lo indica, y está contemplada en el artículo 28 del mismo decreto citado:

Artículo 28.–La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.

Por lo antes citado vemos como existen otro tipo de medidas que se pueden imponer con la gestión administrativa y no únicamente la inmovilización, que es utilizada como un último recurso cuando una vez finalizada la gestión administrativa se concluye que no es posible sanear la inexactitud que recae sobre los inmuebles, y que por ende debe consignarse a la espera de que los interesados acuden a la sede



judicial a dilucidar la situación. Es decir, la medida cautelar de inmovilización no es un fin en sí mismo como lo pretenden el recurrente conforme a sus peticiones.

Considerando todo lo anterior, se concluye que lo actuado por el Registro se ajusta a derecho ya que ordenó sustituir el aviso catastral por una nota de advertencia administrativa sobre las fincas involucradas y el plano citado, con lo que queda claro que no se genera un estado de indefensión al recurrente quien incluso ya acudió a la vía judicial correspondiente, donde puede y debe aclarar cualquier asunto relacionado con la validez de los movimientos que dieron origen a la inexactitud alegada, al punto que dicho proceso ya generó sus propias medidas cautelares que se encuentran también debidamente publicitadas en el asiento registral de la finca de San José 663546.

De lo indicado en el apartado anterior, resulta claro que en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario le fue conferida a la autoridad registral esa facultad de afectar con medidas cautelares administrativas los bienes y derechos inscritos que adolezcan de alguna inconsistencia. No obstante, siempre deben observarse los principios de legalidad y de división de poderes, así como el principio de tutela jurisdiccional de la publicidad registral contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo que establece:

Artículo 17. Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y



declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- a) La invalidez de una inscripción;
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

En el presente caso existe un juicio ordinario que resolverá lo requerido por el apelante y no puede el Registro resolver sobre un punto que podría causar incongruencias y la medida tomada no afecta el fondo de lo que se resuelva en la vía jurisdiccional. Debe tener presente el recurrente que no corresponde al Registro Inmobiliario declarar quién tiene un mejor derecho, por cuanto esa función, tal y como ya fue aclarado, le corresponde a un juez de la República.

También es importante aclarar que fue mediante un trámite de información posesoria que supuestamente surgió la sobreposición de las fincas, lo que debe ser conocido también en la vía judicial, pues el Registro está inhibido para cuestionar el fondo de una ejecutoria judicial que es declarativa de un derecho de propiedad, puesto que dicho pronunciamiento jurisdiccional fue emitido en cumplimiento de un procedimiento mediante el cual el juez tuvo a la vista el plano del terreno, la prueba testimonial directamente recibida por él, se cumplió con el otorgamiento de las audiencias respectivas a la Procuraduría General de la República, hechos que el registrador no puede calificar por ser formalidades intrínsecas de un documento judicial, debiendo, conforme a lo anterior expuesto, avocarse a revisar únicamente las formas extrínsecas de ese documento.



En resumen, considera esta instancia que el Registro actúa de forma correcta al suspender la tramitación del expediente a la espera de las results del proceso ordinario, ya que es la vía judicial la que debe resolver las pretensiones del apelante y lo relativo a la posible sobreposición detectada.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **José Duarte Sibaja**, como apoderado especial del señor **IVÁN SEGURA GONZÁLEZ**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **José Duarte Sibaja**, apoderado especial del señor **IVÁN SEGURA GONZÁLEZ**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:16 horas del 16 de julio de 2024, la que en este acto **SE CONFIRMA** en todos sus extremos. Se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 43747-MJP. 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 para lo de su cargo. NOTIFIQUESE..

Karen Quesada Bermúdez



Priscilla Loretto Soto Arias

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mgm/KQB/PLSA/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53