



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0433-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

INMOBILIARIA EL TOBOGAN, S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2013-2670-RIM)

Subcategoría: Propiedades

VOTO N° 961-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con cuarenta minutos del catorce de diciembre de dos mil dieciséis.

Conoce este Tribunal la solicitud de adición y aclaración planteada por **Ricardo Pacheco Carranza** en representación de la empresa **San Miguel S. A.**, en relación al **Voto No. 310-2016** dictado dentro del presente expediente a las catorce horas con diez minutos del diez de mayo del dos mil dieciséis.

RESULTANDO

PRIMERO. El instituto jurídico de la adición y aclaración está regulado en el Código Procesal Civil, de aplicación supletoria conforme lo establece el numeral 229.2 de la Ley General de la Administración Pública.

En idéntico sentido, el **artículo 30 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo** (Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009) dispone:

“Artículo 30. Adición y aclaración. El Tribunal no podrá variar ni modificar sus resoluciones, pero sí aclarar cualquier concepto oscuro o suplir cualquier omisión que



contengan sobre los puntos debatidos. La aclaración o adición solo procederán respecto de la parte dispositiva.

La adición o aclaración podrán hacerse de oficio, o a instancia de parte, en este último supuesto si fuera solicitada dentro del plazo de tres días hábiles a partir de la notificación de la resolución a todas las partes. En este último caso el Tribunal resolverá lo que corresponda a la brevedad posible.”

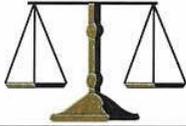
SEGUNDO. Que este Tribunal Registral Administrativo en el **Voto No. 310-2016**, dictado a las 14:10 horas del 10 de mayo de 2016, declaró sin lugar el recurso de apelación planteado por el **licenciado Carlos Mora Moya**, en representación de **Inmobiliaria El Tobogán, S. A.**, confirmando la resolución dictada por el Registro a las 9:00 horas del 30 de abril de 2015, en el sentido de que:

“...se levanten las advertencias administrativas consignadas sobre las fincas del partido de SAN JOSÉ matrículas 605220 y 207655 A y sobre los planos catastrados SJ-8378-1972 y SJ-1573884-2012. Se consigne AVISO CATASTRAL en las relacionadas fincas y planos catastrados, ampliando el Aviso Catastral al plano SJ-1361905-2009, en el entendido que ello no impide la inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicitar la inconsistencia aludida...”

Redacta la Juez Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que el señor **Ricardo Pacheco Carranza**, solicita ante este Tribunal la adición y aclaración del Voto relacionado, manifestando que en él este Tribunal indicó que de los autos se concluye que tanto la finca 207655-A, como la finca 362273 de San José pueden considerarse integradas al demanio municipal desde el año de levantamiento de sus planos, sea en 1972 y



1987 respectivamente, en razón de que en ambos planos se describe que su naturaleza es de parque de la Urbanización Tournon y por ello desde ese momento entrarían a ser parte del Mapa Catastral. Pero que, pese a lo anterior la Municipalidad de Goicoechea no tiene certeza de cuál de ellos es el inmueble que corresponde a dicho parque.

Afirma el señor **Pacheco Carranza** que, a pesar de esta manifestación, más adelante en ese mismo voto se indica que: “...*No obstante lo anterior, resulta extraño que los representantes de las empresas San Miguel S.A. e Inmobiliaria El Tobogán S. A., suscribieran un acuerdo conciliatorio en el que la primera vende a la segunda la finca 207655 A ..., toda vez que ese inmueble en apariencia podría ser un bien afecto al régimen especial del dominio público y en razón de ello no pertenecen individualmente a los particulares...*”, lo cual provoca incertidumbre porque deja claro que la Municipalidad de Goicoechea desconoce a ciencia cierta cuál es el terreno destinado a parque y que en tratándose de bienes inmuebles no puede hablarse de apariencia, puesto que los otros atributos de la propiedad demandan la certeza de su propietario, siendo que es imperativo que este Tribunal aclare esa ambigüedad que le resulta “mortificante”.

SEGUNDO. Analizada la resolución objeto de esta adición y aclaración, considera este Tribunal que no resulta de recibo, toda vez que de acuerdo a lo indicado en el Resultando primero, este instituto se refiere en forma exclusiva a la parte dispositiva de las resoluciones que dicta este Tribunal -a la cual no se refiere en forma expresa la representación de San Miguel S. A.- con el fin de aclarar conceptos oscuros o suplir omisiones sobre los puntos debatidos.

Adicionalmente, resulta extraño para este Tribunal que la representación de la empresa San Miguel S.A., afirme que con lo resuelto se crea **incertidumbre** y le resulta **mortificante esta ambigüedad respecto de las fincas 362273 y 207655-A de San José**, ya que tal como lo expresó este Órgano de Alzada en el **Voto No 310-2016**, en lo que interesa:

“...Llama poderosamente la atención de este Tribunal lo manifestado por la

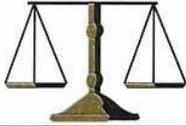


representación de San Miguel S. A. con respecto a la finca 362273, en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de octubre de 2014 (folios 196-267), en donde defiende y reitera que su representada en propietaria de la finca 207655A, toda vez que se hizo el cambio del terreno destinado a parque correspondiente al plano SJ-8378-72 por el del plano SJ-671264...” (folio 26)

Siendo que, a pesar de ello:

*“... respecto de la finca **362273** (...) el plano SJ-671264-87 (...) en notas indica que se trata de un lote de San Miguel S. A. **para traspasar a la Municipalidad de Goicoechea, para dar en préstamo a la Asociación Costarricense de Lisiados**. Sin embargo, por razones que no quedan claras para este órgano de alzada, ese traspaso no se realizó y el inmueble continuó inscrito a nombre de la empresa indicada. / (...) a pesar de que la representación de la empresa San Miguel S. A. tenía información de que la finca **362273**, graficada originalmente con el plano SJ-671264-87 era la que realmente corresponde al parque de la urbanización Tournon Norte, y así lo admitió en escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 21 de octubre de 2014 (folios 196 a 267); procedió a hipotecarlo en el año 2006 y posteriormente -mediante el documento 572-84378- lo traspasó en pago de ese gravamen hipotecario a favor de la empresa Amenthe S. A. quien es su actual titular...” (folio 30)*

De lo anterior, resulta claro que la incertidumbre y ambigüedad que tanto mortifican a la representación de San Miguel S. A. no es producto de lo resuelto por este Tribunal, sino de sus propias actuaciones y, en todo caso, tal como se indicó en la resolución que solicita aclarar, la medida cautelar de Aviso Catastral que se ordena consignar: “...se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene su cancelación mediante la ejecutoria respectiva en la que se rectifique, o que todos los interesados soliciten de manera formal su subsanación mediante escritura pública que cumpla con todos los requisitos de ley y sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda...” con lo cual se abre la posibilidad de subsanar la inconsistencia



relacionada en estas diligencias mediante las vías legales correspondientes. En razón de lo cual, debe atenderse a lo resuelto en el Voto No. 310-2016.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar la solicitud de adición y aclaración presentada por el señor **Ricardo Pacheco Carranza**, dado lo cual este Tribunal mantiene incólume la parte dispositiva del **Voto 310-2016**, dictado dentro del presente expediente a las 14:10 horas del 10 de mayo de 2016. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en el libro de ingresos que lleva al efecto este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen, para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora

La que suscribe, Ilse Mary Díaz Díaz, en calidad de Vicepresidente del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que la juez Guadalupe Ortiz Mora, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución definitiva por encontrarse disfrutando de sus vacaciones legales. Goicoechea 20 de diciembre de 2016.-