
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2017-0696-TRA-RI

Gestión administrativa

Didier Antonio Gómez Gómez y otros, apelantes

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2017-932-RIM)

Propiedades

VOTO 0083-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cincuenta y tres minutos del trece de febrero de dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por Didier Antonio Gómez Gómez, cédula de identidad 3-0297-0120, Maritza Gómez Gómez, cédula de identidad 3-0221-0370, Eduardo Enrique Gómez Gómez, cédula de identidad 3-0233-0184, y Jhonny Adolfo Gómez Núñez, cédula de identidad 3-0354-0766, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 27 de octubre de 2017.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LO SOLICITADO, LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LOS ALEGATOS DE LA APELACIÓN. Los ahora apelantes solicitaron al Registro Inmobiliario “...se actúe en afectación al plano C-1799063-2015 y las presentaciones de Planos realizadas

actualmente, ya que afectan la seguridad registral y catastral de nuestra propiedad...”, ya que consideran traslapa con la finca 122212 de la cual son dueños.

El Registro Inmobiliario consideró que no hay error registral que tutelar, ya que la finca 122212 se encuentra ubicada en zona catastrada, y respecto de la finca 15391 representada por el plano C-1799063-2015 *“Se logró verificar de acuerdo a la información oficial del mapa catastral de la zona de Cartago, que dichos predios se encuentran libres de cualquier seña de traslape, lo cual técnicamente se describe como inconsistencia 6, razón por la que al contar con este insumo, no hay razón para realizar cautela administrativa de asientos registrales o catastrales por el supuesto hecho apuntado.”.*

Los apelantes exponen como agravios que el plano C-1799063-2015 si traslapa su propiedad, tal y como se desprende del estudio realizado por el topógrafo Hobel Monge Brenes, presentando croquis de ubicación.

SEGUNDO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa deliberación.

TERCERO. HECHO PROBADO. Este Tribunal tiene como hecho probado de importancia para el presente asunto, que en la publicidad registral de la finca de Cartago matrícula 122212 consta que ésta carece de plano catastrado (certificaciones a folios del 65 al 74 del legajo de apelación).

CUARTO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no advierte hechos, útiles para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. En el presente asunto, los gestionantes y ahora apelantes exponen como agravio que, al catastrarse el plano 3-1799063-2015 de la finca de Cartago 15391, éste se traslapó con la finca 122212 de su propiedad, lo cual demuestran con el estudio realizado por el topógrafo Hobel Monge Brenes.

Ahora, si bien este Tribunal, por resolución de las 8:15 horas del 19 de noviembre de 2018, con carácter de prueba para mejor resolver solicitó a los apelantes que la probanza técnica presentada se ajustase a los postulados de la Circular RIM-002-2014, ha de tenerse presente que la Administración Registral basa su actuación en el principio de legalidad, que tiene rango constitucional y se encuentra prescrito tanto por el artículo 11 de nuestra Carta Magna como por el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública.

En dicho sentido es que adquiere una total relevancia para lo que se resuelve el hecho de que los dueños de la finca 122212, al día de hoy, no hayan solicitado al Registro Inmobiliario, mediante la correcta rogación acorde con la normativa vigente, la inscripción de un plano que venga a describir la realidad física del terreno de su propiedad. La elaboración de un plano para su posterior catastro permitiría a la Administración el poder calificarlo y así llevar a cabo los procesos correspondientes para entender si éste se ajusta a la realidad física tanto del terreno que describe como de sus colindantes.

Ahora bien, la correcta descripción física de los terrenos (y demás aspectos de la geografía costarricense) y su correlación con la información jurídica que consta en el Registro Inmobiliario son aspectos de una connotada relevancia para el ámbito económico nacional, ya que la seguridad jurídica que se crea permite la generación de riqueza por ser los activos inmuebles bienes de un gran valor para sus titulares; además de que esa correcta correspondencia abona ampliamente a la paz social que se deriva de un deslinde claro y objetivo de los terrenos inscritos.

Por lo anterior es que, a nivel nacional, se lleva a cabo el proceso de creación de las llamadas zonas catastradas. A través de éste, se entablan procedimientos para poder conciliar la información jurídica de las propiedades inscritas en el Registro Inmobiliario con la realidad existente en el terreno, todos al amparo de audiencias públicas que permiten que para el proceso no solamente se tomen en cuenta aspectos formales devenidos de la publicidad registral, sino también teniendo como insumo lo que tengan que manifestar los titulares y demás interesados de los terrenos que se encuentran dentro de las zonas a catastrar. Asimismo, se logra subsanar la carencia de información que, debido a la inactividad de los dueños, existe respecto de terrenos que carecen de un plano inscrito en el Registro Inmobiliario.

Para el caso bajo estudio, la falta de plano en la finca 122212 queda subsanada por el proceso de declaratoria de zona catastrada del distrito Tierra Blanca, durante el cual se pudo constatar que, en la realidad física del terreno, la relación de la finca 15391 descrita por el plano C-1799063-2015 y la finca 122212, sin plano que la describa, es conforme, ya que como bien indicó el Registro Inmobiliario en su resolución final, *“Se logró verificar de acuerdo a la información oficial del mapa*

catastral de la zona de Cartago, que dichos predios se encuentran libres de cualquier seña de traslape ... razón por la que al contar con este insumo, no hay razón para realizar cautela administrativa de asientos registrales o catastrales por el supuesto hecho apuntado.”.

Por todo lo anterior no es dable imponer algún tipo de medida cautelar administrativa sobre el plano C-1799063-2015, ya que de la información que consta en el Registro Inmobiliario se deriva que éste es conteste con la realidad del terreno y no se traslapa con otras propiedades colindantes, siendo que se impone declarar sin lugar el recurso de apelación planteado.

SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, 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 Didier Antonio Gómez Gómez, Maritza Gómez Gómez, Eduardo Enrique Gómez Gómez, y Jhonny Adolfo Gómez Núñez, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 27 de octubre de 2017, 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Ivc/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

DESCRIPTORES.

MAPAS CATASTRALES

TE: MAPAS DE RECURSOS NATURALES

MAPAS DE UBICACIÓN DE FINCAS

TG: DOCUMENTOS CATASTRALES

TNR: 00.58.18