

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0579-TRA-RI (DR)

Diligencia administrativa

Condominio Mora Mora S.A., apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2017-477-RIM)

Propiedades

VOTO 0157-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas veinticinco minutos del primero de marzo de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación presentado por el señor William Ortíz Ramírez, cédula de identidad 1-0664-0190, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Condominio Mora Mora Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica 3-101-275577, domiciliada en San José, Tibás, Anselmo Llorente, 300 metros este y 100 norte del Colegio Saint Anthony, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:40 horas del 21 de agosto de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 5 de abril de 2017 el señor Ortíz Ramírez, en su condición indicada, presentó diligencia administrativa solicitando se estudie una invasión a camino público mediante aumento de medida en los planos H-1534261-2011 y H-1534260-2011.

SEGUNDO. Por resolución de las 11:40 horas del 21 de agosto de 2017, el Registro Inmobiliario resolvió denegar lo solicitado.

TERCERO. Inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 11 de setiembre de 2017, la representación de la empresa solicitante interpuso recurso de apelación en su contra, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las 11:00 horas del 21 de setiembre de 2017.

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

Redacta la juez Mora Cordero; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Analizado el elenco de hechos que el Registro Inmobiliario tuvo como probados en la resolución venida en alzada, contenidos en su considerando primero, se consideran contestes con la documentación aportada al expediente, por lo que los aprueba y hace suyos de forma íntegra para la sustanciación de la presente resolución.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la empresa gestionante solicita a la Dirección del Registro Inmobiliario “...realizar un estudio correspondiente.”, ya que considera que con el aumento de cabida que se autorizó por medio de los planos H-1534261-2011 y H-1534260-2011 se apropió indebidamente de la calle pública que da acceso a sus fincas 55991-000, 184340-000, 184342-000, 184339-000 y 184341-000, dejándolos enclavados.

El Registro Inmobiliario, a través de los informes emitidos tanto por la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia como por el Departamento de Sub Proceso de Cartografía Catastral, concluye que:

...no existe ninguna circunstancia que haga presumir a este Registro, el otorgamiento de un instrumento jurídico ilegítimo, en el que estén involucrados los asientos de dichos inmuebles y que permita el procedimiento de investigación, que establece el citado Reglamento, para las inexactitudes de origen registral o extraregistral, por lo tanto no es factible jurídicamente hablando, ordenar la anotación de alguna medida sobre las fincas de marras, siendo que dichos hechos no pueden ser conocidos en sede registral.

Como agravios, indica el apelante que está demostrado que con los planos de marras hubo una apropiación indebida de la porción de terreno donada para calle pública, y que en la resolución impugnada se tuvo por demostrado que los planos H-1534261-2011 y H-1534260-2011 traslapan con los planos H-0431099-1981 y H-0755798-2001 de su representada, por lo que solicita se anoten las inconsistencias y se restituya el paso sobre sus predios.

TERCERO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en alzada, se concluye que ha de confirmarse lo resuelto por el Registro Inmobiliario.

Tal y como correctamente lo conceptualiza el Registro Inmobiliario en la resolución final venida en alzada, la gestión administrativa se concibe como el procedimiento que permite, a través del resguardo de los derechos de los interesados, determinar si existe un error en la información registral que se publicita, y en caso de que se detecte su presencia, establecer si su comisión lo fue en la sede registral o si más bien éste se debe a un acto externo al Registro e indetectable a la hora de realizar la calificación. La conceptualización de estos errores y los procedimientos para sanearlos o cautelarlos se encuentran descritos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, artículos 14 a 41, todo como respuesta a los postulados de la Ley 3883, sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

En el presente asunto, queda claro a través de la prueba técnica recabada tanto de parte de la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia como del Departamento Catastral Técnico, que no

se puede determinar la existencia de una calle cuya naturaleza sea pública, como lo indica el apelante. Jurídicamente no corresponde a la Administración Registral declarar si una calle corresponde al demanio o a un bien privado. Por ende, en cuanto a las fincas 55991, 184339, 184340, 184341 y 184342, sobre las cuales la empresa apelante reclama fueron dejadas sin salida a calle pública, no corresponde tomar acciones a nivel registral, ya que de los asientos y la documentación aportada no se puede determinar la comisión de un error, ni registral y extrarregistralmente, que permita interponer algún tipo de medida cautelar sobre los planos catastrados H-1534261-2011 y H-1534260-2011.

Sin embargo, si se considera de importancia a la sanidad de la publicidad registral investigar respecto de las inconsistencias detectadas en el informe del Departamento Catastral Técnico, puntos 60 y 62:

60. Por medio del plano H-1534260-2011 se refundieron las fincas 040728 y 034560, y dicho catastrado a pesar de que las fincas soportaban servidumbre de paso, fue omiso en representarla gráficamente.

62. Por medio del plano H-1534261-2011 se rectificó la medida de la finca 040729, ese catastrado también fue omiso en indicar la servidumbre constituida a su favor.

Por eso, si bien respecto de la diligencia incoada ha de confirmarse lo resuelto, también se ordena al Registro Inmobiliario iniciar en expediente aparte una investigación respecto de las situaciones apuntadas, en aras de brindar una publicidad registral sana y confiable.

Como corolario, se le indica a la apelante que por imperio de Ley, tanto al Registro Inmobiliario como a este Tribunal les está vedado declarar a quién le pertenece un mejor derecho de propiedad o posesión, ya que sus competencias se restringen al sano mantenimiento de la publicidad registral, la cual no convalida situaciones contrarias a derecho, según lo establecido por los artículos 456 del Código Civil y 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, siendo que este tipo de situaciones deben decidirse ante la autoridad jurisdiccional que

corresponda, y lo que allí se resuelva será acatado por la Administración Registral; más la vía de la gestión administrativa no es la jurídicamente correcta para atacar el problema suscitado, todo de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico.

Lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado contra la resolución final, la cual se confirma.

CUARTO. 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 del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor William Ortíz Ramírez representando a la empresa Condominio Mora Mora S.A., contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:40 horas del 21 de agosto de 2017, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud. Se ordena la apertura de un nuevo expediente para investigar de oficio las situaciones apuntadas en el informe del Departamento Técnico Catastral en sus puntos 60 y 62. 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortíz Mora

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53