



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0002-TRA-RI (DC)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

ELADIO FERNÁNDEZ MATA REPRESENTANTE LA GANADERA QUEBERI S.A,

Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 2011-361)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 1362-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las quince horas con veinticinco minutos del veintinueve de noviembre de dos mil doce.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Eladio Fernández Mata**, casado, vecino de Cartago, titular de la cédula de identidad 3-165-356, en representación de **Ganadera Queberí S.A**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las once horas con catorce minutos del veintiocho de noviembre de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 18 de marzo de 2011, el señor **Eladio Fernández Mata**, en representación de **Ganadera Queberí S.A**, informa lo siguiente “se ha presentado la solicitud para catastrar plano cuya presentación corresponde al número uno-dos cinco nueve seis tres cinco cero de fecha veintitrés de febrero de dos mil once, (...) inscrito bajo el número Tres-un millón cuatrocientos ochenta y un mil trece-dos mil once, a nombre de ROLANDO FERNÁNDEZ COTO, cédula tres-doscientos sesenta y ocho-cuatrocientos ochenta y siete. La solicitud originalmente fue devuelta con varias observaciones específicas entre las cuales se indica que traslapa el plano C trescientos



nueve mil setenta y ocho-mil novecientos setenta y ocho, lo cual es correcto, pero a su vez, traslapa el plano C-un millón trescientos treinta y un mil doscientos treinta y dos-dos mil nueve. Junto a ese traslape también se aporta una información falsa, según la cual el acceso al terreno ahí referido está establecido por medio de una calle pública, lo cual no es cierto, ya que el acceso es por medio de una servidumbre, al estar enclavado el terreno, en la finca de mi representada, inscrita en el Registro Público, Partido de Cartago, Folio real número setenta y un mil ochocientos veintidós-cero cero cero”.

SEGUNDO. Que la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las 9:40 del 29 de marzo de 2011, autorizó la apertura del expediente administrativo **No. 2011-0361-RIM**, ordenando consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre el plano catastrado número C-1481013-2011, únicamente para efectos de publicidad.

TERCERO. Que mediante Oficio **No. AJRI-0284-2011**, de 29 de marzo de 2011, se solicitó al ingeniero Max Bonilla del Departamento de Conciliación Catastral, realizar un estudio registral-catastral de los planos números C-1481013-2011 (para información posesoria) y C-1331232-2009 (asociado a la finca 3-71822).

CUARTO. Que en respuesta a lo solicitado, mediante oficio de fecha 14 de setiembre de 2011, suscrito por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Conciliación Catastral, Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, informa que los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en los planos de agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura el plano catastrado C-1331232-2009 está conformado por dos derroteros el A y B; en la parte inferior izquierda el profesional indica que al área del derrotero A se le resta el área del derrotero B, esto para obtener el área total de la finca 3071822. Agrega que como se observa en el montaje y como indica el profesional el plano catastrado C-1481013-2011 queda excluido del plano catastrado C-1331232-2009.



QUINTO. Que mediante resolución de las 8:12 del 23 de setiembre de 2011, se confirió la audiencia de ley, a GANADERA QUEBERI S.A y al señor ROLANDO FERNÁNDEZ COTO.

SEXTO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las once horas con catorce minutos del veintiocho de noviembre de dos mil once, dispuso en lo que interesa: “...**I.-** *Una vez firme la presente resolución, se ordena LEVANTAR la nota de advertencia administrativa consignada sobre el plano catastrado número C-1481013-2011, por haber quedado demostrado que no traslapa con el área definida por el plano catastrado número C-1331232-2009, no presenta ningún tipo de irregularidad su registración en cuanto al acceso que se indica para dicha parcela...*”

SÉTIMO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 8 de diciembre de 2011, el señor Eladio Fernández Mata presenta Recurso de Apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal.

OCTAVO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la 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 julio del 2011.

Redacta el Juez Arguedas Pérez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada, que fueron enumerados como I, II, III, IV y V los cuales



están visibles en el Expediente: **I.-** a folios 19 a 21, **II.-** a folios 17 y 18 (vto) **III** a folios 13 a 14, de 17 a 18 y 68) y **III (bis)** folios 37 a 40. **IV.-** folios 70. **V.-** folios 59 y 60.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LOS APELANTES. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad Inmueble; una vez verificado del estudio de los asientos catastrales así como la prueba técnica pudo determinar que el traslape es inexistente. El área que describe el plano catastrado número C-1331232-2009, excluye el área descrita por el plano C-1481013-2011 para información posesoria y en posesión del señor Rolando Fernández Coto. Respecto a la calle de acceso en la cual fundamenta el quejoso la mala inscripción del plano catastrado C-1481013-2011, se logró determinar no solo el hecho de que la Municipalidad de Paraíso conoció y otorgó la condición de “camino público no calificado” a ese acceso, sino que además esa condición aparece en la cartografía oficial, con lo cual y de conformidad con el artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, no se requería el visado municipal para la registración de ese plano.

Por su parte, el apelante **Eladio Fernández Mata** alega que: originalmente se planteó una investigación sobre la inscripción del plano con presentación 1-2596350 de fecha 23 de febrero de 2011 y es al que hace referencia este proceso, ya que el Registro de oficio había establecido una advertencia administrativa, indicando además el gestionante dentro de dicha solicitud que *“junto al traslape también se aporta una información falsa, según la cual el acceso al terreno ahí referido está establecido por medio de una calle pública, lo cual no es cierto, ya que el acceso es por medio de una servidumbre al estar enclavado el terreno de la finca de su representada, inscrita en el partido de Cartago folio real matrícula setenta y un mil ochocientos veintidós –cero cero cero”*. Agrega que el plano que se indicó y del cual solicitó investigación, se ha inscrito en lugar del plano C-53439-1992, que se solicitó cancelar el 4 de febrero de 2011



y que corresponde a un fundo enclavado, cuyo acceso es por una servidumbre de paso. Sigue indicando que la principal objeción que ha tenido ese plano nuevo es la afirmación de que su acceso es por calle pública y pese a que la objetó, el Registro fundamenta la aprobación en copias certificadas del Concejo Municipal de Paraíso de Cartago, sesión ordinaria número 327 del 10 de julio de 1997, que dispuso declarar como camino público el acceso que se indica en el plano anulado C-53439-1992.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. EN CUANTO A LA AFECTACIÓN DE CAMINO PÚBLICO. En cuanto a este tema es importante señalar que los caminos públicos constituyen bienes demaniales, que proviene de la potestad contenida en el artículo 121 inciso 14 de la Constitución Política, donde se consagra como atribución de la Asamblea Legislativa la de “*decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la Nación*”, La Sala ha señalado los siguiente: “El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público, son los llamados bienes demaniales o bienes o cosas públicas o bienes públicos que no pertenecen individualmente a los particulares, y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial fuera del comercio de los hombres, es decir afectados por su propia naturaleza o vocación (Voto 2306-91 de 14:43 del 6 de noviembre de 1991, de la Sala Constitucional)

La Sala Constitucional también ha razonado: “ (...) *que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé el legislador; sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en el estado en que la naturaleza los presenta u ofrece (un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación o existencia depende de un hecho humano (construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que ‘Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas*



de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público'. - *La afectación es el hecho o la manifestación de voluntad del poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo. La doctrina hace la distinción entre 'asignación del carácter público' a un bien con la 'afectación' de ese bien al dominio público. La asignación del carácter público significa establecer que ese bien determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominical queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo oficial, cuando es un particular el que las realiza (construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo) (...).*" (Voto N° 3145-96, de las 9:27 horas del 28 de junio de 1996)

Por su parte la Ley General de Caminos Públicos número No.5060 dispone en su artículo 2: "Artículo 2 Son propiedad del Estado todos los terrenos ocupados por carreteras y caminos públicos existentes o que se construyan en el futuro. Las municipalidades tienen la propiedad de las calles de su jurisdicción. Las carreteras y caminos públicos únicamente podrán ser construidos y mejorados por el Ministro de Obras Públicas y Transportes. Sin embargo, con previa autorización de dicho Ministerio, las municipalidades y las instituciones descentralizadas del Estado, que tengan funciones relacionadas con la construcción de vías públicas, podrán ejecutarlas directamente o a través de terceros. Tratándose de caminos nuevos o ampliaciones, las partes interesadas solicitarán al Ministerio los estudios y recomendaciones técnicas de rigor, debiendo, en este caso, indicar los recursos económicos de que disponen para realizar. Cumplido este requisito, el Ministerio deberá pronunciarse, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de recibo de la solicitud.



De no pronunciarse dentro de este término los interesados podrán realizar las obras, sin que el Ministerio pueda excluirlos de sus programas de mantenimiento y mejoramiento”.

Queda claro que la afectación de un terreno como camino público es una facultad que tiene el Estado para su creación, constituyéndose en un bien demanial.

Respecto a la desafectación o mutación del destino de los bienes públicos, igualmente la Sala Constitucional ha señalado: “(...) Los bienes demaniales o dominicales, como también se les conoce, tienen ese carácter en virtud de una afectación legal, que es la que determina su sujeción a un fin público determinado, en tanto marca el destino del bien al uso o servicio público o a otra finalidad determinante que justifique su demanialidad. De esta suerte, la afectación es la vinculación, sea por acto formal o no, por el que un bien público se integra al patrimonio nacional en virtud de su destino y de las correspondientes previsiones legales. Ello conlleva, como lógica consecuencia que solamente por ley se les pueda privar o modificar el régimen especial que los regula, desafectándolos, lo que significa separarlos del fin público al que están vinculados. Requiere de un acto legislativo expreso y concreto, de manera tal que no quede duda alguna de la voluntad del legislador de sacar del demanio público un bien determinado e individualizado, sin que sea posible una desafectación genérica y mucho menos implícita; es decir, en esta materia no puede existir un “tipo de desafectación abierto”, que la Administración mediante actos suyos discrecionales complete.”

QUINTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, procedió a levantar la nota de advertencia administrativa toda vez que tuvo por demostrado que la finca de Cartago matrícula 71822 -000 inscrita a nombre de la sociedad GANADERA QUEBERI S.A con cédula jurídica 3-101-018740, con una medida de 6.037.107,00 metros cuadrados, es coincidente con el área señalada por el plano catastrado número C-1331232-2009, siendo que el área y la forma del polígono que representa el derrotero B graficado en el plano catastrado C-1331232-2009, son idénticas a aquellas que describe el plano catastrado número C-53439-1992, en posesión a nombre del señor Rolando Fernández



Coto cédula 3-0268-0487, plano confeccionado para información posesoria y que fue cancelado el 04 de febrero de 2011. Además consta a folios 37 a 40 que el Concejo Municipal de Paraíso de Cartago, en sesión ordinaria número 327 celebrada el 10 de julio de 1997, artículo 09, dispuso declarar como camino público el acceso que se indica en el plano catastrado C-53439-1992 como servidumbre de paso de 6 metros de ancho y 126 metros de largo, siendo que la ingeniera Ingrid Chavarría Lao, Coordinadora de Proceso del Área Registral-catastral, del Registro Nacional, determinó que dentro de la cartografía oficial sí aparece la calle de acceso al área descrita por el plano C-1481013-2011, razón por la cual y de conformidad con el inciso c) del artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro para la inscripción de ese plano no se requería visado municipal y se agrega que del informe y montaje realizados por la ingeniero Yenory Jara Velásquez, se determina de forma concluyente que el área que describe el plano C-1481013-2011 está excluida de la que grafica el plano catastrado C-1331232-2009 y que corresponde al inmueble de Cartago matrícula 71822-000 propiedad de la entidad gestionante.

En cuanto a los agravios del recurrente relativos a que en el caso existe un traslape y que se aporta información falsa, según la cual el acceso al terreno ahí referido está establecido por medio de una servidumbre, al estar enclavado el terreno en la finca de su representada del partido de Cartago folio real número 71822-000, en cuanto a este punto se debe señalar que el presunto traslape denunciado es inexistente, ya que ha quedado plenamente sustentado que el área que describe el plano catastrado número C-133232-2009 excluye el área descrita por el plano C-1481013-2011 para información posesoria y en posesión del señor Rolando Fernández Coto, ahora bien en cuanto al otro agravio atinente a la mala inscripción del plano catastrado número C-1481013-2011, y a su presunta falsedad en la información dada en cuanto al acceso a dicho fundo, quedó demostrado y se determinaron dos aspectos importantes: el hecho de que la Municipalidad de Paraíso conoció y otorgó la condición de “camino público no calificado” el cual según el artículo 1 de la Ley General de Caminos Públicos señala:

Artículo 1º.- Para los efectos de la presente ley, los caminos públicos, según su función -con su correspondiente órgano competente de administración- se clasificarán de la siguiente manera: RED VIAL NACIONAL: Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y



Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de acuerdo. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos: RED VIAL CANTONAL: Corresponde su administración a las municipalidades (...).Estará constituida por los siguientes caminos, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red vial nacional:

(...)

c) Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento. (Así reformado por ley N° 6676 de 18 de setiembre de 1981)

Siendo que esa condición de camino público aparece en la cartografía oficial, con lo cual y con fundamento en el inciso c) del artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, no requería el visado municipal para la registración de ese plano.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Eladio Fernández Mata**, en representación de **Ganadera Queberi S.A**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las once horas con catorce minutos del veintiocho de noviembre de dos mil once.

SEXTO. 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 Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuestos por el señor **Eladio Fernández Mata**, en representación de **Ganadera Queberi S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las once horas con catorce minutos del veintiocho de noviembre de dos mil once, la cual 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

Roberto Arguedas Pérez

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora