

RESOLUCION DEFINITVA

Expediente No. 2018-0162-TRA-RI (DR)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

William Bonilla Gómez

Registro Inmobiliario (Expedientes de origen número 2016-887)

Propiedades

VOTO 0487-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- San José, Costa Rica, a las once horas con quince minutos del veintidós de agosto del dos mil dieciocho.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **William Bonilla Gómez**, mayor d edad, ingeniero, vecino de Desamparados, cédula de identidad número 1-1420-0357, en su condición de titular registral de la finca del Partido de San José, matrícula 1-509931-000, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las 14:00:00 horas del 5 de febrero del 2018.

RESULTANDO

PRIMERO. Que la Dirección del Registro Inmobiliario, inicia diligencias administrativas, consecuencia del oficio IS-659-16 de 18 de julio del 2016, suscrito por el licenciado **Pablo Brenes Azofeifa**, y la arquitecta **Jessica Martínez Porras**, en su condición de coordinador y directora de desarrollo urbano de la Municipalidad de Desamparados, en el que se indica que, **1.-** se realice una investigación sobre la inscripción del plano catastrado número SJ-1783431-2014, debido a que la finca número 1-509931-000 en el año 2000 se constituye dentro del diseño de sitio de la

Urbanización Porosales, con el plano catastrado SJ-6171794, que indica una medida de 130.20 metros cuadrados, el cual colinda con la zona de protección de la Municipalidad de Desamparados, particularmente con el Río Jorco. **2.-** El 13 de noviembre del 2014 ingresa la presentación 2014-100148-C ante el Registro Nacional, la cual en sus citas de inscripción indica una rectificación de área de la finca 1-509931-000 con un área de 263m², y que investigaciones realizadas en base a la Información de Planos (SIP) del Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), la presentación número 2014-100148-C, fue rechazada, indicando en la misma.:

“Fundamento Jurídico: Art. 34 Inc. B) RLCN: Ubicación Geográfica. Observación: PATREJ (17/11/2014 10:06.07 complete nombre de aguas en croquis de ubicación. “Fundamento Jurídico: Art. 18 Ley de Catastro: Principio de Concordancia de los asientos catastrales y registrales. Observación: PATREJ (17/11/2014 19:09:29), según plano del título abarca área de la Municipalidad de Desamparados. Al Sur ver zona de protección del río”.

3.- El mismo 17 de noviembre del 2014 la presentación número 2014-100148-C fue aceptada e inscrita bajo el número de plano catastrado SJ-1783431-2014. Los defectos del plano fueron levantados sin justificación alguna. El mismo día que se rechaza la presentación se inscribe la misma. **4.-** El propietario registral de la finca número 1-509931-000, William Bonilla Gómez, solicita el 22 de mayo del 2015 un permiso de construcción ante la Municipalidad de Desamparados según el plano catastrado SJ-671794-2000, el cual le fue otorgado el 22 de diciembre del 2015 según número 0297-15 para una vivienda de 100m²-muro 10mi. Al plano SJ-1783331-2014 no se le puede otorgar el permiso de construcción ya que el mismo invade zona de protección del río. **5.-** Para tener un criterio técnico más certero de la finca 1-509931-000, se realizó un levantamiento por parte de la ingeniera topógrafa Mariana Grillo Espinoza, en el que se determinó que a la finca 1-497103-000 se le vincula el plano catastrado SJ-0573655-1999, el cual representa el área total de la finca cuando aún no se habían realizado las segregaciones que registra actualmente. El diseño de sitio de la Urbanización Porosales visado por el Instituto Nacional de

Vivienda y Urbanismo (INVU) el 6 de diciembre del 2000, el área del Río Jorco se asocia al plano catastrado número SJ-671882-2000. Cuando se realiza el montaje de planos (anexo 3), se observa que el plano SJ-671794 (plano antiguo de la finca 509931, anexo 4) comparte linderos y coincide con el plano de la zona de protección, pero al ubicar el plano SJ-1783431 (plano reciente de la finca 509931, anexo 5), se demuestra que ocurre un traslape parcial con el plano de área de protección de río de aproximadamente 132.52 m². Por lo que la finca 509931 a nombre de William Bonilla Gómez invade el área de protección del río. Solicita se valore la procedencia de la gestión administrativa correspondiente.

En la información mostrada tanto en el plano SJ-671794-2000 como en el plano SJ-1783431-2014, la acotación de la calle pública es aproximadamente de 14 m, y mediante el montaje de planos se determina que el ancho de la vía actual es de 12.50 m, lo que demuestra que hay una invasión al área pública de 12.50 m, con un área de 45.21 m². Se midió un punto sobre la línea del borde alto del río al cual se le realizó un desplazo de 10m y no toca las construcciones existentes. Es importante mencionar que el plano generado en el 2000 para la zona de protección del río siguió el cauce de esa época, lo que actualmente varió porque el cauce tomó otra dirección.

SEGUNDO. Que en razón de la gestión administrativa iniciada por el Registro Inmobiliario, consecuencia de la denuncia planteada por el licenciado **Pablo Brenes Azofeifa** y la arquitecta **Jessica Martínez Porras**, en la condición dicha, mediante oficio DRI-03-0303-2016 de 23 de julio del 2016, el licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector Catastral, solicitó al ingeniero Ricardo Loría Sáenz, coordinador del Área Catastral Registral un informe sobre los argumentos expuestos por los funcionarios municipales, en cuanto a la registración del asiento catastrado SJ-1783441-2014. El licenciado Loría Sáenz, mediante oficio RIM-CT-021-2016, de 28 de julio del 2016, dio respuesta a lo solicitado.

TERCERO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las catorce horas del cinco de febrero del dos mil dieciocho, dispuso en lo que interesa: “[...] **1)** Consignar inmovilización sobre el plano **SJ-UN MILLONSETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO-DOS MIL CATORCE (SJ-1783431-2014)**, y sobre la finca del Partido de **San José** matrícula **QUINIENTOS NUEVE MIL NOCIENTOS TREINTA Y UNO (509931)**. [...]” (la negrita es del original).

CUARTO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario el 28 de febrero del 2018, el señor William Bonilla Gómez, en su condición de propietario registral de la finca del Partido de San José, matrícula 1-509931-000, apeló la resolución referida, siendo, que el Registro admite el recurso de apelación, y en virtud de ello conoce este Tribunal.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le 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, previas las deliberaciones de ley.

Redacta la juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge el elenco de hechos probados descrito por el Registro Inmobiliario visible a folios 106, y 107 a 108 del expediente principal.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No hay hechos con tal carácter de importancia para lo resuelto.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el caso concreto, en razón de la gestión administrativa iniciadas por el Registro Inmobiliario, producto de las manifestaciones hechas por parte del licenciado **Pablo Brenes Azofeifa** y la arquitecta **Jessica Martínez Porras**, coordinador y directora de desarrollo urbano de la Municipalidad de Desamparados, en la que solicitan al Registro Inmobiliario se realice una investigación sobre la inscripción del plano catastrado número 1783431-2014, el cual abarca áreas que son parte de la zona de protección del Río Jorco, y sobre la finca del Partido de San José matrícula 1-509931-000.

En virtud de la gestión administrativa, el Registro de la Propiedad Industrial, mediante resolución final, resolvió consignar inmovilización sobre el plano SJ-1783431, y sobre la finca del Partido de San José matrícula 1-509931.

Por su parte, el señor William Bonilla Gómez, propietario registral de la finca del Partido de San José matrícula 1-509931-000, apeló la resolución, y alega, **1.-** Que hay una incorrecta apreciación y valoración de la prueba pericial por parte del Catastro Nacional, ya que solo valoró el informe técnico de la Municipalidad y no realizó visita al campo. **2.-** Que aporta como pruebas para mejor resolver: 1- levantamiento topográfico que dio origen al plano SJ-1783431-2014, 2-Alineamiento del Invu, 3- Certificación de suelo N° UPT-CUSH-196-2015, 4- Copia del Permiso de construcción. **3.-** La Unidad de Fiscalización Urbana de la Municipalidad de Desamparados, sin esperar la resolución del Registro Inmobiliario y violando el debido proceso, se adelantó e inició mediante resolución UCU 1779-2016, un proceso de demolición de las áreas supuestamente construidas en zona de protección. Para lo cual solicita una prórroga y audiencia oral para demostrar que no ha cometido ningún ilícito.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. En el caso concreto, la gestión administrativa se inicia en virtud de que el licenciado **Pablo Brenes Azofeifa** y la Arquitecta **Jessica Martínez Porras**, en la condición dicha, solicitan al Registro Inmobiliario se realice una investigación sobre la inscripción del plano catastrado número SJ-1783431-2014, y la finca del Partido de San José matrícula 1-

509931-000, dado que dicho plano invade zona de protección de la Municipalidad de Desamparados.

Partiendo de lo anterior, es importante señalar que sobre las áreas de protección los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal N° 7575 de 13 de febrero de 1996, disponen:

“Artículo 33.- Áreas de protección

Se declaran áreas de protección las siguientes:

- a) Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.

- b) Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.

- c) Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.

- d) Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento de esta ley.”

“Artículo 34.- Prohibición para talar en áreas protegidas

Se prohíbe la corta o eliminación de árboles en las áreas de protección descritas en el artículo anterior, excepto en proyectos declarados por el Poder Ejecutivo como de conveniencia nacional.

Los alineamientos que deban tramitarse en relación con estas áreas, serán realizados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.”

Respecto a estas áreas, la Procuraduría General de la República, en el dictamen número C-042-1999 de 19 de febrero de 1999, señala:

“La norma tiene como finalidad, entre otras que veremos más adelante, conservar los recursos hídricos y preservar la capa boscosa cercana a las fuentes de agua o regenerar la indebidamente talada, y así mantener sus volúmenes en óptima calidad” [...]

Con base en lo expuesto, y sin perjuicio del control de constitucionalidad que ejerce la Sala Constitucional, consideramos que los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal contienen típicas limitaciones de interés social, que al igual a otras previstas en diversos cuerpos normativos de nuestro ordenamiento jurídico, han evolucionado el concepto de límites externos a la propiedad privada. [...]

Así, las áreas de protección constituyen limitaciones legítimas de carácter general al derecho de propiedad, pues satisfacen un interés público imperativo, a través de criterios razonables, útiles y oportunos; por ello las mismas no requieren indemnización previa (artículo 45 Constitucional, párrafo segundo). [...]”.

En relación con lo indicado, dicha Autoridad Administrativa, en el dictamen OJ-064-2002 de 30 de abril del 2002, señala que el régimen de dominio público al que se encuentran sometidas estas

áreas, así como los caracteres o medios jurídicos a través de los cuales se busca hacer efectiva su tutela -- inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad-- a efectos de que cumplan el fin que motiva su afectación, han sido definidos por la Sala Constitucional en los siguientes términos:

"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 dominicales, bienes dominiales, 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 y vocación.- En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa.- Notas características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio.- Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad." (**Voto 2306-91 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del 6 de noviembre de 1991**).

Tomando en cuenta lo señalado, se observa del expediente venido en alzada que, a raíz de la gestión realizada por los funcionarios municipales, advierte este Tribunal que el subdirector catastral, mediante el oficio DRI-03-0303-2016 de 23 de julio del 2016, requirió al coordinador del Área Catastral Registral, ingeniero Ricardo Loría Sáenz, un **informe técnico** sobre los aspectos controvertidos referente a la inscripción del plano catastrado SJ-178341-2014, quien mediante el oficio RIM-CT-021-2016, emite informe y con ello da respuesta a lo solicitado.

En el informe requerido, según se observa a folios 1 y 5 del expediente principal, se concluyó que el plano SJ-671194-2000, tal y como se desprende del aparte 6.a) da nacimiento a la finca matrícula de folio real 1-509931-000, y cuya medida es de 130.20 m², (folio 10 del expediente principal), y que el plano que origina la inexactitud es el SJ-1783431-2014, el cual refiere a rectificación de medida en aumento de la finca 509931, de 263.00m² (folio 11 del expediente principal).

Respecto, a la inconsistencia del plano SJ-1783431-2014, se establece en el aparte 6.d), visible a folio treinta del expediente principal, lo siguiente:

“[...] de comparar la geometría del polígono del asiento catastral cuestionado con la descripción métrica de los lotes resultantes mostrados en el plano general de la urbanización denominada: “Porosales 2”, y el plano inscrito número SJ-671882-2000, se concluye que el excedente en el área del polígono dibujado en el plano SJ-1783431-2014, corresponde al área de protección del río Jorco, de los administrados por el municipio del lugar y en terrenos inscritos en la finca (madre de la finca 1509931-000). Ejercicio que en primera instancia de haberse realizado hubiesen ratificado la calificación.”

De este modo, se ha determinado que; el montaje efectuado por el ingeniero Ricardo Loría Saénz, (folio 3 y 4 del expediente principal), lo verifica con el levantamiento topográfico del sitio, llevado a cabo por la funcionaria municipal ingeniera topógrafa Mariana Grillo Espinoza (folio 9 del expediente principal), logrando constatar que, “Con vista a las pruebas aportadas por parte de los personeros de la Municipalidad de Desamparados, en el oficio No. IS-659-16, se comprueba el resultado del análisis obtenido de la interpretación de la información contenida en los asientos catastrales, en cuanto a que existe la afectación parcelaria, e incluso ahonda en las inconsistencias del levantamiento descrito en el plano catastrado SJ-1783431-2014”. Definiendo, con los montajes realizados, que el plano inscrito SJ-1783431-2014 (que es rectificación de aumento de medida de la finca 1-509931-000, la cual pasa de 130.20m² a 263.00m²), que la diferencia de medida abarca área de protección del río Jorco, que está bajo la tutela de la Municipalidad de Desamparados, por

lo que concluye que el plano catastrado SJ-1783431-2014, se encuentra inscrito en contradicción a la legislación vigente y a los asientos catastrales y registrales., debido a que dicho plano traslapa un área protegida, que de ninguna manera puede ser considerada propiedad privada. De manera que, de acuerdo a la normativa forestal, y dictámenes de la Procuraduría General de la República, citados líneas arriba, el área de protección que comprende el plano mencionado es inalienable, y se encuentra sometida al régimen de dominio público.

Como se evidencia el análisis realizado por el ingeniero Ricardo Loría Sáenz, coordinador del Departamento Catastral Registral, no se basó únicamente en una manifestación o análisis topográfico de la Municipalidad de Desamparados como lo hace ver el apelante, sino en una investigación propia llevada a cabo por el ingeniero Loría Sáenz, **no siendo necesario visita de campo ni enmarcándose dentro del procedimiento registral tal visita**, dada la inconsistencia y claridad de los asientos registrales con relación a la invasión del área protegida. El cual está ampliamente detallada y fundamentada según se vislumbra en los folios 1 a 18 del expediente principal.

En lo que respecta al alegato que expone el apelante, sobre que La Unidad de Fiscalización Urbana de la Municipalidad de Desamparados, sin esperar la resolución del Registro Inmobiliario y violando el debido proceso, se adelantó e inició mediante resolución UCU 1779-2016, un proceso de demolición de las áreas supuestamente construidas en zona de protección. Sobre este punto, cabe aclarar, que lo que plantea la parte, es un asunto, que debe ser ventilado en la vía judicial correspondiente, ya que esta Instancia de alzada no es componente para resolver, este tipo de situaciones.

Y en lo que respecta a la prórroga y audiencia oral y privada solicitada, para demostrar que no han cometido ningún ilícito, los mismos no proceden, ya que en el expediente constan los documentos necesarios para resolver como lo hizo el Registro Inmobiliario.

De lo expuesto, y con base en la seguridad registral se tienen por probados los mismos hechos del Registro Inmobiliario, y ante la imposibilidad del Registro de consolidar derechos conforme al principio de legalidad en este caso las partes podrán conforme al principio de autonomía de la voluntad resolver el asunto de lo contrario acudir a los Tribunales de Justicia a dirimir sus diferencias.

Por los argumentos expuestos, comparte este Órgano de Alzada lo resuelto por la Autoridad Registral, respecto a la medida cautelar de inmovilización del plano catastrado SJ-1783441-2014 y de la finca del Partido de San José matrícula 1-509931-000, debido a que el plano en mención traslapa área de protección, que se encuentra bajo la custodia de la Municipalidad de Desamparados. Siendo, procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **William Bonilla Gómez**, en su condición de titular de la finca 1-509931-000, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 5 de febrero del 2018, la que en este acto se **confirma**.

QUINTO. 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en los argumentos, citas normativas, y jurisprudencia expuesta, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por el señor **William Bonilla Gómez**, en su condición de titular de la finca del Partido de San José matrícula 1-509931-000, en contra de la

resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 5 de febrero del 2018, 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

Leonardo Villavicencio Cedeño

lvd/NUB/KMC/IMDD/JEAV/LVC

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33

