



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0293-TRA-RI (DC)

GESTION ADMINISTRATIVA

COMPAÑÍA ARAD DE CARTAGO, SOCIEDAD ANÓNIMA, Apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de origen 2014-2754-RIM)

Inmuebles

VOTO N° 1093-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas, quince minutos del once de diciembre del dos mil quince.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la señora Pooneh Gorji, titular de la cédula de residencia número 136400001335, en su condición de apoderada de la **COMPAÑÍA ARAD DE CARTAGO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-seiscientos sesenta y cinco mil ochocientos, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral a las 13:00 horas del 3 de marzo del 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, la señora Pooneh Gorji, de calidades y condición dicha al inicio, interpone la presente gestión administrativa, manifestando que según estudio técnico de peritaje existe un traslape del plano C-5811042-99, que corresponde a la finca del Partido de Cartago matrícula número 178288, con respecto al plano catastrado C-0580097-1999, que corresponden a las fincas del Partido de Cartago matrícula número 178289.



SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, mediante resolución final dictada a las 13:00 horas del 3 de marzo del 2015, resolvió: “[...] **1)** Denegar la gestión incoada por la señora Pooneh Gorji, cédula de residencia 136400001335, como apoderada de la **COMPAÑÍA ARAD DE CARTAGO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica 3-101-665840, en virtud de que no hay sobreposición entre las fincas del Partido de Cartago matrículas número CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (**178288**) y CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**178299**) (**c-0581042-1999**) y C-QUINIENTOS OCHENTA MIL NOVENTA Y SIETE-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (C-0580097-1999). **2)** Levantar la nota de Advertencia Administrativa que pesa sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas número CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (**178288**) y CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**178289**), sobre los planos catastrados C-QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUARENTA Y DOS-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (**C-0581042-1999**) y C-QUINIENTOS OCHENTA MIL NOVENTA Y SIETE-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (**C-0580097-1999**) [...]”

TERCERO. Inconforme con dicha resolución, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, el ocho de abril del dos mil quince, la señora Pooneh Gorji, en representación de la **COMPAÑÍA ARAD DE CARTAGO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las 13:00 del 13 de marzo del 2015, siendo, que el Registro mediante resolución dictada a las 8:50 horas del 15 de abril del 2015, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

CUARTO. 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 invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta



resolución dentro del plazo legal y previas deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Soto Arias, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos con ese carácter y de interés para la resolución de este asunto los siguientes:

1.- Que la finca del Partido de Cartago matrícula número 178288 presenta sobreposición con la finca del Partido de Cartago matrícula número 219190 por el lindero este y con la finca matrícula número 174415 por el lindero norte (ver folio 93).

2.- Que no existe una sobreposición entre las fincas del Partido de Cartago matrículas número 178288 y 178289. (Ver folio 92).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como único hecho no probado con tal carácter, relevante para lo que debe ser resuelto, el siguiente: Que la empresa apelante haya demostrado que existe una sobreposición de la finca del Partido Cartago matrícula número 178288-000 propiedad de la INMOBILIARIA RAMÍREZ BIOLLEY, SOCIEDAD ANÓNIMA con respecto a la finca del Partido de Cartago matrícula número 178289-000 propiedad de la COMPAÑÍA ARAD DE CARTAGO, SOCIEDAD ANÓNIMA. (Ver folio 92 al 93).

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral deniega las diligencias iniciadas por la señora Pooneh Gorji, en su condición de apoderada de la COMPAÑÍA ARAD DE CARTAGO, SOCIEDAD ANÓNIMA, en virtud que los planos C-0581042-1999 y C-0580097-1999, que por su orden corresponden a las fincas del Partido de Cartago matrículas número 178288 y 178289, no



presentan sobreposición alguna, por lo que procede a levantar la nota de Advertencia Administrativa que pesa sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas número 178288 y 178289, y sobre los planos catastrados número C-00581042-1999 y C-0580097-1999.

Por su parte, la representante de la empresa apelante dentro de sus agravios argumenta: **1)** Que la resolución recurrida, en su considerando primero, indica como hecho probado: "...presenta sobreposición parcial..." y con tal afirmación queda claramente demostrado que si existe el traslape alegado en el escrito inicial, por lo cual este órgano debe decretarlo. En consecuencia, debe revocarse el punto **2)** el cual resulta contradictorio con el punto uno, al indicar "que no existe una sobreposición entre las fincas...", ya que como reconoció en el punto **1)** supracitado, tal sobreposición si existe y es parcial, por lo que en su por tanto, debe reconocerse la sobreposición parcial de dichas fincas y por eso solicita se incluya el mismo. **2)** Que no es viable utilizar en la resolución palabras como "posiblemente o parcialmente", la misma debe estar redactada en términos exactos y objetivos que den fe con vista en el mapa catastral y las ortofotos, y con ello determinar si los planos se ajustan o no a dichas medidas, o si por el contrario existe la sobreposición o traslape para proceder a su rectificación. **3)** Debe admitirse las pretensiones solicitadas, cuyo rechazo no fue debidamente (con prueba u evidencia que conste en el expediente) en la resolución recurrida. **4)** No es cierto que tal traslape o inexactitud se deba a una situación interna social, ya que tal no existe y se trata de una simple apreciación subjetiva e infundada de la resolución. **5)** Existe suficiente y contundente prueba pericial objetiva que demuestra el traslape alegado. **6)** Debe procederse a la corrección de medidas por inexactas, ya que no se puede realizar a cabalidad el deslinde y amojonamiento sin antes solucionar el problema catastral invocado en el presente trámite. **7)** No es cierto lo que indica el considerando séptimo al considerar que no existe traslape basado en una serie de estudios técnicos como las ortofotos, pero no aporta las mismas para ser analizadas para verificar el dicho, ni indican si tales ortofotos se ajustan a los planos indicados o no. **8)** No es cierto que el problema de colindancia sea de origen extracatastral sino que lo es catastral como quedó demostrado. Por lo anterior, solicita se deje sin efecto la resolución recurrida."



CUARTO. SOBRE EL FONDO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada en relación con los argumentos esgrimidos por la recurrente, debe expresar este Tribunal, que no existe contradicción alguna entre los hechos probados, nótese que claramente se señala que entre la finca del Partido de Cartago matrícula número 178289-000 y la finca del Partido de Cartago matrícula número 178288-000, propiedad de la empresa Inmobiliaria Ramírez Biolley, Sociedad Anónima, según consta a folio 23 del expediente, no hay traslape. Lo cual resulta atendible de acuerdo al montaje que se visibiliza al folio 92, es claro el hecho primero, que se tiene como probado en que el traslape de la finca 178288 es con respecto a otras dos fincas: 219190 y 174415, las cuales no son propiedad de la apelante., situación que además se indica será ventilada en otro expediente. (Ver folio 102).

En cuanto al uso de términos como probablemente o posiblemente éstos no están referidos a hechos contundentes por no ser posible para el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, determinarlos, por ser de índole extraregistro, como lo es el deslinde. El Registro es claro en que el traslape de la finca de Cartago 178288 no existe con respecto a la finca del Partido de Cartago matrícula número 178289 propiedad de la apelante y se basa en el estudio realizado con ortofotos y mapa catastral que rola del folio 91 al 93 del expediente, lo cual es prueba suficiente para este Tribunal, y al cual hace referencia la resolución impugnada. Sobre este aspecto, el técnico de la materia catastral, indica:

“[...] la finca de Cartago 178289 “no posee inconsistencias en el Mapa Catastral, por lo que se encuentra compatibilizada (v..f. 092)”, siendo que la información que se deriva de este último, se tiene por cierta y unívoca. Aunado a lo anterior, podemos observar en la imagen 1 la existencia de una perfecta concordancia entre los linderos de ambos polígonos pudiendo así concluirse sin lugar a dudas que no hay sobreposición alguna entre las fincas de marras.

De manera, que al no haber inconsistencia alguna en la finca propiedad de la apelante, se cumple con el requisito de concordancia que establece el numeral 18 de la Ley de Catastro Nacional.



Respecto al punto 4) del escrito de apelación de fecha 07 de marzo de 2014 presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 08 de abril del 2015, no es del todo una apreciación subjetiva, pues en el documento del 31 de julio del 2014, visible a folio 15 del expediente, se manifiesta de forma expresa “Resulta que el vecino de la colindancia del lado Este de la propiedad que represento levantó una cerca en terreno que considero dentro de la propiedad de mi representada [...]”, lo cual es motivo suficiente para valorar la presencia de un conflicto por deslinde y amojonamiento, situación que dista de ser un traslape de planos.

Es clara de la prueba aportada por el Registro, Subdirección Catastral, basada en el Mapa Catastral y con última tecnología, que además es fuente exacta e inequívoca que no existe el traslape alegado.

Los planos catastrados que publicitan las fincas, y que sostuvo la parte presentan traslape, no muestra sobreposición alguna, lo cual está demostrado de forma fehaciente, y no puede este Tribunal proceder a analizar nuevos elementos que no fueron valorados en el momento por el Registro, en especial cuando se tratan de planos que se encuentran tan solo presentados, tal y como lo hace ver la apelante a folios 132 vuelto, 137 y 149, y que no hay garantía de que puedan ser inscritos. De manera, que los planos únicamente presentados no vendrían a probar la existencia del traslape. (Ver artículo 301 del Código Civil de Costa Rica).

Como consecuencia de las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal considera procedente declarar **SIN LUGAR el Recurso de Apelación** interpuesto por la señora Pooneh Gorji, en su condición de apoderada de la **COMPAÑÍA ARAD DE CARTAGO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral a las 13:00 horas del 3 de marzo del 2015, la que este acto debe **confirmarse**.



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 las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por la señora Pooneh Gorji, en su condición de apoderada de la **COMPAÑÍA ARAD DE CARTAGO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral a las 13:00 horas del 3 de marzo del 2015, la que 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.- **NOTIFIQUESE.-**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora



La que suscribe, Guadalupe Ortiz Mora, en calidad de Presidente del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que el juez Leonardo Villavicencio Cedeño, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución definitiva por encontrarse fuera del país en una capacitación. Goicoechea 17 de junio de 2016.-

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33