



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0836-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

FINQUI S.A.: Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen No. 2011-124)

Propiedades

VOTO N° 0548-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas treinta minutos del catorce de julio del dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por la señora Kattia Quirós León, mayor de edad, casada tres veces, de oficios del hogar, vecina de San José, con cédula de identidad 1-756-406, apoderada generalísima sin límite de suma de FINQUI S.A., con cédula de persona jurídica 3-101-082413, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las nueve horas quince minutos del diez de agosto del dos mil quince.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Inmobiliario con fecha 4 de febrero del 2011, firmado por el señor Adrián Sanabria Payán, dirigente indígena y agricultor, vecino de Limón, con cédula de identidad 7-132-518, representante de la **ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA RESERVA INDIGENA CABECAR DE BAJO CHIRRIPO MATINA**, con cédula de persona jurídica 3-002-71501, indica que la finca del Partido de Limón matrícula 25498-000, plano L-397629-1980 se encuentra traslapada con la finca del Partido de Limón matrícula 157505-000, plano L-190437-1994, misma que es Reserva Indígena Cabecar de Bajo Chirripó, solicitando su inmovilización.



SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las nueve horas quince minutos del diez de agosto del dos mil quince, indicó en lo conducente, lo siguiente: **“POR TANTO: En virtud de lo expuesto... SE RESUELVE:... I.- Ordenar inmovilización sobre las fincas del Partido de LIMON matriculas DIECISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS (17326) y VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO (25498), por encontrarse parcialmente sobrepuestas. Asimismo se procederá con respecto a los planos catastrados: L-397629-1980 y L-582613-1985. II.- Ordenar la consignación de LIMITACIONES según artículo 3º de la Ley Indígena N° 6172 sobre la finca del Partido de LIMON matricula VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO (25498) por encontrarse dentro del territorio de la Reserva Indígena Cabecar de Bajo Chirripó Matina... IV.- Ordenar la apertura de un nuevo expediente a efecto de tramitar la investigación correspondiente a la situación de la finca del Partido de LIMON matricula 17205 y el plano L-4086-1971,... V.- Consignar AVISO CATASTRAL al plano L-582613-1985 por cuanto el mismo no publicita la ubicación geográfica correcta del terreno que describe. VI. Remitir copia del escrito visible al folio 133, al Departamento de CANCELACIÓN de Planos para lo que corresponda.”**

TERCERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario al ser las 11:20 horas del 22 de octubre del 2015, la señora Kattia Quirós León, presentó recurso de apelación, en contra de la resolución relacionada; recurso que fuera admitido por el Registro de instancia y por esa circunstancia conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la sustanciación 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, o a la validez de lo actuado, dictándose esta resolución luego de discutir y analizar el caso.



Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada, particularmente los siguientes:

- 1- Que la finca del Partido de Limón matrícula 17326 plano L-582613-1985, se encuentra dentro de la Reserva Indígena Cabecar de Bajo Chirripó Matina, de acuerdo con Decreto 13391-G-A, publicado en "La Gaceta" N° 50 del 12 de marzo de 1982, sobre la División de la Reserva Indígena Cabecar de Chirripó en las Reservas Indígenas Cabecar de Chirripó (Alto Chirripó) y Cabecar de Bajo Chirripó, y según informe catastral RIM-CT-SGC-0059-2014, del 6 de junio del 2014. (v.f. 52 y 53).
- 2- Que la finca del Partido de Limón matrícula 25498 plano L-397629-1980, se encuentra dentro de la Reserva Indígena Cabécar de Bajo Chirripó Matina, de acuerdo con Decreto 13391-G-A, publicado en "La Gaceta" N° 50 del 12 de marzo de 1982, sobre la División de la Reserva Indígena Cabécar de Chirripó en las Reservas Indígenas Cabécar de Chirripó (Alto Chirripó) y Cabécar de Bajo Chirripó, y según informe catastral RIM-CT-SGC-0059-2014 del 6 de junio del 2014 y RIM.-CT-SGC-0016-2015, del 27 de febrero del 2015 respectivamente. (v.f. 49 y 177).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Que los datos indicados en los planos L-397629-1980 y L-582613-1985 fueron insertados bajo amparo de la fe del profesional que



realizó su levantamiento, lo que constituye por sí, un asunto puramente extraregistro. Asimismo la inmatriculación de cada uno de esos terrenos (25498 y 17326 respectivamente) implica hoy día una inconsistencia, pues conforme lo indica el informe técnico elaborado por el Subproceso de Georreferenciación Catastral del Registro Inmobiliario, tanto los planos como fincas que grafican, se encuentran dentro de la Reserva Indígena Cabecar Bajo Chirripó y siendo que la Ley Indígena establece una limitación a la propiedad e inclusive establece criterios de nulidad a ciertas transacciones referidas a fincas ubicadas dentro de estos territorios, específicamente en su artículo 5º, es importante que mediante una publicidad noticia se advierta al mercado inmobiliario, de tal situación, para la respectiva toma de decisiones respecto a la inversión en estas parcelas. Queda comprobado con el informe catastral técnico que existe una sobreposición entre las fincas 17326 y 25498, situación que obliga a la inmovilización de ambos inmuebles.

Por su parte, la gestiona la señora Kattia Quirós León, indica en su recurso que la finca en cuestión fue adquirida por el Guadalupano S.A. en el año de 1988, y que la ha mantenido y conservado siempre limpia, cuidada y en constante mantenimiento y nunca ha existido problema con la **ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA RESERVA INDIGENA CABECAR DE BAJO CHIRRIPO MATINA**, que colinda con la finca de su representada. Que su plano no tiene parte en la reserva indígena Chirripo y que según informe de inspección de campo a proyectos de FONAFIFO no tienen ningún tipo de traslape.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Los motivos para limitar el Derecho de propiedad han variado, superando el concepto de una supuesta propiedad única e inmutable pasando a convertirse en un concepto más dinámico, que se especializó en torno a diferentes circunstancias y situaciones, como el derecho urbano, ambiental y en este caso en especial la indígena, donde sus diferentes definiciones se ajustan a los principios y valores que se protegen con más fuerza por esos sectores.



Dentro de cada ámbito jurídico, existen principios contralores que dictan las funciones que la propiedad está destinada a cumplir, todos ellos derivados del párrafo segundo del artículo 45 y 50 de la Constitución Política de Costa Rica, que estableció la función social como un componente esencial del ejercicio del Derecho de propiedad en lo conducente el artículo 45 establece:

“Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.”

Estas limitaciones son las herramientas que el constituyente creó para el cumplimiento de la función social y su imposición fue dejada única y exclusivamente en manos del legislador ordinario, lo que excluye otro tipo de regulación por norma inferior a la ley.

En el caso que nos ocupa, la ***ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA RESERVA INDIGENA CABECAR DE BAJO CHIRRIPO MATINA***, es propietaria de la finca Partido de Limón matrícula 157505, con plano catastrado L-190437-1994, terrero que es Reserva Indígena Cabécar de Bajo Chirripó y pertenece a la comunidad indígena Cabécar de Bajo Chirripó mediante Decreto ejecutivo 5904-G del 11 de marzo de 1976, así como la Ley Indígena 6172 del 20 de diciembre de 1977 donde nace esa protección que declara:

“...reservas indígenas las establecidas en los decretos ejecutivos números 5904-G del 10 de abril de 1976, 6036-G del 12 de junio de 1976, 6037-G del 15 de junio de 1976, 7267-G y 7268G del 20 de agosto de 1977, así como la Reserva Indígena Guaymí de Burica (Guaymí). Los límites fijados a las reservas, en los citados decretos, no podrán ser variados disminuyendo la cabida de aquéllas, sino mediante ley expresa.”

De igual forma, el artículo 3 de la Ley Indígena establece la protección de esta reservas por medio de limitaciones y restricciones, de la siguiente manera:



“Las reservas indígenas son inalienables e imprescriptibles, no transferibles y exclusivas para las comunidades indígenas que las habitan. Los no indígenas no podrán alquilar, arrendar, comprar o de cualquier otra manera adquirir terrenos o fincas comprendidas dentro de estas reservas. Los indígenas sólo podrán negociar sus tierras con otros indígenas. Todo traspaso o negociación de tierras o mejoras de éstas en las reservas indígenas, entre indígenas y no indígenas, es absolutamente nulo, con las consecuencias legales del caso. Las tierras y sus mejoras y los productos de las reservas indígenas estarán exentos de toda clase de impuestos nacionales o municipales, presentes o futuros.”

De igual forma, en nuestro país el derecho de propiedad también ha sido influido por normas internacionales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), principalmente en lo referente a la propiedad indígena, con los convenios 107 ***“relativo a la protección e integración de las poblaciones indígenas y de otras poblaciones tribales y semitribales en los países independientes”*** de 1957, aprobado por la Asamblea Legislativa con la ley N° 2330 del 9 de abril de 1959 y el 169 ***“Sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes”*** de 1989, aprobado por la Ley N° 7316 del 3 de noviembre de 1992.

Estas normas internacionales han tenido influencia importante, en la creación de la Ley Indígena 6172 en la cual se declaró que las propiedades privadas existentes en la zonas habitadas por indígenas pasaban a ser propiedad del colectivo indígena y su administración la ejercía la representación indígena (artículo 1 de la Ley Indígena), siendo estas tierras inalienables e imprescriptibles, no transferibles y exclusivas para las comunidades indígenas que las habitan.

“...Declárase propiedad de las comunidades indígenas las reservas mencionadas en el artículo primero de esta ley. La Procuraduría General de la República inscribirá en el Registro Público esas reservas a nombre de las respectivas comunidades indígenas. Las reservas serán inscritas libres de todo gravamen...”
(Artículo 2 Ley Indígena N° 6172 del 20 de diciembre de 1977.
http://www.wipo.int/wipolex/es/text.jsp?file_id=221055)



Lo que fomenta el establecimiento de una función social comunal de la propiedad y un intento por traer de vuelta derechos ancestrales de los primeros pobladores de Costa Rica. Todas estas normas de carácter internacional han tenido influencia directa e indirecta en la evolución normativa que llevó a nuestro país a abrirse a una función social mucho más amplia.

Observado el marco normativo y analizando entonces el expediente por parte del Tribunal, se determina que lleva razón el Registro Inmobiliario de conformidad con el informe catastral RIM-CT-SGC-0059-2014 del 6 de junio del 2014 y el informe registral RIM.-CT-SGC-0016-2015, del 27 de febrero del 2015 respectivamente, ambos emitidos por el Departamento de Georreferenciación Catastral (Catastral Técnico) y ajustados al Principio de Legalidad Administrativa, siendo que el plano L-582613-1985 de la finca del Partido de Limón matrícula 17326, se encuentra dentro de la Reserva Indígena Cabecar de Bajo Chirripó. Caso idéntico al plano L-397629-1980 de la finca del Partido de Limón matrícula 25498, donde de igual forma invade dicha Reserva Indígena, además de advertir inconsistencias en el plano L-4086-1971 que representa la finca del partido de Limón 17205, donde lo procedente es ordenar la apertura de un nuevo expediente para la investigación correspondiente.

Curiosamente los planos controvertidos (L-397629-1980 y L-582613-1985) se sobreponen entre sí y median en el área delimitada por la Reserva Indígena Cabecar de Bajo Chirripó, misma que está delimitada desde el 10 de marzo de 1992, mediante Decreto Ejecutivo 13391.

La finca partido de Limón 25498, plano L-397629-1980 (folio 49) muestra que al menos un 78% de su área total se encuentra dentro de la Reserva Indígena; así como que la otra finca en cuestión, perteneciente a la finca partido de Limón 17326, plano L-582613-1985 (folio 177) exhibe una sobreposición parcial del área que ingresa por el sector suroeste de la finca 25498, que a la vez se encuentra dentro de la Reserva Indígena, hechos considerado conforme a los detalles brindados por la ortofoto y colindancias, así como el dibujo de los planos mediante el acertado método de digitación de derrotero, respuesta dada con el nacimiento de la Ley de Creación del Catastro Nacional.



El informe registral RIM.-CT-SGC-0016-2015 enmienda la incorrecta ubicación de la finca 17326 con plano L-582613-1985, en el informe de Inspección de campo a proyectos PSA-FONAFIFO suscrita por el Ingeniero Juan Pablo Pérez Castillo, con fecha de visita del 4 de setiembre del 2014, aportada por el recurrente y que indica que la finca está fuera de la Reserva Indígena y no tiene ningún tipo de traslape, cuestión que no es cierta y no coincide con la realidad.

Los datos insertados en los planos de las fincas en cuestión fueron levantados por el profesional en topografía como fedatario de la realidad física, constituyendo un asunto extraregistral, cayendo en una inconsistencia pues las fincas 25498 y 17326 referidas, están dentro de la Reserva Indígena Cabecar de Bajo Chirripó, siendo la respuesta disponer la inmovilización de ambos inmuebles.

Es obligación del Estado costarricense, delegada en la Procuraduría General de la Republica, darle esa protección especial a las tierras donde se ubican asentamientos indígenas; Costa Rica es un país de amplia tradición ambiental, social y cultural, donde la aparición de la Legislación de esta naturaleza está directamente relacionada con la visión del Estado de impulsar políticas de protección ambiental e igualdad para sus habitantes.

El agravio manifestado por la recurrente en lo que respecta a la inexistencia de problemas en más de 26 años de poseer la finca en cuestión, no radica en esa paz y tranquilidad argüidas por ella, sino más bien, es gracias a la promulgación y puesta en práctica de la Ley de Creación del Catastro Nacional, donde se busca la concordancia que debe existir entre las inscripciones del Registro y los planos del Catastro, esto en resguardo de la seguridad que se origina de la publicidad de los asientos y catastrales y registrales, que como en un inicio del expediente administrativo se indicó “supuesto traslape” y donde finalizada dicha investigación se pudo comprobar la existencia de una sobreposición en los terrenos inspeccionados.



En consecuencia, este Tribunal considera que debe rechazarse el recurso de apelación planteado por la señora Kattia Quirós León, representante de la sociedad FINQUI S.A., contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las nueve horas quince minutos del diez de agosto del dos mil quince, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es 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, este Tribunal declara *sin lugar* el recurso de apelación presentado por la señora Kattia Quirós León, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las nueve horas quince minutos del diez de agosto del dos mil quince, la cual *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

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53