

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-1015-TRA-RI-(DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Vilma Virginia Jiménez Fernández, apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral.

Expediente de origen número 444-2009)

Planos

VOTO N° 831-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica a las diez horas con diez minutos del cuatro de octubre de dos mil doce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la señora **Vilma Virginia Jiménez Fernández**, mayor, viuda una vez, pensionada, vecina de Jardines de Cascajal, costado norte del parque del Carmen Lyra, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos cincuenta y cuatro-quinientos noventa y tres, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las diez horas del diez de noviembre de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Catastral, el veintinueve de octubre de dos mil nueve, la señora Vilma Virginia Jiménez Fernández de calidades dichas al inicio, presentó gestión administrativa, en la que solicita se haga una validación de los planos SJ-1407-67, de su propiedad, inscrito en el año de 1967, del plano SJ-1256360, propiedad fideicomisaria del Banco Improsa, S.A., se aprecia a simple vista que esos planos se intersecan y el segundo de ellos invade su propiedad, el primero es de anterior data, y a manera de aclaración, el plano SJ-1256360-2008 invade el plano SJ-1407-67, en un

triángulo, cuya base se localiza en el norte de la propiedad y esa base del triángulo, cuya base se localiza en el norte de la propiedad y esa base del triángulo mide no menos de cincuenta centímetros, y el vértice de ese triángulo está al sur de la propiedad esto es al frente de su propiedad.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, División Catastral, mediante resolución final dictada a las diez horas del diez de noviembre de dos mil once, dispuso en lo conducente: ***“POR TANTO/ (...) SE RESUELVE: Una vez firme esta resolución: I. Levantar la advertencia administrativa sobre las fincas del partido de San José matrículas CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE (54529) y QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (599884) del Partido de Ssan José los planos catastrados (SJ-1407-1967) y SJ-UNO DOS CINCO SEIS TRES SEIS CERO-(SJ-1256360-2008) (...)”.***

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Catastral, la señora Vilma Virginia Jiménez Fernández, de calidades dichas interpuso recurso de revocatoria y de apelación, impugnando la referida resolución, siendo, que el Registro, mediante resolución dictada a las once horas del veintiocho de noviembre de dos mil once rechaza el recurso de revocatoria, por carecer la resolución supra citada de dicho recurso, y admite el recurso de apelación, y es por esa 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, o a la validez 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 de julio del 2011.

Redacta la Jueza Díaz Díaz

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal admite como suyos el elenco de hechos que con tal carácter tuvo el Registro en la resolución apelada, agregando que el fundamento de cada uno de ellos se encuentran de la siguiente manera: Hecho Probado (I) folio 6. Hecho Probado (II) folios 4 al 5. Hecho Probado (III) folio 9, y Hecho Probado (IV) folios 7 y 8 del expediente.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, División Catastral, rechazó la gestión administrativa planteada por la señora Vilma Virginia Jiménez Fernández, por considerar, en la resolución venida en alzada la inexistencia de inexactitudes en los asientos catastrales y registrales que no ameritan mantener las advertencias administrativas, con la inspección de campo llevada a cabo en los terrenos de las propiedades de las fincas del Partido de San José 54529 y 59988 y del montaje realizado por la Sección de Validación Catastral, ha quedado demostrado que las fincas folios reales matrículas 54529 y 599884 del Partido de San José relacionadas con los asientos catastrales SJ-1407-1967-1967 Y sj-121256360 no traslapan entre sí, situación que permite descartar la existencia de contradicciones en los estados parcelarios con respecto a esos documentos.

Por su parte, la señora Vilma Virginia Jiménez Fernández, en su escrito de apelación y expresión de agravios alega nulidad por vicios, indica que los funcionarios del Catastro Nacional ingresan a su casa pero no para medir u otra acción técnica, sino para indicarle que debía recurrir a la vía jurisdiccional, siendo que dichos señores no midieron la totalidad de la

propiedad. De tal manera con que grado de certeza acceden a inscribir un plano que es posterior al de su propiedad, por eso se solicitó al Catastro el estudio de rigor por el traslape que se nota en los planos de su finca, traslapada por el plano nuevo de su vecino. Además, el problema está en el hecho que no se hizo un análisis adecuado, pues en lugar de hacer una medición, se hizo un estudio utilizando fotografía aérea, que dicho sea de paso, en la parte norte de las fincas presentan árboles que no dejan ver el sitio por el que pasa la línea limítrofe de ambas propiedades y por supuesto no puede darse fe de las líneas reales de las medidas y si los planos se traslapan o no, por lo que se hace hincapié en el hecho de que debe hacerse la verificación de las medidas, pues la propiedad de mi vecino, en planos se incrementó de manera considerable, pues cuando adquiere, la suma de las medidas de las fincas que adquiere es de 943 metros cuadrados y en el nuevo plano se indica una medida de 1.092, 64 metros cuadrados, es que el área actual es casi 150 metros cuadrados (150 m) más grande que lo que adquirió, y esos 150 metros cuadrados debieron salir de alguna parte, lo cual podría ser el área del traslape.

CUARTO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada, en relación con los alegatos esgrimidos por la recurrente, debe expresar este Tribunal, que no se advierte la existencia de una nulidad por vicios, tal y como lo establece la señora Vilma Virginia Jiménez Fernández, en su escrito de apelación y expresión de agravios. Los vicios en este caso, y según el análisis realizado, no hay una mención concreta a un hecho que determine que los elementos del acto dictado por el Registro se encuentran disconformes con las normas jurídicas o que sus elementos esenciales hayan sido violentadas, que es lo que determina la presencia de una nulidad, además, cuando la recurrente menciona los vicios tampoco son debidamente probados ni fundamentados, simplemente hace referencia a una eventual actuación de los funcionarios de Catastro Nacional que perturbaron su tranquilidad en su hogar porque le indicaron que tenía que recurrir a la vía judicial porque no estaban observando ninguna inconformidad o inconsistencia ni en las propiedades ni en los planos, siendo, que este es un punto que el Tribunal no entra a resolver puesto que son manifestaciones que no están relacionadas

directamente con el punto en estudio, sino que de existir tal situación, la vía correspondiente sería las instancias administrativas mediante la respectiva queja y la solicitud de procedimientos administrativos, o bien la vía que considere conveniente utilizar.

En cuanto a lo propiamente dicho, con relación a la sobreposición, a pesar que la parte incorpora un estudio concerniente a esa sobreposición (Ver folios 58 al 61), realizado por el Topógrafo Asociado T.A. 4526, Federico Madrigal Gutiérrez, este Tribunal considera que en virtud de dicho estudio se evidencia aún más que la problemática planteada debe ser resuelta efectivamente a nivel judicial, tal y como lo señala el Registro Inmobiliario, División Catastral, en su gestión, y que se debe de considerar el Informe de Catastro, según consta de folios 17 y 18 del expediente, toda vez que realizó un estudio de campo, de que la ortofoto-fotografía aérea (Ver folio 19), la que es un insumo importante en la cartografía, demuestra de que no hay una desviación respecto a las medidas y los linderos, esto en cuanto a planos, lo que implica, que no se está en presencia de inconsistencias o inexactitudes de carácter catastral-registral que afecten los principios de publicidad y seguridad, los cuales son importantes en el quehacer registral, pero si éstas existiesen físicamente, ya se sabe que la vía en la cual debe alegarse estos argumentos, es la vía jurisdiccional, que es el Órgano Competente para resolver las diferencias de cabidas o bien privadas. En razón de estos argumentos es que este Tribunal no encuentra base para modificar lo resuelto por el Registro, por lo tanto considera que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Vilma Virginia Jiménez Fernández**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las diez horas del diez de noviembre de dos mil once, la que en este acto se confirma, para que se deniegue la gestión administrativa planteada.

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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N°

35456-J de 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Vilma Virginia Jiménez Fernández**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las diez horas del diez de noviembre de dos mil once, la que en este acto se confirma, para que se deniegue la gestión administrativa planteada. 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.-**

Luis Gustavo Álvarez Ramírez

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG. Solicitud de gestión administrativa

TNR. 00.55.53