

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente 2002-0013-TRA-CN

Gestión Administrativa

Catastro Nacional

Apela Cecilia Quesada Chinchilla en representación de Marco Pérez Chinchilla

VOTO No 024-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las dieciséis horas y veinte minutos del día veintinueve de mayo de dos mil tres.-

Recurso de apelación interpuesto por la señora Cecilia Quesada Chinchilla, mayor, soltera, Bachiller en Relaciones Internacionales, cédula uno-trescientos veintinueve-ciento ochenta y uno, en su calidad de Apoderada Generalísima sin límite de suma del señor Marco Pérez Chinchilla, mayor, casado, aerofotogrametrista, cédula uno-cuatrocientos nueve-mil trescientos cuarenta y ocho, en contra de la resolución de las trece horas del primero de agosto de dos mil dos, dictada por la Dirección del Catastro Nacional.

RESULTANDO

- I. Que mediante escrito recibido en la Dirección del Catastro Nacional, el dieciocho de junio de dos mil dos, el señor Randall Rodríguez Arias, mayor, soltero, diseñador gráfico, cédula número uno- novecientos tres- quinientos noventa y siete, solicita que de acuerdo con el artículo 477 del Código Civil, se declare la nulidad de la cancelación número 2399 que realizó la Dirección del Catastro, del plano catastrado bajo el número A-558296-1999, debido a que la misma fue declarada con base en una gestión fundamentada en hechos que no son ciertos, que no se tomó en cuenta que ese plano había sido utilizado para rectificar la medida de la finca inscrita a folio real de la Provincia de Alajuela, número doscientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y dos- cero cero cero, de manera que se ajustara la medida indicada en el plano con la que publicita el Registro.
- II. Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las catorce horas y diez minutos del primero de julio de dos mil dos, confiere audiencia al señor Marco Pérez

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Chinchilla, por medio de su apoderada Cecilia Quesada Chinchilla, para que se apersona al procedimiento y alegue lo que crea conveniente.

III. Que por escrito recibido en la Dirección del Catastro Nacional en fecha veintidós de julio de dos mil dos, fuera del plazo concedido al efecto, la señora Cecilia Quesada Chinchilla solicita rechazar *ad portas* las presentes diligencias administrativas para anular la cancelación de la inscripción del plano catastrado A-558296-1999, por carecer el gestionante de legitimación activa para interponer esta diligencia, así como mantener la cancelación del citado plano.

IV. Que mediante resolución de las trece horas del día primero de agosto de dos mil dos, la Dirección del Catastro Nacional, resuelve:

*“**POR TANTO:** De acuerdo a las consideraciones anteriores y citas legales se deja sin ningún valor ni efecto la cancelación del plano catastrado A.558296-99, inscrito en fecha 5 de mayo de 1999, a favor del señor Marco Pérez Chinchilla cédula 1-409-1348, y se ordena restituir dicho documento en todos sus efectos, dejando razón al margen del folio indicado, devolviendo el original del plano al archivo general de planos, indicando en el mismo razón de esta resolución, así como restituir la información en la Base de Datos de Planos Catastrados para los efectos registrales que de ella se deriven. Se ordena publicar en el Boletín Judicial un extracto de esta resolución. Notifíquese. **ING. JUAN ARAQUE SKINNNER DIRECTOR a.i. CATASTRO NACIONAL**”* (la negrita es del original).

V. Que la señora Cecilia Quesada Chinchilla en la condición dicha, mediante escrito presentado a la Dirección del Catastro Nacional, en fecha dieciséis de agosto de dos mil dos, interpone formal recurso de apelación contra la resolución indicada anteriormente, solicitando ordenar a la Dirección de Catastro Nacional, dejar sin efecto la decisión tomada en la resolución recurrida y mantener la cancelación del plano mencionado, así como, restituir los efectos de los planos originales números A-580933-85 y A-624454-86, mientras se de el fallo judicial y se haga el levantamiento del nuevo plano que contenga las medidas reales de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula doscientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y dos-cero cero cero.

VI. Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las trece horas diez minutos del día veintiuno de agosto de dos mil dos, resuelve admitir la apelación, y trasladar el expediente al Superior en grado para que resuelva lo que en derecho corresponda.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

- VII.** Que la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, por medio de la resolución número 778-2002 de las diez horas y treinta minutos del diecinueve de setiembre de dos mil dos, traslada el presente asunto a este Tribunal, a quien por ley corresponde su conocimiento y resolución final.
- VIII.** Que la Jueza Tramitadora del Tribunal Registral Administrativo, mediante resolución de las quince horas y treinta minutos del día doce de marzo de dos mil tres, ordena notificar la resolución dictada por la Dirección de Catastro Nacional de las trece horas del primero de agosto de dos mil dos al señor Randall Rodríguez Arias.
- IX.** Que mediante escrito presentado a las diez horas treinta minutos del diecinueve de marzo de dos mil tres, el señor Randall Rodríguez Arias se apersona ante este Tribunal, así como otras personas no llamadas al proceso.
- X.** Que la señora Cecilia Quesada Chinchilla en la calidad con que comparece, mediante escrito de las diez horas cuarenta minutos del diecinueve de marzo de dos mil tres, presenta los recursos de revocatoria y apelación de la resolución dictada por la Jueza Tramitadora de este Tribunal a las quince horas y treinta minutos del día doce de marzo de dos mil tres, solicitando se de trámite a la solicitud de revocatoria con apelación presentada y se declare la nulidad absoluta de todas las actuaciones realizadas por el Catastro Nacional.
- XI.** Que la Jueza Tramitadora de este Tribunal, mediante resolución dictada a las diez horas del día veinte de marzo de dos mil tres, resuelve rechazar ad portas los recursos interpuestos por la señora Cecilia Quesada Chinchilla en la calidad con que comparece, toda vez que las resoluciones interlocutorias carecen de esos recursos.
- XII.** Que a las diez horas cuarenta y cinco minutos del diez de abril de dos mil tres, la señora Cecilia Quesada Chinchilla en la calidad ya establecida, se apersona al Tribunal, solicitando: a) ordenar a la Dirección de Catastro Nacional dejar sin efecto la decisión de anular la cancelación del plano A- 558296-1999, b) que se mantenga la cancelación del plano cuestionado, c) que los planos A- 580933-1985 y A- 624454-1986, sean los que respalden la finca inscrita en el partido de Alajuela número doscientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y dos- cero cero cero.
- XIII.** Que a la sustanciación del recurso de apelación se le ha dado el trámite correspondiente y realizadas las subsanaciones pedidas no se observan defectos u omisiones que pudieren provocar la indefensión de las partes e interesados o la invalidez y /o ineficacia de las

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

presentes diligencias, se dicta la resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Por carecer la resolución impugnada de este requisito, el Tribunal procede a incorporar los siguientes Hechos Probados. 1- Que en el Catastro Nacional se encuentran inscritos los planos números: A-580933-85 de fecha primero de abril de mil novecientos ochenta y cinco, que corresponde a la finca del Partido de Alajuela número ciento nueve mil ciento seis- cero cero cero; y A-624454-86 de fecha catorce de marzo de mil novecientos ochenta y seis, que corresponde a la finca del Partido de Alajuela número doscientos once mil ochenta y uno- cero cero cero (folios 1 y 2). 2- Que el plano número A-624454-86 fue catastrado únicamente para efectos de ser reunido a la finca del Partido de Alajuela número ciento nueve mil ciento seis- cero cero cero , propiedad de Norman Calvo Hernández (folio 2). 3- Que en el Catastro Nacional y en fecha cinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve, se inscribió el plano A-558296-1999 a nombre de Marco Pérez Chinchilla, que corresponde a la finca del Partido de Alajuela número doscientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y dos- cero cero cero (ver folio 164). 4- Que a las catorce horas treinta minutos del veintiséis de julio de mil novecientos noventa y nueve, el señor Marco Pérez Chinchilla, a través de su apoderada Cecilia Quesada Chinchilla, otorga escritura por medio de la cual hipoteca a favor de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo la propiedad del Partido de Alajuela número doscientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y dos- cero cero cero, solicitando a su vez, rectificación de medida del terreno con base en el plano A-558296-1999 (ver folios 12 a 18). 5- Que la señora Cecilia Quesada Chinchilla en la calidad con que comparece, mediante escrito presentado a la Dirección de Catastro el catorce de mayo de dos mil uno, solicita la anulación del plano catastrado número A- 558296-1999, de fecha cinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve (folios 128,129).6- Que la Dirección del Catastro Nacional, a las doce horas treinta minutos del veintidós de mayo de dos mil uno canceló la inscripción del plano número A-558296-1999, propiedad de Marco Pérez Chinchilla, plano que respalda la finca del Partido de Alajuela número doscientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y dos- cero cero cero (ver folio 132).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS: Se tiene por no probado el siguiente hecho: 1- Que el señor Randall Rodríguez Arias esté legitimado para apersonarse a este Tribunal.

TERCERO: SOBRE EL FONDO: LEGITIMACIÓN. Debe iniciar este Tribunal analizando la legitimación para incoar este procedimiento por parte del señor Randall Rodríguez Arias. El artículo 110 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, N° 13607-J, nos remite a los principios generales del derecho registral para resolver los casos no previstos en su legislación especial, por lo cual el trámite de gestión administrativa que puede realizarse ante la Dirección del Catastro Nacional se ve sujeta a lo dispuesto en el Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J. Esta gestión, que procede según el artículo 92 de dicho reglamento *“Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes...”*, posee una forma de legitimación especial para incoarla, dada en el artículo 95 *ibidem*, que nos indica: *“Legitimación para Gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro.”*. O sea, no es cualquier persona la que puede intentar que su gestión sea conocida por la Dirección del Catastro Nacional, sino aquella que pueda demostrar que existe un asiento de inscripción que les respalda, o que pueda demostrar su interés conforme a la información del propio Registro. Cuando no se da esta legitimación especial para acudir a la sede registral, deben atenerse los interesados a los demás medios que otorga el ordenamiento jurídico costarricense, sea la vía jurisdiccional ordinaria para defender sus intereses legítimos y actuales. En el caso en estudio, vemos como el señor Randall Rodríguez Arias no le asiste la debida legitimación para ventilar sus pretensiones en esta sede, pues él no es parte en el plano número A-558296-1999, ni consta como tal en ningún asiento registral del Catastro Nacional. En la resolución impugnada el A-quo en el punto seis, indica que la participación del señor Randall Rodríguez Arias, debe tomarse al margen de lo esencial dado que él no es parte. Considera este Tribunal que aún y cuando la participación del señor Rodríguez Arias no lo es bajo los lineamientos de legitimación expuestos, si es importante indicar que todo el proceso se inició por la iniciativa de este señor que vino a denunciar aspectos que interesan a la seguridad y publicidad registral y

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

en este sentido, tiene el derecho de ser notificado de los resultados del proceso. Por esta circunstancia, la actuación de la Jueza Tramitadora de este Tribunal de ordenar a la Dirección de Catastro Nacional la notificación de la resolución recurrida, no difiere de lo aquí expuesto, además de que dicha notificación es conforme a los principios generales del debido proceso, evitando incluso, una posible nulidad en el procedimiento, que en definitiva al que viene a afectar es al tercero registral. En cuanto a las manifestaciones hechas por las demás personas en escrito del trece de marzo de dos mil tres, así como el alegato que hizo la licenciada Débora Núñez Miranda en su calidad de Apoderada Especial Judicial, no se escuchan por carecer éstas personas de la ya analizada legitimación y en cuanto a la profesional, por no acreditar su representación.

CUARTO: SOBRE LA NULIDAD DE LA CANCELACION DEL PLANO

CATASTRADO. 1- Según se expuso en la relación de hechos probados, la señora Ana Cecilia Quesada Chinchilla en su calidad de Apoderada Generalísima sin límite de suma del señor Marco Pérez Chinchilla, el catorce de mayo de dos mil uno, solicitó al Catastro Nacional con fundamento en el artículo 474 del Código Civil, la anulación del plano catastrado número A-558296-1999 de fecha cinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve, aduciendo errores en el mismo, petición acogida por la Dirección de ese Registro mediante resolución de las doce horas treinta minutos del veintidós de mayo de dos mil uno. El artículo 474 citado, da la posibilidad de anular un asiento registral cuando exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, ya que en virtud de la remisión expresa del artículo 110 del reglamento a la Ley de Catastro, se faculta para la cancelación del plano solicitado por el dueño de dicho plano, pero con el inconveniente en este caso concreto, de que ese plano había sido utilizado en la escritura otorgada ante los notarios Danilo Chaverri Soto, Gerardo Alfredo Barillas Solís y Randall Alberto Madriz Jiménez, número veintiocho de fecha veintiséis de julio de mil novecientos noventa y nueve, mediante la cual se rectificó la medida de la finca del partido de Alajuela matrícula número doscientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y dos- cero cero cero, de tres mil sesenta y cuatro metros con veintidós decímetros cuadrados, a dos mil ochocientos noventa y seis metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados, ajustándose el inmueble con la medida rectificada en un todo al plano catastrado número A-quinientos cincuenta y ocho mil doscientos noventa y seis- noventa y nueve, de lo cual dan fe

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

los notarios autorizantes del instrumento público, así como, de la inscripción de dicho plano en Catastro Nacional, constituyéndose un nuevo asiento registral con una modificación física del inmueble en cuanto a su medida, respaldada por el plano dicho integrándose éste, como complemento de ese asiento registral. **2-** La labor que realiza el Catastro Nacional tiene por finalidad dar un sustento a los asientos de inscripción de los bienes inmuebles, ya que sin la información catastral dichos asientos no pueden ser fácilmente correlacionados con la porción de terreno a la que se refieren en la realidad. Este principio se desarrolla en nuestra legislación a través de los artículos 18 y 30 de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545 de 25 de marzo de 1981; 4 y 36 del Reglamento a esta Ley número 13607 de 24 de abril de 1982. **3-** La Dirección de Catastro debió previo a la cancelación de la inscripción realizada a las doce horas treinta minutos del veintidós de mayo de dos mil uno del plano catastrado número A- 558296-1999, verificar mediante un estudio a la finca que respalda el plano cuestionado, que dicho documento no generó un asiento registral, lo que evidentemente no hizo transgrediendo lo estipulado por el artículo 34 del Reglamento del Registro Público ya citado. Vuelve a incurrir en error el citado Registro al dejar sin ningún valor y efecto la cancelación del plano catastrado A- quinientos cincuenta y ocho mil doscientos noventa y seis – noventa y nueve, basándose en la disposición contenida en el artículo 477 del Código Civil, reservado específicamente a la vía jurisdiccional, ya que en su último párrafo indica que la nulidad debe ser declarada en juicio. Al efecto véase la resolución número 327- 2001 de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, de las nueve horas veinte minutos del veintisiete de abril de dos mil uno que en lo que interesa dice: “...no resulta acertada la cita del numeral 477 del Código Civil, pues éste se refiere a la posibilidad de declarar nula una cancelación relacionada directamente con el artículo 474 *ibidem*. Debe entonces acudir, si tal fuere el interés del apelante, a la vía jurisdiccional que corresponda...”. **4-** Por las consideraciones y citas legales expuestas, este Tribunal se ve obligado a revocar la resolución recurrida, pues como se indicó ese acto se ejerció en forma incorrecta al igual que como lo hizo primeramente en resolución de las doce horas treinta minutos del veintidós de mayo de dos mil uno, cuando canceló el plano que ahora pretende darle nuevamente valor legal, toda vez que no se realizó el estudio en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, donde si se hubiere procedido de esta forma, el Catastro Nacional se percató que lo solicitado por la señora Cecilia Quesada Chinchilla no era legalmente posible y en su lugar con fundamento en el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, Decreto número 26771 de dieciocho de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

marzo de mil novecientos noventa y ocho, se ordena al Catastro Nacional poner una nota de advertencia en la inscripción del plano catastrado número A 558296-1999 que inmovilizará la inscripción hasta tanto se aclare el asunto en vía judicial, o bien las partes interesadas así lo convengan, debiendo comunicar tal inmovilización al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para lo de su competencia.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas, se revoca la resolución recurrida. Se ordena al Catastro Nacional poner una nota de advertencia en la inscripción del plano catastrado número A 558296-1999 que inmovilizará la inscripción hasta tanto se aclare el asunto en vía judicial, o bien las partes interesadas así lo convengan, debiendo comunicar tal inmovilización al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para lo de su competencia. Se da por agotada la vía administrativa. **NOTIFIQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada.