

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2004-0017-TRA-CN

Solicitud de resello

Ildefonso Cruz Chicas Rodríguez e Idalia del Carmen Ayala Velazco

Dirección de Catastro Nacional

VOTO 060-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas treinta minutos del veintiocho de mayo de dos mil cuatro.

Recurso de apelación planteado por los señores **Ildefonso Cruz Chicas Rodríguez**, mayor, soltero, comerciante, de nacionalidad salvadoreña, vecino de Guachipelín, sector sur del Centro Comercial Multiplaza, cédula de residencia 1053501543, e **Idalia Del Carmen Ayala Velazco**, mayor, soltera, comerciante, de nacionalidad salvadoreña, del mismo vecindario que el señor Chicas Rodríguez, pasaporte de su país número 90000110143, contra la resolución 271-2004 dictada a las nueve horas del dos de marzo de dos mil cuatro por la Dirección del Catastro Nacional.

RESULTANDO

- I. Que en fecha dieciséis de febrero de dos mil cuatro, los señores Ildefonso Cruz Chicas Rodríguez e Idalia Del Carmen Ayala Velazco acuden ante la Dirección del Catastro Nacional, inconformes con el defecto que se les apunta en el trámite de resello que gestionan, pues pretenden que se indique en el plano SJ-453560-1997 como su antecedente que dicha finca proviene de una información posesoria.
- II. Que a las nueve horas del dos de marzo de dos mil cuatro, la Dirección del Catastro Nacional dictó la resolución final 271-2004, que resuelve: "**POR TANTO**: *Por las consideraciones anteriores y citas legales se confirma el defecto*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de “antecedente” y se indica como nuevo defecto “inconsistencia entre el asiento catastral y registral, ver plano SJ-77680-1992” (negrita del original).

- III. Que inconformes los getionantes con la resolución dictada por el Catastro Nacional, presentan recurso de apelación con fecha diez de marzo de dos mil cuatro, alegando que la finca de la cual se segregó el lote propiedad de ellos, fue inscrita mediante información posesoria, por lo que el antecedente del inmueble de su propiedad, es igualmente el de información posesoria y así debe consignarse en el plano. Además, y sobre el nuevo defecto apuntado por el Catastro Nacional, indican que cuando los terrenos colindan en la realidad con acera, cordón de caño o zona verde, tales estructuras no se indican en el momento de realizar la descripción e inscripción de linderos, sino que se establece que toda la finca tiene como lindero directamente la calle pública.
- IV. Que a las diez horas del doce de marzo de dos mil cuatro, la Dirección del Catastro Nacional dictó la resolución número 357-2004, mediante la cual admite el recurso de apelación planteado, para ante el Tribunal Registral Administrativo.
- V. Que a las catorce horas con treinta minutos del veintinueve de marzo de dos mil cuatro, este Tribunal confirió audiencia a los recurrentes para que por el plazo de quince días presentaran alegatos y pruebas de descargo.
- VI. Que a la sustanciación del recuso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión del gestionante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Se imprueban los hechos que como probados indica la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a la nueve horas del dos de marzo de dos mil cuatro, por no corresponder a esta figura, y se enlistan como tales, los siguientes: I-. Que por escritura número noventa y nueve, otorgada a las catorce horas del doce de abril de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario público Mario Matamoros Acuña, la señora Consuelo Azofeifa

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Castro de su finca inscrita en el Registro Público, Provincia de San José, matrícula número trescientos trece mil seiscientos dos- cero cero cero, segrega un lote con una medida de cuatrocientos treinta y seis metros, y lo vende por partes iguales a los señores Ildefonso Cruz Chicas Rodríguez e Idalia del Carmen Ayala Velazco, utilizando para ello el plano catastrado número SJ- 724225-88. (folios 22 y 23). **II-** Que dicha escritura fue presentada al Diario del Registro Público de Bienes Inmuebles, bajo el tomo 371 asiento 16474, quedando inscrita en fecha nueve de junio de mil novecientos ochenta y nueve, bajo la matrícula número trescientos sesenta y un mil novecientos noventa y dos (folio 19). **III-** Que bajo las citas del tomo 524, asiento 09873, se rectifica la medida de la finca trescientos sesenta y un mil novecientos noventa y dos de la Provincia de San José, a cuatrocientos cuarenta y siete metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados, utilizando para ello el plano SJ- cuatrocientos cincuenta y tres mil quinientos sesenta- mil novecientos noventa y siete, quedando la finca indicada, afecta a plazo de convalidación. (folios 1 y 19).

SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS: Esta instancia no tiene hechos no probados de relevancia que enlistar para la resolución del presente asunto.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO: I-. En el recurso de apelación planteado, los gestionantes solicitan se revoque el defecto indicado en la minuta de calificación del Catastro Nacional, atinente a la actualización del plano catastrado número SJ-453.560- 97 y se indique, que la finca de la cual son propietarios proviene de una información posesoria, es decir, que no posee antecedentes de dominio, lo anterior con el fin de que se proceda a efectuar la actualización respectiva. Analizadas las probanzas que constan en el expediente y que fueron indicados en los hechos probados I y II, se observa, que a los apelantes se les trasmite la finca matrícula número trescientos sesenta y un mil novecientos noventa y dos, mediante la segregación y venta de un lote parte de la finca **inscrita** en la Provincia de San José, matrícula número trescientos trece mil seiscientos dos- cero cero cero, propiedad de la señora Consuelo Azofeifa Castro

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

y no a través de un trámite de información posesoria. Razón por la que, debe de rechazarse lo alegado por los apelantes en el sentido de afirmar, de que el antecedente de dominio de la finca en relación, lo es la información posesoria, así como, la afirmación que hace el Registro en la resolución apelada, considerando cuarto, al indicar que el plano objeto de estas diligencias, se utilizó para dar nacimiento a la finca inscrita bajo la matrícula trescientos sesenta y un mil novecientos noventa y dos de la Provincia de San José. **II-** Deben de tomar en cuenta los apelantes, que aún y cuando un lote en un momento dado estuvo unido a la finca madre, una vez que se segrega, viene a constituir una finca independiente, bajo un número de matrícula totalmente diferente a la de su madre, y, en el supuesto de que el lote segregado arrastre un plazo de convalidación, su naturaleza jurídica difiere de su antecesora, y para los efectos de este proceso, no interesa la procedencia de la finca madre, sino, sólo la del lote propiedad de los apelantes, el que proviene según prueba constante en autos, de una segregación y venta. **III-** No son válidas las manifestaciones que en este mismo libelo de apelación hacen los señores Idelfonso Cruz Chicas Rodríguez y la señora Idalia del Carmen Ayala Velazco, al indicar que la finca adquirida por ellos número 361992-001-002 quedó afecta al plazo de convalidación de la información posesoria que generó la finca madre 313602-000 y que esa referencia se consignó como reserva y rectificaciones, por cuanto, el plazo de convalidación que soporta la finca 361992-001-002 del Partido de San José, es en razón de la rectificación de medida hecha mediante el documento inscrito al tomo 524, asiento 09873.- **IV-** La actualización que solicitan los gestionantes, se enmarca dentro de la figura del “resello”, cuya norma que lo regula es el artículo 89 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Esta norma dispone, que el contenido de ese trámite es la actualización del nombre del propietario y las citas de inscripción del inmueble. Asimismo, la información que refleja el plano, debe de ser coincidente con los asientos registrales en cumplimiento con lo que indica el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, número 6545 de 25 de marzo de 1981 al establecer en lo que interesa que *“Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...”*. **V-** Así las cosas, consta en el expediente a

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

folio uno, un plano inscrito en el Catastro Nacional bajo el número SJ-453560-97, en el cual se indica un lote que es parte de la finca inscrita en la Provincia de San José, matrícula número trescientos trece mil seiscientos dos- cero cero cero, situado en Guachipelín , distrito tercero, cantón segundo de la Provincia de San José, con una medida de cuatrocientos cuarenta y siete metros, cincuenta y cinco decímetros, misma que indica la consulta registral a que se ha hecho referencia constante en el folio 19, la cual, no sólo establece esa nueva medida que difiere a la original indicada en la escritura de adquisición del inmueble de los apelantes, sino que se establece que el plano es el SJ- 453560-97, el que según el estudio registral mencionado, fue utilizado para rectificar la medida de la finca de la Provincia de San José, matrícula número trescientos sesenta y un mil novecientos noventa y dos adquirida por los interesados de la señora Consuelo Azofeifa Castro, cuyas citas de inscripción corresponden al tomo 524, asiento 9873, iniciando el plazo de convalidación que genera esa rectificación, el veinticuatro de setiembre de dos mil tres y finalizando el veinticuatro de setiembre de dos mil seis. Expuesto lo anterior, al Tribunal le queda muy claro que el Catastro Nacional autorizó el dos de diciembre de mil novecientos noventa y siete, el plano número SJ-453560- 97, el que, según el estudio registral constante en autos y tantas veces referido, fue utilizado para proceder a rectificar la medida de una finca totalmente individualizada e inscrita bajo la matrícula trescientos sesenta y un mil novecientos noventa y dos de la Provincia de San José, cuyos propietarios en esa época estaban debidamente identificados y que corresponden a los aquí apelantes, por lo que el topógrafo José Chavarría Cisneros, debió de ajustar ese plano a la información constante en el asiento registral y proceder a indicar los datos que precisamente los apelantes solicitan mediante el trámite de resello a Catastro Nacional, como son las citas de inscripción de la propiedad y el nombre de los propietarios, lo cual era obligación de este profesional consignar, puesto que desde hacía ocho años la finca se encontraba inscrita a nombre de los gestionantes. **VI-** El hecho de que en la base de datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, indique por error que los antecedentes de la finca inscrita en la Provincia de San José, número trescientos sesenta y un mil

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

novecientos noventa y dos propiedad de los gestionantes proviene de información posesoria, lo cual no es correcto conforme a lo analizado y expuesto, no puede el administrado válidamente aprovecharse en su favor de ese evidente error, para tratar de variar una información que es vital para asegurar una correcta publicidad, tanto, del asiento catastral como del asiento registral, logrando con ello la seguridad del tráfico inmobiliario. Tampoco es posible la utilización de este trámite para corregir información, que al momento de confeccionar el plano, se encontraba debidamente publicitada en el asiento registral respectivo, por lo que, en cuanto a este punto, el Tribunal coincide con el **a quo**, en el sentido de que la subsanación del defecto no puede constituirse en una carga para la Administración, y mucho menos en una obligación de procurar inscripciones, donde los antecedentes catastrales no permiten una perfecta concatenación del asiento registral con el catastral. **VII-** Acerca del nuevo defecto apuntado en la resolución final del Catastro Nacional alegado por los gestionantes y que se refiere a la inconsistencia entre el asiento catastral y registral, concretamente en cuanto a que el plano que se pretende resellar colinda al norte con una zona verde, en tanto que el asiento registral establece que esa colindancia es con calle pública, y que tal inconsistencia se acentúa más cuando se observa el plano SJ-77680-1992, el cual indica que esa franja no es ni calle pública ni zona verde, sino más bien, parte de la finca inscrita en la Provincia de San José, bajo la matrícula 155.784-000, y que, siendo esta situación un hecho más que impide la actualización indicada, pues esa razón es señalada por el Catastro Nacional, como nuevo defecto. Este Tribunal, en forma reiterada, ha manifestado que el Catastro Nacional debe de adecuar su función en fiel cumplimiento de los principios que informan esta materia, siendo de acatamiento obligatorio la observancia del Principio de Legalidad, que se refiere a la conformidad de la actuación de la Administración Pública a las normas. Del expediente no se observa que los apelantes estén solicitando el trámite de inscripción del plano SJ-453560-97, sino que su solicitud se limita a pedir únicamente el resello de ese plano, sin posibilidad para el Catastro de extender esa petición y mucho menos, de exigir el cumplimiento de más requisitos que los que establece la propia norma. El Reglamento a la Ley del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Catastro Nacional, en sus artículos 75, 76 y 89, es claro en distinguir entre los trámites de inscripción y resello. Al efecto, el artículo 75 establece que dentro de los servicios que prestará el Catastro Nacional, se encuentran: **“a) De inscripción”** y **“ch) De resello”**; el artículo 76 define el servicio de inscripción como: *“la recepción, calificación, remuneración, archivo y despacho de planos de agrimensura”*, por otro lado, el ya citado artículo 89, establece como dos únicos presupuestos a conocer por parte del Catastro ante la solicitud de ese trámite, a saber: *“la actualización del nombre del propietario y las citas de inscripción”*, razón que le impide al Catastro Nacional en atención a una solicitud de resello, señalar defectos propios de un trámite de calificación, como es la inconsistencia que se da entre el plano que se pretende resellar y el asiento registral, referido a la colindancia norte. Por este motivo y únicamente en cuanto al señalamiento del nuevo defecto, el Tribunal se ve obligado a revocar parcialmente la resolución venida en apelación, por no ser éste el trámite por el cual puede válidamente pedírsele a la parte que corrija el error detectado. **VIII-**. Por las consideraciones y citas legales expuestas, se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación formulado por Ildfonso Cruz Chicas Rodríguez e Idalia Del Carmen Ayala Velazco, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional número 271-2004 a las nueve horas del dos de marzo de dos mil cuatro, únicamente en cuanto al nuevo defecto señalado por la Dirección de ese Registro. En todo lo demás se confirma la resolución apelada.

CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA:

Finalmente, 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; 29.d, 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No. 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.-

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO

Por las consideraciones y citas legales expuestas, se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación formulado por Ildelfonso Cruz Chicas Rodríguez e Idalia Del Carmen Ayala Velazco, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional número 271-2004 a las nueve horas del dos de marzo de dos mil cuatro, únicamente en cuanto al nuevo defecto señalado por la Dirección de ese Registro. En todo lo demás se confirma la resolución apelada. 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.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Lic. Guillermo Castro Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada