

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2003-0022-TRA-CN**

**Impugnación de Calificación**

**Rosibel Sánchez Abarca**

**Catastro Nacional**

### ***VOTO 068-2003***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas del veintiséis de junio del dos mil tres.**

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la señora Rosibel Sánchez Abarca, quien dijo ser mayor, soltera en unión libre, de oficio del hogar, vecina de Guácimo provincia de Limón, cédula de identidad uno-quinientos setenta y uno- doscientos cuarenta, en contra de la resolución de las diez horas del trece de diciembre de dos mil dos, dictada por la Dirección del Catastro Nacional.

#### **RESULTANDO:**

- I. En fecha veintiocho de noviembre de dos mil dos, la señora Rosibel Sánchez Abarca presenta proceso de impugnación de la calificación ante la Dirección del Catastro Nacional, solicitando se inscriba el plano presentado bajo el número uno cero dos siete cuatro tres seis, en el cual se representa la finca situada en La Roca, distrito primero Guácimo, cantón sexto Guácimo de la provincia de Limón, con naturaleza de montaña y con una cabida de doscientos cuarenta y dos hectáreas, dos mil setecientos treinta y siete metros, cuarenta y tres decímetros cuadrados. Linda al norte, con Félix Sandí Valverde, Virgilio Sánchez Herrera y Iokio Chang Wong; al sur con Omar Blandon Ríos y río Elia; al este con río Guácimo y camino de acceso; al oeste con Félix Sandí Valverde y Omar Blandon Ríos, propiedad que hace como dos años la adquirió sin inscribir en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debido a que al momento de revisar el Catastro Nacional el plano que se somete a inscripción, se encontró que el mismo traslapa con los planos: L-novecientos veintisiete mil quinientos cincuenta y uno-noventa y uno; L-

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

novecientos veintisiete mil quinientos cincuenta y dos-noventa y uno; L-novecientos quince mil setecientos veinticinco-noventa y uno; L-doscientos once mil ochocientos ocho-noventa y cuatro; L-doscientos once mil ochocientos dos-noventa y cuatro; L-doscientos once mil ochocientos tres-noventa y cuatro; L-doscientos once mil ochocientos cinco-noventa y cuatro; L-doscientos once mil ochocientos seis-noventa y cuatro, L-doscientos once mil ochocientos cuatro-noventa y cuatro y L-doscientos once mil ochocientos siete-noventa y cuatro. Asimismo manifiesta que esos planos contienen defectos que los hacen nulos, y solicita a la Dirección del Catastro: 1- se ordene una revisión detallada de los planos, 2- se localice y cite a los topógrafos involucrados, 3- se sienten las responsabilidades del caso, 4- se ordene la nulidad de los planos mencionados, 5- se continúe con el catastro de su plano, 6- se envíe oficio de este procedimiento al MINAE y al Colegio Federado de Ingenieros.

- II. La Dirección del Catastro Nacional, por resolución de las diez horas del trece de diciembre de dos mil dos, resolvió: *“POR TANTO: Se rechaza la gestión para cancelar los planos L-927551-91, L-927552-71, L-915725-91, L-211808-94, L-211802-94, L-211803-94, L-211805-94, L-211806-94, L-211804-94, Y L-211807-94, por improcedente. Se advierte a la parte interesada que la presente resolución tiene Recurso de Apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, para lo cual se le conceden cinco días hábiles a partir del recibo de la misma, de conformidad con lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ley Número 8039, Ley de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual y que de presentarse la apelación, debe indicar lugar para atender notificaciones. ...”*.
- III. Inconforme con lo resuelto, por escrito presentado ante la Dirección del Registro de Catastro Nacional el diecinueve de diciembre de dos mil dos, la señora Sánchez Abarca presenta recurso de apelación contra la mencionada resolución, indicando: que la norma aplicable para la resolución de este proceso es el numeral 477 inciso 2 del Código Civil en concordancia con los artículos 158 incisos 1 y 2 y 162 de la Ley General de la Administración Pública. Que el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Catastro Nacional, brinda la garantía catastral y publicidad de los planos, y remite al numeral 31 de este mismo cuerpo de leyes, que establece la potestad de investigar y resolver actos administrativos omitidos en el presente caso. Considera que es deber del Catastro

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Nacional realizar la investigación debiendo de proceder con diligenciamiento para buscar la verdad real de los hechos, solicitando: 1- dejar sin efecto la resolución recurrida, 2- ordenar una investigación, 3- se haga comparecer a los topógrafos involucrados, 4- se enderecen los procedimientos, 5- se observen los defectos de forma y fondo de los planos catastrados impugnados, 6- se proceda de conformidad, 7- en defecto de lo anterior se de por agotada la vía administrativa.

- IV. Por resolución de las diez horas del diez de enero del presente año, la Dirección del Catastro Nacional admite la apelación planteada para ante este Tribunal.
- V. Mediante oficio de fecha trece de enero de dos mil tres, la Dirección del Catastro Nacional, traslada a este Tribunal el expediente administrativo donde se tramita esta apelación.
- VI. Que mediante resolución de las catorce horas del veinticuatro de abril de dos mil tres, dictada por la jueza tramitadora del Tribunal Registral Administrativo, se previno a la Dirección del Catastro, presentar a este despacho el original firmado de la resolución que se impugna, así como, para que realice el cotejo de los planos que forman los folios 2 y 3 del expediente.
- VII. Que la Dirección de Catastro Nacional, mediante oficio de fecha cinco de mayo de dos mil tres, el cual se presentó a las nueve horas treinta minutos del seis del mismo mes, cumple con lo prevenido en resolución dictada por la jueza tramitadora de este Tribunal.
- VIII. Que mediante resolución de las quince horas y dieciocho minutos del seis de mayo de dos mil tres, se confiere audiencia a la recurrente e interesados para que presenten sus alegatos y pruebas de descargo.
- IX. En fecha quince de mayo del presente año, dentro del plazo de audiencia concedido por este Tribunal, la gestionante presenta un escrito ante esta instancia en donde reitera los motivos dados tanto en su escrito inicial como en el escrito de apelación, y ofrece como prueba, el testimonio de los señores Virgilio Sánchez Herrera, María Nidia Sandí Valverde y Carlos Enrique Marín Castro.
- X. En fecha dieciséis de mayo del presente año, dentro del plazo de audiencia concedido por este Tribunal, la apelante presenta copia del plano que trata de inscribir, para que se adjunte al expediente.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

- XI. Que a la sustanciación del recurso de apelación se le ha dado el trámite correspondiente y no se observan defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados o la invalidez y/o ineficacia de las presentes diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: HECHOS PROBADOS:** Por carecer la resolución venida en alzada de hechos probados y siendo necesario para la solución del presente asunto, este Tribunal enlista como probado el siguiente hecho: **1-** Que en el Catastro Nacional se encuentran debidamente inscritos los siguientes planos: L-novecientos quince mil setecientos veinticinco-noventa y uno, L-novecientos veintisiete mil quinientos cincuenta y uno-noventa y uno, L-novecientos veintisiete mil quinientos cincuenta y dos-noventa y uno, L-doscientos once mil ochocientos siete - noventa y cuatro, L-doscientos once mil ochocientos cuatro - noventa y cuatro, L-doscientos once mil ochocientos seis - noventa y cuatro, L-doscientos once mil ochocientos cinco-noventa y cuatro, L-doscientos once mil ochocientos tres - noventa y cuatro, L-doscientos once mil ochocientos dos - noventa y cuatro, L-doscientos once mil ochocientos ocho - noventa y cuatro (ver folios 1 a 10 y resolución del Catastro Nacional de folios 16 y 17).

**SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera de importancia para la resolución del presente expediente tener como hecho no probado que la gestionante esté tramitando el plano bajo el número ciento dos-siete mil cuatrocientos dieciséis.

**TERCERO: SOBRE EL FONDO:** Realizado el estudio del presente expediente, el Tribunal nota que la Dirección de Catastro Nacional en la resolución apelada, en el considerando 1-, incurre en error al citar el año en que fue catastrado el plano número L-novecientos veintisiete mil quinientos cincuenta y dos, siendo lo correcto “noventa y uno” y no “setenta y uno” como se indicó. Por otra parte, debe este Tribunal confirmar la resolución venida en apelación por los motivos que a continuación se señalan. **1-** La actividad registral tal y como se encuentra regulada por nuestro ordenamiento jurídico, contempla disposiciones legales específicas para declarar la nulidad de sus actos, el cual

remite a la jurisdicción ordinaria para que sea esta la que resuelva si un asiento de inscripción es o no nulo. A los efectos del presente caso, dichas regulaciones se encuentran en los artículos 42 párrafo primero *in fine* del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, decreto ejecutivo número 13607-J de veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y dos y artículos 456 y 474 del Código Civil. El citado artículo 42 en lo que interesa nos dice: “...La *registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.*”. Esto quiere decir que, cumpliendo el documento público con los requisitos formales establecidos en el capítulo V del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, los que constata el registrador al momento de la calificación de un plano, debe proceder seguidamente a inscribirlo sin entrar a considerar otros elementos, como pueden ser los vicios ocultos en la formación de la voluntad o diferencias con la realidad del terreno catastrado, todo de conformidad con lo que disponen los artículos 80 y 110 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, 34 del Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, pues precisamente son cuestiones que escapan de la competencia que tiene un registrador, quien solo puede realizar una calificación formal y material, sin poder emitir una valoración de fondo sobre la validez del acto. Es por ello, que solamente es posible dejar sin efecto la inscripción de un plano, por medio de su cancelación, la cual exige que sea por providencia ejecutoria, o en virtud de una escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, o sus causahabientes, o representantes legítimos, según así lo dispone con claridad el artículo 474 del Código Civil *supra* indicado, el que por analogía es aplicable en virtud de la remisión expresa del artículo 110 del citado Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Por lo anterior, no es dentro del procedimiento de inscripción registral que pueden constatarse los hechos que motivan la solicitud de nulidad, sino que debe acudirse ante los Jueces jurisdiccionales, quienes en procesos más complejos y con mayor libertad probatoria, pueden llegar a encontrar la verdad real de los hechos y determinar si un plano que ya se encuentra inscrito padece de defectos que lo hagan nulo o anulable. Es bajo esta tesitura que se comprende el sentido técnico-jurídico del párrafo primero *in fine* del artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional citado. Por su parte el artículo 477 inciso 2 del Código Civil,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

expresamente remite a la vía jurisdiccional para que se declare la nulidad de una cancelación, lo cual no es la pretensión de la recurrente. Por otro lado, los numerales 158 incisos 1 y 2, así como el 162, ambos de la Ley General de la Administración Pública, no son aplicables, puesto que son normas diseñadas para anular actos administrativos por la falta o defecto de algún requisito expreso o implícitamente exigido por el ordenamiento jurídico, los que no son de aplicación al caso concreto por existir norma especial, expresamente regulada, como ya se indicó, en los artículos 42 y 110 del Reglamento a la Ley del Catastro, 456 y 474 del Código Civil. **2:** En su escrito inicial la señora Rosibel Sánchez Abarca plantea una serie de peticiones numeradas del I al VI, siendo que la Dirección del Catastro Nacional en la resolución recurrida se refirió en específico a la petición numerada IV. No obstante, por ser lo peticionado por la gestionante en su escrito inicial puntos I, II, III y VI notoriamente improcedente de resolver para el registro de marras, en virtud de la competencia que la ley le ha asignado, y en aplicación del principio de economía procesal, debe indicar este Tribunal sobre dichas peticiones lo siguiente: la numerada I, no es procedente pues dichos planos ya cumplieron su marco de calificación encontrándose debidamente inscritos, por lo que se aplica lo dicho en el aparte primero de este considerando. Los numerados II, III y VI no son competencia de la Dirección del Catastro Nacional, siendo que el Registro se ve inhibido a tomar una resolución válida en el sentido que pide la apelante; y el numerado V no se puede conceder como consecuencia lógica de lo resuelto por el *A-quo*. Sin embargo, debe tomar nota la Dirección del Catastro Nacional de que, según lo dispuesto por el artículo 155 párrafo primero del Código Procesal Civil aplicable a la materia, las resoluciones deben resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto del debate, e indicar en resolución fundada el rechazo o no de los puntos solicitados en el escrito de gestión. **3-** Sobre lo pedido por la apelante en su escrito de apelación de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dos, debe indicar este Tribunal que, de todo lo solicitado solamente se puede acceder al contenido del numerado VII, pues por la forma en que se resuelve este asunto, debe la señora Sánchez Abarca atenerse a lo que se indica. **4-** En cuanto a la prueba testimonial ofrecida por la señora Rosibel Sánchez Abarca en su escrito presentado ante esta instancia el quince de mayo recién pasado, se rechaza, pues la recurrente trata de comprobar hechos que no son de recibo en esta sede y que no podrían desvirtuar las inscripciones de los planos que, según

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

doña Rosibel, traslapan con el plano de la propiedad que pretende inscribir (Artículo 353 del Código Procesal Civil). A mayor abundamiento, para la resolución de este proceso puede verse de este Tribunal el voto número 011-2003 de las dieciséis horas y veinte minutos del treinta de abril del presente año, que dice: *“Al encontrarse ya inscrito el plano (...) en el Catastro Nacional, cuenta este con una protección especial, proveniente del principio de prioridad registral y de la función técnica que llevan a cabo los distintos registros, lo que implica que si existe error en esa inscripción debe de procederse a la modificación del asiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, que prevé la posibilidad de un acuerdo entre las partes involucradas y en caso de que ese acuerdo no llegue a darse, deben acudir a la vía jurisdiccional.”*; y de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo los votos: 147-2002 de las diez horas y cuarenta minutos del veintiocho de febrero de dos mil dos: *“Esta Sección del Tribunal ha señalado en reiteradas ocasiones que la cancelación de asientos definitivamente inscritos procede, única y exclusivamente, bajo los supuestos señalados en el artículo 474 del Código Civil, esto es, cuando media una providencia ejecutoria expedida por algún tribunal de la república en un proceso en el que sea competente o bien por escritura pública o documento auténtico en el que exprese su consentimiento, para efecto de la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere efectuado la inscripción. Como se ve, se trata de dos hipótesis fácticas expresamente tasadas y numerus clausus que no admiten otra forma para la cancelación de un asiento inscrito.”*; 404-2002 de las nueve horas y treinta minutos del diecinueve de abril de dos mil dos: *“El ordinal 474 del Código Civil, pese a encontrarse contenido en ese cuerpo legislativo más que centenario, es una norma especial emplazada sistemáticamente en el Título VII, denominado “Del Registro Público”, del Capítulo Sexto, llamado “De la cancelación de inscripciones”. Ninguna otra disposición legal resulta aplicable al supuesto de la cancelación de asientos inscritos y menos aún el numeral 173 de la Ley General de la Administración Pública, puesto que, esa norma general fue diseñada para todas aquellas hipótesis en que se pretenda anular, en vía administrativa (revisión de oficio), un acto declaratorio de derechos o favorable para el administrado, siempre y cuando no exista norma especial.”*; y la 7764-98 de las catorce horas y cincuenta minutos del diecisiete de abril de mil novecientos noventa y ocho en las que se explica: *“En todo caso, ya se ha reiterado en no pocas oportunidades, que dentro de*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*un procedimiento administrativo como el de autos, el Catastro Nacional ciertamente adolece de potestades que le permitan anular o cancelar inscripciones de planos que se encuentran surtiendo todos los efectos jurídicos conforme al ordenamiento vigente. Admitirlo de otra forma, sería atentar contra la seguridad jurídica.”.*

### **CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.**

De conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039; 28.d), 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 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.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones e invocaciones legales y citas de jurisprudencia que anteceden, se confirma la resolución impugnada. Tome nota la Dirección del Catastro Nacional de lo dicho en el aparte segundo de los considerandos de esta resolución. Se da por agotada la vía administrativa. **NOTIFÍQUESE.**—

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada.**