

Expediente No 2004-0026-TRA-CN

Recurso de Apelación

Dirección de Catastro Nacional

VOTO No 080 - 2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las catorce horas con treinta minutos del día tres de agosto de dos mil cuatro.

Recurso de apelación interpuesto por el señor JAVIER RODRIGUEZ ESQUIVEL, mayor, ingeniero topógrafo, carné del Colegio de Ingenieros Número IT-8691, con cédula de identidad número uno- ochocientos treinta y nueve- trescientos cuarenta y uno, contra la resolución número cero quinientos dos-dos mil cuatro, de las siete horas con cuarenta minutos del día dos de abril del año dos mil cuatro, dictada por la Dirección del Catastro Nacional.

RESULTANDO:

I.- Que en fecha diecinueve de febrero de dos mil cuatro, el señor Javier Rodríguez Esquivel, de calidades indicadas, apela, ante la Dirección del Catastro Nacional, la calificación catastral de los planos con los números de recibos 1-1888814 y 1-1888815 y por la cual se les consignó como defectos a los planos a catastrar los siguientes: al primero *“plano SJ-17885-1973 según folio real de finca filial no procede. Plano también se indica en la finca filial H 1000586F-000”*, y al segundo: *“plano SJ-17885-1973 según folio real de finca filial no procede. Plano también se indica en la finca filial H 10003029 A- 000”*.

II.- Que mediante resolución número doscientos veintiuno-cero cero cuatro, de las trece horas y veinte minutos del diecinueve de febrero de dos mil cuatro, el Director a.i. del Catastro Nacional, traslada al Coordinador del Área Catastral-Registral, la apelación indicada en el resultando anterior, la que es resuelta por el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Coordinador General del Área Catastral, mediante resolución dictada a las doce horas cincuenta minutos del cuatro de marzo del año dos mil cuatro, confirmando los defectos apuntados a cada uno de los planos dichos.

III.- Inconforme con lo resuelto por el Coordinador del Área Catastral, el Ingeniero Rodríguez Esquivel, mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional el día quince de marzo de dos mil cuatro; apela la resolución de las doce horas cincuenta minutos del cuatro de marzo del año dos mil cuatro, solicitando se revoque el defecto consignado sobre los planos indicados, a efecto de que se proceda con la inscripción de los mismos; apelación que le es admitida por resolución de las siete horas treinta y cinco minutos del diecinueve de marzo del año dos mil cuatro para ante el Superior Jerárquico.

IV.- Que el Director a.i. del Catastro Nacional, mediante resolución número cero quinientos dos-dos mil cuatro, dictada a las siete horas cuarenta minutos del dos de abril del año dos mil cuatro, dispuso :”POR TANTO: Por las consideraciones anteriores y citas legales se confirma la resolución administrativa dictada por el Coordinador del Área Catastral Registral, a las doce horas y cincuenta minutos del cuatro de marzo del año dos mil cuatro y por ende los defectos de “plano SJ-17885-1973 según folio real de finca filial no procede. Plano también se indica en la finca filial H 1000586 F-000”... y “plano SJ 17885-1973 según folio real de finca filial no procede. Plano también se indica en la finca filial H 10003029 A-000”, indicados en la calificación de los planos recibos 1-1888813 y 1-1888814, respectivamente...”

V.- Que inconforme con la resolución número cero quinientos dos-dos mil cuatro, emitida por la Dirección del Catastro Nacional, el Ing. Javier Rodríguez Esquivel la apela, mediante escrito presentando el 16 de abril de 2004, solicitando se revoque el defecto consignado en los planos presentados, con el fin de que se proceda con la inscripción de los mismos ante el Catastro Nacional, eliminándose con ello el problema de la mala asignación de un plano a unas fincas que no les corresponde.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

VI.- Que mediante resoluciones números quinientos setenta y seis- dos mil cuatro y quinientos setenta y siete-dos mil cuatro, de las diez horas y de las diez horas y quince minutos, ambas del diecinueve de abril de dos mil cuatro, respectivamente, el Director a.i. del Catastro Nacional, admite el recurso de apelación presentado contra lo resuelto en la resolución cero quinientos dos-dos mil cuatro, por haber cumplido con los requisitos de forma y fondo, citando y emplazando a las partes para ante el 2Tribunal Registral Administrativo, en virtud de lo cual conoce este Tribunal en alzada.

VII.- 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: EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR PROVEER: Este Tribunal requirió, ante el Catastro Nacional, certificación del plano catastrado de la Provincia de San José, N° 0017885-1973 y ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, certificación de las fincas inscritas en el Partido de San José, sistema de folio real propiedad horizontal matrículas N° 3029 A-F-000, N° 586F-000 y la N° 0003-M-0600, del documento anotado en las citadas fincas filiales bajo el tomo 524, asiento 10815, así como los defectos consignados a dicho documento y del documento inscrito que ocupó el tomo 475, asiento 10310 del Diario de ese Registro, certificaciones que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar esta resolución, y que constan a los folios del 80 al 101 inclusive, del expediente.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: De la relación de hechos probados que indica la resolución recurrida se imprueban por no

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

corresponder a la figura de hechos probados, por lo que este Tribunal enlista como tales, los siguientes: 1º) Que el plano SJ-17885-1973 se encontraba inscrito en el catastro Nacional desde el 4 de octubre de 1973 y fue utilizado para rectificar el número de plano de las fincas filiales números 1-000586 F-000 y 1-0003029A-F-000, ambas de la Provincia de San José (ver folios 80, del 89 al 96, 100 y 101). 2º) Que el plano N° SJ-17885-1973, se utilizó para solicitar movimientos de las citadas fincas filiales (folios del 82 al 88).

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS: Aunque la resolución recurrida no contiene una relación de hechos no probados, en esta instancia se agrega este considerando y se dispone: No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: 1) Fundamenta el apelante su recurso en una falta de validez y eficacia jurídica de la resolución impugnada, tachándola de “ilógica y alejada de los principios fundamentales de la función catastral”; que se ha negado el Catastro Nacional a cumplir con el principio de inscripción a través de sus diferentes instancias, ya que su situación es exacta a la que establece el Criterio de Calificación DC-001-2001, suscrito por el Director a.i. del Catastro Nacional y solicita: A) se revoque el defecto consignado a los planos con boleta de presentación números 1-1888814 y 1-1888813 (folios 51 a 56) y B) que en caso de que no se consideren de recibo los argumentos esgrimidos, se establezca la manera para solucionar el defecto que pesa sobre los planos elaborados. 2) Por las razones que se dirán, considera este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra ajustada a derecho, debiendo por ende, confirmarse la misma. Inicialmente ha de indicarse que el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 de 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, exige como requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley así se disponen; a saber: las cancelaciones hipotecarias, el sometimiento al régimen de patrimonio familiar y los relativos a embargos, tratando esta ley de consolidar el principio de concordancia

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica registral de los mismos, que se asienta en las inscripciones que se publicitan en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a fin de que coincidan plenamente. Por ello, a partir del 22 de mayo de 1999, se exige que para todo movimiento registral relativo a actos o contratos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debe citarse un plano de agrimensura. Ese plano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo 13607-J de 24 de abril de 1982 y sus reformas, es definido como: “...j)... **el documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente sólo una finca, parcela o predio, que cumple con las normas que establece el presente reglamento...**” (la negrita no es del original). El documento número SJ-17885-1973 y que fue utilizado según información que proporciona el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles constante a folio 89, para rectificar plano en las fincas filiales 1-000586-F-000 y 1-0003029 A- F-000, ambas de la provincia de San José, contraviene en un todo la definición que sobre plano de agrimensura indica el inciso j) del artículo 1º transcrito, pues representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídica más de una finca, las cuales conforme a la prueba constante en autos, son filiales con medidas diferentes y que corresponden a áreas privativas independientes, ambas del Condominio Centro Colón. Ese plano utilizado en forma incorrecta por el profesional que lo incluyó en la escritura número noventa y que consta a folio 96, **existe**, y dio nacimiento en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a dos **asientos registrales** inexactos, según lo ha hecho ver el propio recurrente, que contravienen el principio de publicidad registral y por ende lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo número 26771-J de 18 de febrero de 1998 y su reforma, que en lo que interesa dice : “**Artículo 34- La calificación, control de legalidad. La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende,..." (suplida la negrita). Sin embargo, pese al error antes citado, no es posible proceder con la registración de los planos objeto de las presentes diligencias, ya que se estaría violentando lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, por cuanto, de la información que arrojan los asientos registrales de las fincas filiales 1-000586-F-000 y 1-0003029A -F-000, se desprende que esas fincas ya cuentan con un plano, razón por la que, no son aplicables los supuestos indicados en el punto primero del criterio de calificación catastral número DC-001-2001, emitido por el Director a.i. del Catastro Nacional, el 21 de setiembre de 2001, ya que el plano SJ-17885-1973, amén de existir, fue incluido en las fincas filiales ya citadas. Al encontrarse debidamente inscrito en el Catastro Nacional ese plano y publicitado en las fincas filiales mencionadas, cuenta con una protección especial derivada de la función del Catastro Nacional de conformidad con su normativa, ya que desde su inscripción, la información que publicita sirve de instrumento para garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, tal y como lo estipula el artículo 22 inciso ch) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional citada, en concordancia con el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. Por lo anterior, se considera que la actuación del Registrador, al rechazar la inscripción de los planos con boletas de presentación 1-1888813 y 1-1888814, se realizó apegada al ordenamiento jurídico y concretamente al Principio de Legalidad que se establece en el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública. 3) Respecto al punto B) de lo solicitado en el recurso de marras visible a folio 52, lo pedido por el apelante no expresa agravio alguno, razón por la que este Tribunal se inhibe de resolverlo, remitiendo al interesado a proceder conforme el Ordenamiento Jurídico le indica para resolver el problema suscitado. Con base en lo expuesto, este Tribunal considera que la actuación respecto al plano inscrito en relación con las filiales constituye una falta que afecta no sólo al sistema jurídico, sino al principio de publicidad registral, pues, los planos son documentos públicos que sirven de prueba para demostrar la existencia material de la información que ellos contienen; incluso como consta

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

en la prueba recabada para mejor resolver, visible en autos (folios 82 a 86), existe una hipoteca a favor del Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José, la cual se encuentra pendiente de inscripción y que responde como garantía de fianza, siendo su causa principal para que este documento no se inscriba que las fincas no tienen plano individual. Es por ello que, debe considerarse poner en autos de tal situación a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para que proceda conforme en derecho corresponda. Así también, deberá ese Registro comunicarle al Juzgado Penal supra dicho, sobre la situación de posible ilegalidad en que se encuentra la escritura presentada al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos veinticuatro (524), asiento diez mil ochocientos quince (10815) –ver folios 83 a 86-, para que éste tome las acciones que procedan. En consecuencia, por las consideraciones y el fundamento legal expuestos, corresponde rechazar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las siete horas y cuarenta minutos del dos de abril del año dos mil cuatro y confirmar la resolución impugnada por encontrarse sustancialmente conforme con la normativa que rige la materia.

QUINTO: Este Tribunal llama la atención de la Dirección a. i. de Catastro Nacional para que en el futuro se abstenga admitir y emplazar a las partes en dos resoluciones distintas y se ajuste a lo establecido en los artículos 567 y 570 inciso 4) del Código Procesal Civil, que en lo conducente el último numeral indica: ***“Artículo 570.- Trámite inicial. Presentada la apelación se procederá del siguiente modo: [...] 4)... En el caso de admisión, en la misma resolución emplazará a las partes para que comparezcan ante el superior, en los plazos indicados en el artículo 567.”***, lo que obliga a admitir la apelación y emplazar a las partes en una sola resolución y no en dos como por error se hizo en el presente proceso.

SEXTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA: Finalmente, por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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.-

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación formulado por el señor Javier Rodríguez Esquivel, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las siete horas y cuarenta minutos del dos de abril del año dos mil cuatro, la cual en este acto se confirma. Se insta al Catastro Nacional a poner en conocimiento al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de la posible situación irregular, a fin de que proceda con lo de rigor. Tome nota la Dirección a quo de lo indicado en el Considerando quinto. 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

Licda. Jenny Herrera Alpizar

Lic. Guillermo Castro Rodríguez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada