

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No. 2004-0029-TRA-CN**

**Apelación Trámite de Calificación**

**Jorge Ulloa Alice y Marvin Cedeño Delgado**

**Dirección Catastro Nacional**

### ***VOTO No 082-2004***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del doce de agosto de dos mil cuatro.-**

Recurso de Apelación interpuesto por los señores **Jorge Ulloa Alice**, mayor, casado, administrador, vecino de Moravia, ingeniero topógrafo, carné número IT-1197, con cédula de identidad número uno-trescientos cuatro-cero noventa y cinco y **Marvin Cedeño Delgado**, mayor, casado, administrador, vecino de San Rafael de Heredia, con cédula de identidad número uno-setecientos sesenta y siete-seiscientos cuarenta y cinco, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional de las catorce horas del doce de abril de dos mil cuatro.

#### **RESULTANDO:**

**PRIMERO:** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional en fecha diez de febrero de dos mil cuatro, el señor Jorge Ulloa Alice, solicita se levanten los defectos apuntados en la minuta de calificación de fecha dieciocho de noviembre de dos mil tres y que afectan la solicitud de inscripción del plano presentado al tomo 12429, folio 44, referido al inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Partido de Heredia, matrícula 80508-001-002, a nombre de los señores Lee Hsi Lu y Lee Fumei Chen , ya que de conformidad con la Ley de Informaciones Posesorias, No. 139 del 14 de julio de 1941 y sus reformas, se permite titular terrenos inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a nombre de otras personas, cuando ha transcurrido el plazo de la “prescripción positiva” o “usucapion”, establecida en el artículo 860 del Código Civil. Además, la nota de advertencia administrativa que pesa sobre el

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

inmueble indicado se encuentra prescrita por haber transcurrido más de 10 años, y según la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, el registrador debe hacer caso omiso de ella.

**SEGUNDO:** Que mediante resolución número 151-004 de las catorce horas y diez minutos del once de febrero de dos mil cuatro, la Dirección del Catastro Nacional, trasladó la gestión presentada por el señor Ulloa Alice al Coordinador del Área Catastral, resolviendo esa Coordinación en fecha veinticinco de febrero de dos mil cuatro, confirmar el defecto señalado sobre la existencia de la advertencia administrativa, con fundamento en el criterio esgrimido por el Departamento de Asesoría Jurídica del Catastro Nacional, de fecha primero de marzo de dos mil cuatro, en el que se indica que esa finca soporta nota de advertencia originada del expediente administrativo conformado por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, No. 142-92, resolución que fue recurrida por los señores Ulloa Alice y Cedeño Delgado, mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional en fecha veinticinco de marzo de dos mil cuatro, alegando que el plano es para información posesoria y que de acuerdo con el artículo 1, párrafo cuarto, inciso b) de la Ley de Informaciones Posesorias, se permite titular terrenos inscritos a nombre de otras personas en el Registro, cuando ha transcurrido el plazo de “prescripción positiva” o “usucapión”, establecido en el artículo 860 del Código Civil, por lo que no es competencia del Catastro Nacional discutir si procede o no la información posesoria. Respecto a la advertencia administrativa alegan la prescripción de ésta.

**TERCERO:** Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución número 546-2004, de las catorce horas del doce de abril de dos mil cuatro, resolvió: **“POR TANTO:** *De conformidad con las consideraciones anteriores y citas legales, se confirma la resolución administrativa dictada a las once horas del (sic) quince minutos del veinticinco de febrero del año dos mil cuatro, por el Coordinador del Área Catastral Registral y por ende el defecto de “existe advertencia con expediente sobre finca documento 362-02098” en el plano recibo número 1-1878927”.*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**CUARTO:** Que contra esa resolución, el diecinueve de abril de dos mil cuatro, los señores Jorge Ulloa Alice y Marvin Cedeño Delgado, presentaron recurso de apelación, arguyendo que el señor Cedeño Delgado adquirió la finca del Partido de Heredia matrícula 80508-001-002, mediante prescripción positiva o usucapión, ya que desde diciembre del año 1992 entró en posesión del inmueble, procediendo la inscripción del plano para información posesoria, de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 1, párrafo cuarto, inciso b) de la Ley de Informaciones Posesorias, recurso que le fue admitido y en virtud de ello conoce este Tribunal.

**QUINTO:** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de los gestionantes 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 RESOLVER:** Este Tribunal requirió prueba para mejor resolver mediante resoluciones dictadas a las nueve horas del veintinueve de junio y de las quince horas del dieciséis de julio, ambas del año dos mil cuatro, la cual se ha tenido a la vista, a efecto de emitir la presente resolución (ver folios 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 y 85)

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** En ausencia de un elenco de Hechos Probados en la resolución impugnada, este Tribunal enlista como hechos con tal carácter los siguientes que resultan necesarios para la solución del presente asunto: **A)** Que el plano que se pretende catastrar, bajo el número de recibo 1-1878927, fue levantado por el Ingeniero Topógrafo Jorge Ulloa Alice y corresponde al inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula 80508 derecho 001 a nombre del señor Lee Hsi Lu, pasaporte 9001025320 y el derecho 002, a nombre de Lee Fumei Chen, pasaporte 9001010483, con un área, según lo publicita el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de mil setecientos treinta metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (ver plano que consta en

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

el expediente, así como los folios del 61 al 64). **B)** Que el inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula 80508-001-002, soporta una nota de advertencia originada del expediente No. 149-92 (folios 61 al 64).

**TERCERO: EN CUANTO A LOS 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 caso.

**CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: I-** Para la solución del presente asunto, es importante dejar claramente establecido que el Estado, es el fiel garante por excelencia del derecho de propiedad, definido por la doctrina, como aquel derecho de poseer en forma exclusiva una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por ley o por la voluntad del propietario. A nivel constitucional, el artículo 45 de nuestra Carta Magna prohija los derechos patrimoniales de una persona, garantizándole el carácter de inviolabilidad, por cuanto nadie podrá ser privado de su propiedad, sino es por un interés público legalmente comprobado o por el establecimiento de limitaciones de interés social, tal y como lo ha señalado en forma reiterada la Sala Constitucional, por ejemplo, en el voto No. 4205-96, al disponer que: *“El artículo 45 de la Constitución Política consagra, en nuestro orden jurídico-constitucional, el derecho de propiedad. En el párrafo primero señala su carácter de “inviolable” y establece la obligación por parte del Estado de indemnizar al propietario previamente, cuando deba suprimirla por razones de “interés público legalmente comprobado”. En el párrafo segundo establece la posibilidad de establecer las limitaciones de interés social a la propiedad (...).* **II-** Con el objeto de hacer efectivo el principio constitucional del derecho a la propiedad, la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, establece en su artículo 2 la función propia del Catastro, que consiste en: *“...la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos”*. Por otra parte, respecto al plano de agrimensura, el numeral 42 del Reglamento a dicha Ley, que es

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Decreto Ejecutivo No. 13607-J de 24 de abril de 1982 y sus reformas, dispone en el párrafo segundo que el objetivo primordial de éste es: “ *contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento*”, misión que se cumple, a través de la calificación que realizan los funcionarios encargados del examen y verificación de los requisitos exigidos por ley, de los planos que se pretenden inscribir en el Catastro Nacional, para así autorizar la inscripción de aquellos que hayan cumplido con todos los requisitos legales y, consecuentemente, denegarla, en los casos en que contengan discrepancias o inconsistencias con el ordenamiento jurídico vigente, tal y como lo informan los artículos 80, 81 y 82, inciso a) del Reglamento de citas. Así las cosas, el Catastro Nacional se encuentra facultado para denegar la inscripción de los planos, cuando éstos sean contrarios al ordenamiento jurídico que los regula. En el presente asunto, los recurrentes arguyen en su apelación, que han solicitado ante el Catastro Nacional la inscripción del plano presentado bajo el tomo 12429, folio 44, para efectos de información posesoria, fundamentados en que el señor Cedeño Delgado, adquirió la finca inscrita en el Partido de Heredia, matrícula 80508-001-002 mediante prescripción positiva o usucapión, ya que desde diciembre del año 1992 tiene la posesión y al propietario registral del referido inmueble ya le prescribió su derecho de demandarlo. Al respecto, es importante destacar que, para que en sede jurisdiccional opere la declaratoria del derecho de propiedad, que alega poseer el señor Cedeño Delgado, se requiere que cumpla con todos y cada uno de los requisitos que exige el artículo 1 de la Ley de Informaciones Posesorias, No. 139 de 14 de julio de 1941 y sus reformas, dentro de los que se tipifica en el inciso f) del párrafo tercero: “ **Manifestación expresa del titular de que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público, que carece de título inscribible de dominio** y que la solicitud no pretende evadir las consecuencias de un juicio sucesorio” (Lo subrayado y en negrilla no corresponden al original), así como, la exigencia de que el promovente aporte: “*Un plano inscrito en la Oficina de Catastro, que determine la situación y medida de la superficie de la finca*” (artículo 1, párrafo cuarto, inciso b) de la Ley de citas). De lo dispuesto en ese numeral, se desprende con claridad meridiana, que para que el órgano jurisdiccional competente, le otorgue un título de propiedad inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el promovente de esas diligencias de información

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

posesoria, debe cumplir con todos y cada uno de los requisitos que por ley se han fijado al efecto, dentro de los que se incluyen: que la finca no se encuentre inscrita en el Registro y a la vez, aportar el plano catastrado, en este caso, -levantado para efectos de información posesoria- en el que conste, la situación y medida del inmueble. Al respecto, reiteradas resoluciones judiciales han sido contestes en relación con el cumplimiento de los requisitos para la interposición del trámite de Información Posesoria; valga resaltar el voto No. 878 emitido a las 10:10 horas del 18 de diciembre de 1998 por el Tribunal Superior Agrario, Segundo Circuito Judicial de San José, que dispuso respecto a los requisitos exigibles para la presentación de ese proceso, lo siguiente: *“III.- Resulta esencial señalar con vista en lo acaecido en este proceso que ya este Tribunal de manera constante ha dispuesto: el trámite de la Información Posesoria es un proceso de jurisdicción no contenciosa para la formalización de un título registrable de un derecho de propiedad que se ha llegado a adquirir por la usucapión... “...Se exige al promovente demostrar la posesión a título de dueño, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida (artículos 1 de la Ley de Informaciones Posesorias y 856 del Código Civil). El tituyente, aparte de carecer de título inscrito o inscribible en el Registro Público, ha de manifestar expresamente que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público anteriormente. Por cuestiones de interés público, y a fin de obviar una doble inscripción registral sobre un mismo fundo, o bien, para tutelar terceros de mejor derecho que el tituyente, la Ley exige notificar a ciertos sujetos...” (La negrilla no es del original).* Además, pueden consultarse entre otras, las resoluciones emitidas por ese mismo Tribunal números 450 de las 9:30 horas del 8 de agosto de 1997, No. 898 de las 10:35 horas del 24 de diciembre de 1998, como también los votos números 103 de las 8:25 horas del 22 de marzo de 1991 del Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera y el voto No. 580 de las 10: 20 horas del 16 de setiembre de 1999 del Tribunal Agrario ya citado, que en lo que interesa igualmente resuelve: *“...III.- La recurrente no lleva razón; en primer lugar no es cierto que la juzgadora de instancia fundamentara la improbación de este proceso de Información Posesoria en la oposición formulada por la señora J.P., sino que lo fue porque el inmueble que se pretende inscribir, ya está inscrito y de acuerdo con el artículo 1ro. Inciso f) de la Ley de Informaciones Posesorias, uno de los presupuestos para proceder a aprobar inscripciones de inmuebles mediante este procedimiento, **es que la finca no esté inscrita en el Registro Público,** y al*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*existir certificaciones que indican lo contrario, es decir que el terreno se encuentra inscrito en el indicado registro a nombre de un tercero, en este caso de E.S.C., la Juez de instancia, por esa razón, improbo el proceso indicado...V.- Si el inmueble que se pretende inscribir mediante este proceso ya se encuentra inscrito a nombre de un tercero, conforme lo da cuenta la certificación visible a folio 49 a 53, la resolución apelada merece ser confirmada...*” (Lo subrayado y en negrilla no son propios del original). A tenor de lo expuesto se colige, que como requisito indispensable, es necesario que el inmueble objeto de las diligencias de información posesoria, no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Así las cosas, tanto del plano que se pretende inscribir en el Catastro Nacional a nombre del señor Marvin Cedeño Delgado, como de las certificaciones extendidas por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, relacionadas con el inmueble del Partido de Heredia, matrícula 80508-001-002 , se constata, que dicha finca se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, desde el **diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y uno**, a nombre de los señores Lee Hsi Lu, propietario del derecho 001 y de Lee Fumei Chen, propietario del derecho 002, lo que motivó a la Dirección del Catastro Nacional, denegar la inscripción del plano solicitado. La actuación de ese Registro se encuentra apegada al Principio de Legalidad el cual es de acatamiento obligatorio para el calificador, según lo dispone el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública. Consecuentemente, no es dable el alegato que hacen los recurrentes respecto a las supuestas violaciones constitucionales surgidas a tenor de lo resuelto por la Dirección del Catastro Nacional, por cuanto, al estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles la finca del Partido de Heredia, matrícula 80508-001-002, cuyo plano se pretende catastrar “para información posesoria”, es un impedimento que por sí solo sirve de base para que este Tribunal confirme la actuación del Registro **a quo**. Además, le llama la atención a este Tribunal, que el señor Cedeño Delgado pretenda inscribir por información posesoria la finca relacionada, cuando de los folios 81 al 84 del expediente, se desprende que a dicho señor, se le cedió un derecho a la mitad sobre esa finca, documento que se encuentra anotado en el Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al tomo 426, asiento 13.965. **III.-** Respecto a los agravios expuestos por los recurrentes sobre el defecto consignado al plano levantado por el Ingeniero Topógrafo Jorge Ulloa Alice y que

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

consiste en que la finca del Partido de Heredia, matrícula 80508-001-002 soporta una nota de advertencia, es importante destacar que la misma fue consignada con fundamento en el expediente No. 149-92, de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, razón por la que considera este Tribunal que es ante esa instancia donde los recurrentes deben acudir, a efecto de que sea esa Institución Registral la que determine si es procedente o no su cancelación. Nótese que esta nota de advertencia tiene por objeto publicitar y por ende, prevenir a terceros sobre eventuales nulidades del asiento registral de que se trata, por lo que la aplicación por parte del registrador del instituto de la prescripción que alegan los recurrentes, merece ser de un minucioso análisis por parte de la autoridad registral que la ordenó consignar, tomando en consideración el objetivo que persiguen, tal y como lo ha señalado la Sala Constitucional, quien ha dispuesto sobre esas notas, lo siguiente: *“II.- Como esas notas marginales de advertencia previenen a terceros sobre las eventuales nulidades del asiento respectivo, la Sala estima que al eliminarlas se puede ocasionar perjuicios ciertos e inminentes tanto a los intereses públicos- concretamente, por incidir en la vigencia de los principios de publicidad y seguridad registrales-, como a los de terceros, mayores que los que el mantener la causa al recurrente, conforme lo solicita el Director del Registro procede mantener la ejecución del acto impugnado”* (Voto No. 2260-93 de las 15:21 horas del 28 de mayo de 1993 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia), máxime que de la prueba para mejor resolver solicitada por este Tribunal, se constata la existencia de documentos anotados sobre el inmueble de referencia, que corresponden a testimonios de escritura pública, otorgados al menos uno de ellos, a las quince horas del diecisiete de setiembre de mil novecientos ochenta y siete. Así las cosas, con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, lo que corresponde es rechazar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las catorce horas del doce de abril de dos mil cuatro, la cual deberá ser confirmada.

**QUINTO:** Observa este Tribunal que el manejo del expediente por parte del **a-quo** no ha sido el correcto, por cuanto comete una serie de errores que si bien no inciden en la resolución de fondo de este proceso, se hace necesario compeler al Registro para que un futuro sea más cuidadoso y diligente en la tramitación de los procesos a su cargo. A saber:



## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

- a) Los folios deben numerarse de adelante hacia atrás, lo que permite una mejor manipulación de la información, tanto para el usuario como para la propia administración.
- b) Ser más cuidadosos a la hora de emitir las resoluciones, ya que en este expediente, en los folios 7 y 8, existen dos resoluciones expedidas a la misma hora y fecha con contenidos totalmente diferentes, además de que la indicada en el folio 8, hace referencia a un pronunciamiento emitido por la Asesoría Jurídica de ese Registro, de fecha posterior a la resolución que lo cita.

**SEXTO:** Del expediente de marras, se observa igualmente la existencia de un documento anotado al margen de la finca del partido de Heredia, bajo la matrícula 80.508 – 001-002, concretamente el presentado bajo el tomo 362, asiento 2098 del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, cuya anotación continúa vigente a pesar de que la finca indicada fue adquirida por los señores Lee Hsi Lu y Lee Fumei Chen en el año 1991, amén de otros dos documentos, como son, el presentado bajo el tomo 398, asiento 3635 y el ya citado tomo 426, asiento 13965 mediante el cual adquiere un derecho a la mitad el aquí apelante Cedeño Delgado, ambos en el Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los cuales no guardan una relación de tracto sucesivo con los propietarios registrales del inmueble, situación que debe de ser puesta en conocimiento por parte de Catastro Nacional al Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles para lo que corresponda.

**SETIMO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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; 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 Administrativo, se da por agotada la vía administrativa.

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia judicial que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación presentado por los señores Jorge Ulloa Alice y Marvin Cedeño Delgado, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las catorce horas del doce de abril de dos mil cuatro, la cual en este acto se confirma.- Tome nota el Catastro Nacional de lo indicado en los considerando quinto y sexto de esta resolución. 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.- **NOTIFIQUESE.-**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Lic. Guillermo Castro Rodríguez**

**Licda. Jenny Herrera Alpizar**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada**