

Expediente No. 2004-0025-TRA-CN

Solicitud de cancelación de plano

PRAXAIR COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

Dirección de Catastro Nacional

VOTO No 083-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las diez horas del doce de agosto de dos mil cuatro.

Recurso de Apelación incoado por el señor **José Javier Cruz Toledano**, mayor, casado una vez, Ingeniero, vecino de San José, de nacionalidad mexicana, portador del pasaporte de su país número nueve nueve tres siete cero cero uno tres cinco nueve seis, en su condición de Gerente General con facultades de apoderado generalísimo en actos que no excedan la suma de trescientos mil dólares exactos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América de **PRAXAIR COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero sesenta y tres mil ochocientos veintinueve, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional de las nueve horas quince minutos del doce de abril de dos mil cuatro.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que el señor José Javier Cruz Toledano, en la condición dicha, mediante escrito presentado ante la Dirección de Catastro Nacional en fecha veintiséis de marzo de dos mil cuatro, solicita, de conformidad con lo que al efecto estipula el artículo 474 del Código Civil, la cancelación del plano número **C-0349654-1996**, el que representa los terrenos propiedad de su representada e inscritos en el Partido de Cartago, matrículas 299938, derechos 001-006-007 y 48748-000, haciendo constar que dicho plano no surtió ningún efecto registral que originara derechos a terceros, aportando certificación notarial en la que consta que

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Fábrica de Oxígeno Miller Hermanos S. A., se acordó fusionar a la empresa PLANTA ELECTRICA DE TRES RIOS, S. A., con fábrica de Oxígeno Miller Hermanos, S. A. y a la vez, esta segunda sociedad junto con Miller Hermanos, S. A., se fusionaron con la empresa PRAXAIR COSTA RICA, S. A., prevaleciendo esta última.

SEGUNDO: Que con fecha veintinueve de marzo de dos mil cuatro, el señor Rafael Antonio Vega Li, funcionario del Departamento de Levantamiento Catastral de Catastro Nacional, emite ante la Dirección de Catastro Nacional, un informe en el que indica que el plano C-349654-1996, aparece publicitado en la finca del Partido de Cartago matrícula 48748-000, así como que el gestionante no es el titular registral.

TERCERO: Que en resolución No. 519-2004, de las nueve horas quince minutos del doce de abril de dos mil cuatro, la Dirección de Catastro Nacional resolvió rechazar las diligencias de cancelación del plano que interesa, por improcedente, fundamentando ese rechazo en que si bien la cancelación de planos procede únicamente cuando lo solicita la parte a cuyo favor se encuentra inscrito el derecho, o bien, cuando una sentencia judicial así lo ordena, tal y como lo informa el artículo 474 del Código Civil, el cual es de aplicación por analogía de conformidad con el artículo 110 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo No. 13607-J de 24 de abril de 1982, en el presente caso el plano que se pretende cancelar, consta en el asiento de inscripción de la finca del Partido de Cartago, matrícula 48748-000, lo que contraviene el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional antes citada.

CUARTO: Que en fecha diecinueve de abril de dos mil cuatro, mediante escrito presentado ante la Dirección de Catastro Nacional, el representante de la empresa PRAXAIR COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA, presenta recurso de revocatoria y apelación en subsidio contra lo resuelto por esa Dirección, alegando que su representada es la propietaria legítima de los terrenos contemplados en el plano

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

C-0349654-1996, sean los derechos 001-006 y 007 del inmueble matrícula 29938 y de la finca 48748-000, ambas del Partido de Cartago, en virtud de las fusiones llevadas a cabo, prevaleciendo la sociedad PRAXAIR COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA, por lo que siendo su representada legítima dueña de los terrenos y, una vez demostrado mediante certificaciones del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, consta que la información concuerda tanto en ese Registro, como con los datos catastrales, por lo que solicita se revoque la resolución y se realice la gestión solicitada.

QUINTO: Que mediante resoluciones números 519-2004 y 592-2004, de las trece horas y de las trece horas quince minutos, respectivamente, ambas del diecinueve de abril de dos mil cuatro, la Dirección de Catastro Nacional admite la apelación, y en la segunda, emplaza a las partes, a efecto de que concurren ante este Tribunal.

SEXTO: Que a las nueve horas del dos de junio de dos mil cuatro, este Tribunal confirió audiencia al recurrente por el plazo de quince días, para que presente alegatos y pruebas de descargo.

SETIMO: Que a la sustanciación del recurso, 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: SOBRE LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: Este Tribunal requirió prueba para mejor resolver mediante la resolución dictada a las nueve horas del día seis de julio de dos mil cuatro, la cual se ha tenido a la vista, a efecto de emitir la presente resolución (ver folios del 51 al 57, inclusive).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEGUNDO: SOBRE 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: **1)** Que el inmueble inscrito en el Partido de Cartago, matrícula 48748-000, pertenece a PLANTA ELECTRICA DE TRES RIOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, publicitando una medida de treinta y ocho mil novecientos veintisiete metros con dieciséis decímetros cuadrados, según el plano catastrado número C-0349654-1996 (folio 24). **2)** Que el inmueble inscrito en el Partido de Cartago, matrícula 29938 secuencias 001, 006 y 007, correspondientes cada uno a un derecho de un catorceavo en la finca, pertenecen los dos primeros a PLANTA ELECTRICA DE TRES RIOS, SOCIEDAD ANONIMA y el último a PLANTA ELECTRICA DE TRES RIOS, sin que en dicho inmueble se publicite plano catastrado (folios del 21 al 24). **3)** Que el plano catastrado bajo el número C-349654-96, fue inscrito en el Catastro Nacional el día cinco de setiembre de mil novecientos noventa y seis, a nombre de “Planta Eléctrica de Tres Ríos Sociedad de Responsabilidad Limitada o Planta Eléctrica de Tres Ríos S. A.” (folio 20). **4)** Que en la Sección Mercantil del Registro de Personas Jurídicas, al folio 141, asiento 101 del tomo 117, la sociedad denominada Planta Eléctrica de Tres Ríos, Limitada, fue transformada en Sociedad Anónima (folio 57). **5)** Que la empresa PRAXAIR COSTA RICA, S.A., es la propietaria del plano catastrado número C-349654-96 (folios 25 y 57).

TERCERO: SOBRE 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 como tal: No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

CUARTO: SOBRE EL FONDO: Una vez analizado el expediente venido en alzada, este Tribunal considera de suma importancia señalar en primer orden, circunstancias que si bien no vician el procedimiento seguido en el Catastro Nacional para el dictado de la resolución que se recurre, sí es necesario hacerlas

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

notar para que esa Dirección las tome en cuenta en procesos futuros: **I-** El número de la resolución **quinientos diecinueve-dos mil cuatro**, que corresponde a la dictada a las nueve horas quince minutos del doce de abril de dos mil cuatro (ver folio 18), se utiliza también para enumerar la resolución emitida a las trece horas del diecinueve de abril de dos mil cuatro (ver folio 33), por lo que existe un evidente error en la consignación de esa numeración. Además, respecto al escrito presentado por el representante de la empresa PRAXAIR COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA y que consta a folio 23, el recurrente interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra de la resolución emitida por esa Dirección, a las nueve horas quince minutos del **dos de abril de dos mil cuatro**, cuando la fecha correcta de la resolución emitida por la Dirección del Catastro Nacional, es el **doce** de abril de dos mil cuatro, errores que no percibió el órgano **a quo** y que advierte este Tribunal. **II-** En lo referente a la pretensión de la cancelación del plano inscrito en el Catastro Nacional, bajo el número C-349654-1996 -numeración que es la correcta y no como lo indica el recurrente en su escrito presentado en esta instancia con fecha veintitrés de junio del presente año- (ver folio 44), es menester indicar que ésta procede única y exclusivamente en la forma prescrita en el artículo 474 del Código Civil, que establece expresamente: *“Artículo 474.- No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de 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”* (lo subrayado no es del original), lo que nos indica que para que proceda la cancelación de un plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional, necesariamente deben cumplirse las formalidades que taxativamente determina dicho numeral. En el presente caso, observa este Tribunal que el escrito presentado por el representante de la sociedad PRAXAIR COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA, en fecha 26 de marzo del presente año, mediante el cual solicita la cancelación del plano inscrito, número C-349654-1996, no se ajusta a las formalidades requeridas por el numeral 474 citado, ya que dicha solicitud se presenta en documento privado, contrariando la formalidad requerida por la norma

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

supra citada para que dicha gestión prospere. Nótese que el citado numeral no solamente establece condiciones de fondo, como lo es que la solicitud sea hecha por la persona a cuyo favor esté hecha la inscripción, o sea poseer la legitimación registral correspondiente, sino también condiciones de forma, sea que la solicitud se realice en escritura pública otorgada ante notario, o en documento auténtico, mediante el cual una autoridad pública da fe de la identidad del petionario. **III.-** En cuanto a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, citado en la resolución recurrida como fundamento de rechazo de la gestión que ocupa nuestra atención, estima este Tribunal que el principio de concordancia que en él se regula, relacionado con la información del Registro Público de la Propiedad Inmueble y la del Catastro Nacional, en modo alguno puede llevar a la conclusión, a la que arriba el Catastro Nacional en la resolución recurrida, en cuanto a que un plano no puede ser objeto de cancelación por el solo hecho de encontrarse publicitado en un asiento de inscripción de un inmueble, ya que ello únicamente sería así, cuando la solicitud aun cumpliendo con los requisitos de fondo y forma dispuestos en el artículo 474 del Código Civil, se determine la existencia de algún impedimento legal que imposibilite la cancelación pretendida, supuestos que no se dan en el caso de marras. El principio de verdadera concordancia contenido en la normativa actual, se plantea únicamente como el intercambio de información que debe darse entre el Catastro Nacional y el Registro Público de la Propiedad Inmueble, constituyendo un proceso interno de suma importancia que debe llevarse a cabo entre ambos órganos, a efecto garantizar la pureza y actualidad de la información registral, base de la publicidad registral que por imperio de Ley deben brindar ambos Registros. Siendo que si un interesado desea cancelar un plano cumpliendo con todos los requisitos formales y materiales exigidos por el artículo 474 del Código Civil y en el proceso de calificación no se determina la existencia de algún impedimento legal, no podrá negarse tal posibilidad, pues, el principio de concordancia dicho, en este caso, se materializará con la inmediata comunicación al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de la cancelación del plano, para que el citado registro actualice los datos en la finca que corresponda. Es de importancia resaltar también, que las reformas

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

introducidas con el Código Notarial, ley N° 7764, con respecto a la necesidad de citar en todo movimiento un plano de agrimensura (artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional), compelen al dueño de un terreno a que inscriba ante el Catastro Nacional un plano de agrimensura válido y eficaz, a efecto de que los movimientos que se efectúen en los inmuebles, publiciten una información exacta. Es claro para este Tribunal que el principio de concordancia tiene su verdadera dimensión con el intercambio de información que debe existir entre el Catastro Nacional y el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a efecto de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral. Por lo expuesto, es que el recurso de apelación presentado por el representante de la sociedad PRAXAIR COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA, debe ser declarado sin lugar, debiendo este Tribunal, confirmar lo resuelto por la Dirección del Catastro Nacional, en resolución dictada a las nueve horas quince minutos del doce de abril de dos mil cuatro, pero por los motivos aquí indicados.

QUINTO: 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 No. 8039 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.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones anteriores y citas de ley expuestas, se rechaza el recurso de apelación formulado por el señor José Javier Cruz Toledano, en su condición de gerente general con facultades de apoderado generalísimo en actos que no excedan la suma de trescientos mil dólares, moneda de los Estados Unidos de Norte América, de **PRAXAIR COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA** y se confirma la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, de las nueve horas quince minutos del doce de abril de dos mil cuatro,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

pero por los motivos aquí indicados. Tome nota la Dirección del Catastro Nacional de lo indicado en la parte considerativa sobre el fondo, punto I. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copias 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. Jenny Herrera Alpízar

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada