

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2004-0040-TRA-CN**

**Solicitud de cancelación de plano**

**Carabelle Quirós Lewis y Elizabeth Navarro Quirós**

**Dirección de Catastro Nacional**

### ***VOTO N° 102-2004***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las nueve horas del catorce de setiembre de dos mil cuatro.-**

Recurso de apelación interpuesto por las señoras Clarabelle Quirós Lewis, mayor, casada una vez, ama de casa, cédula de identidad número siete-cero diecinueve-seiscientos sesenta y cuatro, y Elizabeth Navarro Quirós, mayor, casada una vez, ama de casa, cédula de identidad número uno-trescientos ochenta y uno-ciento cuarenta y cuatro, ambas vecinas de San José, en contra de resolución N° 918-2004, emitida por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas y cuarenta y cinco minutos del nueve de junio de dos mil cuatro.

### **RESULTANDO**

**I.-** Que la señora Elizabeth Navarro Quirós presenta al Catastro Nacional para su resello, el plano catastrado número 544333-84 de fecha seis de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, que describe una finca en administración de la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz, para concesión de la señora Clarabelle Quirós Lewis, el cual fue devuelto con la minuta de calificación expedida por ese Catastro visible al folio 06, en donde se le previene a la gestionante dos defectos: “Colindante Este (distancia); Antecedente”. Mediante escrito recibido en esa Dirección en fecha tres de marzo de dos mil cuatro, la señora Navarro Quirós solicita a la Dirección de Catastro Nacional, modificar el antecedente del plano catastrado referido, que describe la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo la matrícula número ciento nueve mil cuatrocientos ochenta y siete- cero cero cero de la Provincia de Guanacaste, para que se registre que dicho plano es de su propiedad.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**II.-** Que por resolución número 352-2004, de las doce horas del once de marzo de dos mil cuatro, la Dirección de Catastro Nacional confirma el defecto de “antecedente” en el plano G- 544333-1984, motivando su decisión en el hecho de que, “no es mediante la actualización del plano que el Catastro Nacional pueda cambiarle la condición al bien que describe el plano, condición que hace referencia a bienes demaniales, que son propiedad del Estado Costarricense, y que gozan de las características de inalienables, imprescriptibles e inembargables.”.

**III.-** Ante lo resuelto por la Dirección de Catastro, y mediante memorial presentado el veinticuatro de marzo de dos mil cuatro, las señoras Clarabelle Quirós Lewis y Elizabeth Navarro Quirós, solicitaron la cancelación de la inscripción del plano G-544333-1984, en razón de que dicho plano indica que corresponde a una concesión ubicada en la zona marítimo terrestre y fue utilizado para segregar de la finca inscrita bajo la matrícula 22.074-000 de la Provincia de Guanacaste la finca inscrita en el mismo Registro y Provincia matrícula 109487-000, de tal forma que existe un error en el plano, ya que lo correcto es que el mismo publicite la segregación y nunca una concesión.

**IV.-** Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución N° 918-2004, dictada a las ocho horas y cuarenta y cinco minutos del nueve de junio de dos mil cuatro, dispuso rechazar la gestión de cancelación del plano G-544333-1984 por improcedente, de conformidad con lo que establece el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545, por cuanto dicho plano catastrado fue indicado en el folio real 109487-000, de la provincia de Guanacaste.

**V.-** Que inconformes con la resolución emitida por la Dirección del Catastro Nacional, las señoras Quirós Lewis y Navarro Quirós presentaron recurso de apelación mediante escrito de fecha diecisiete de junio de dos mil cuatro, en el que argumentan, que con el plano que se pretende cancelar se inscribió la finca de la Provincia de Guanacaste número 109487-000, proveniente de la finca madre matrícula número 22074-000. Que por error en el plano, se indicó que la propiedad allí descrita está en administración de la Municipalidad de Santa Cruz, cuando en la realidad, dicha propiedad nunca ha pertenecido a esa Municipalidad. Que es necesario realizar la cancelación del plano, para poder inscribir uno nuevo que refleje la realidad del terreno, solicitando se revoque la resolución apelada y se ordene la cancelación o modificación del plano que interesa.

**VI.-** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

defectos u omisiones que provocaren 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 admitió con el carácter de prueba para mejor resolver, los documentos visibles a los folios del 75 al 353 del expediente.

**SEGUNDO:** En cuanto a los hechos probados: En ausencia de un elenco de hechos probados en la resolución recurrida, este Tribunal enlista como tales, los siguientes: **A)** En fecha seis de junio de mil novecientos ochenta y cuatro se inscribió bajo el número de catastro G-544333-84 un plano que describe a un terreno ubicado en Playa Potrero, distrito cuarto Tempate del cantón tercero Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste, con un área de siete mil seiscientos trece metros con noventa y ocho decímetros cuadrados, indicando que dicho terreno se encuentra en administración de la Municipalidad de Santa Cruz y es para ser dado en concesión a Clarabelle Quirós Lewis (ver folio 1). **B)** En fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y ocho se inscribió a nombre de Elizabeth de los Ángeles Navarro Quirós la finca de Guanacaste, folio real matrícula número 109487-000, la cual indica como plano catastrado el inscrito bajo el número G-544333-1984 (ver folios del 351 al 353). **C)** En fecha diez de mayo de dos mil cuatro, el Alcalde de la Municipalidad de Santa Cruz, Pastor Gómez Ruiz, manifiesta mediante carta dirigida al Director del Catastro Municipal *que esa* representación, no tiene ninguna oposición a la cancelación del Plano N. G-544.333-1984, por cuanto la propiedad descrita en ese plano no es administrada por la Municipalidad de Santa Cruz y corresponde en la realidad a una propiedad privada. (ver folio 33).

**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 asunto.

**CUARTO:** En cuanto a los defectos u omisiones. Observa este Tribunal que el plano catastrado G- 544333-84 de fecha seis de junio de 1984, refleja una propiedad situada en playa Potrero, distrito cuarto Tempate, cantón tercero Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, la que se encuentra dentro de la zona marítimo terrestre, siendo la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz como

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

gobierno municipal, la encargada de custodiar y defender el bien allí reflejado, por corresponder a los llamados bienes demaniales. En el caso que nos ocupa, el Catastro Nacional omitió notificar a esa Municipalidad sobre la gestión planteada por las señoras Clarabelle Quirós Lewis y Elizabeth Navarro Quirós, aduciendo en la resolución apelada, que dicha Municipalidad manifestó su anuencia con la cancelación pedida mediante la presentación al expediente de un documento firmado por el señor Pastor Gómez Ruiz en su calidad de Alcalde Municipal de esa localidad, constante a folio 33 del expediente. No obstante lo anterior, considera este Tribunal que ese documento no reúne los requisitos necesarios para ser considerado auténtico, ya que lo allí expresado no se origina en un acuerdo tomado en el Concejo Municipal, que es la máxima autoridad de la Municipalidad y que constituye, junto con el Alcalde y su respectivo suplente, el gobierno municipal (artículo 12 del Código Municipal). Sin embargo, por razones de celeridad y de economía procesal, además, por la forma en que se resuelve este asunto, sobre todo, al no habersele causado indefensión a la Municipalidad de Santa Cruz, este Tribunal se aboca al conocimiento del fondo de la apelación interpuesta.

**QUINTO: En cuanto al fondo: A) Sobre el artículo 474 del Código Civil:** La petitoria hecha por las gestionantes Quirós Lewis y Navarro Quirós, es para que se cancele el plano catastrado bajo el número G-544333-1984. Analizado dicho plano, se observa que éste se encuentra inscrito en administración de la Municipalidad de Santa Cruz, para dar el inmueble allí reflejado en concesión a la señora Clarabelle Quirós Lewis. Según informa el artículo 474 del Código Civil, se podrá cancelar una inscripción en el Registro, en virtud ya sea, de providencia ejecutoria o por escritura o documento auténtico, en donde la persona (o causahabientes o representantes legítimos) a favor de quien está hecha la inscripción, exprese su consentimiento para que se proceda con la cancelación solicitada. Conforme a la norma supra indicada y del documento visible a folio 33, el Alcalde Municipal de Santa Cruz, manifiesta que esa representación no tiene ninguna oposición a la cancelación del plano de marras. Ese documento, además de no contener las formalidades ya expresadas por el artículo 474 ibídem y aunque las contemplara, al estar de por medio un bien demanial, imposibilita al Catastro Nacional y a este Tribunal, acceder a lo solicitado por las recurrentes al carecer de legitimación. Siguiendo esta tesis, si bien el Tribunal está de acuerdo en el rechazo que de estas diligencias hizo el **a quo**, disiente de los motivos en que fundamentó esa resolución, por cuanto, el Catastro Nacional en el Considerando Tercero de la resolución recurrida y a la luz de los hechos que se presentan en estas diligencias, hace una incorrecta interpretación del

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

artículo 18, que obliga a este Tribunal aclarar, ya que, ese numeral lo que indica es que debe de existir una concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro Nacional, y que esta concordancia, debe de ser ***“verdadera”*** sea, que el plano catastrado concuerde en su totalidad con la inscripción del inmueble. En el caso que se analiza, ***esa verdadera concordancia no se da***, por cuanto el inmueble matrícula 109487-000 de la Provincia de Guanacaste, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles utilizándose para ello el plano N° G-544333-84, el cual no refleja una propiedad privada como se indicó en la escritura otorgada ante el notario Fausto Briceño Jaen, a las doce horas del primero de octubre de mil novecientos noventa y ocho, visible a folios 153 a 159, sino que, dicho plano refleja una propiedad que está en parte dentro de la zona marítimo terrestre y que es administrada por la Municipalidad de Santa Cruz, siendo esa una razón suficiente para impedir la inscripción de esa propiedad en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a nombre de un particular, si ese Registro se hubiere percatado de que ese plano no guardaba la concordancia que la Ley exige, de donde se evidencia que el notario autorizante no debió efectuar el otorgamiento de la citada escritura con vista en un plano que fue inscrito en el Catastro Nacional para dar un terreno de dominio público en concesión, y no como lo hizo, para segregar un lote parte de la finca N° 22074. Conforme a lo expuesto, los argumentos planteados por las gestionantes en su escrito de apelación, no podrán ser de recibo, pues, aunque indiquen que dicha propiedad nunca ha pertenecido a la Municipalidad de Santa Cruz, la inscripción del plano G-544333-1984 antes citado se hizo en administración de ésta, conforme lo consignó el Ingeniero Topógrafo que confeccionó el plano, al indicar al pie que dicha propiedad se encontraba en administración de la Municipalidad de Santa Cruz para concesión de Clarabelle Quirós Lewis; además, lo hizo visar por el Instituto Geográfico Nacional, según lo exigen los artículos 62 y 63 del Reglamento a la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, Decreto Ejecutivo N° 7841-P. Aunque las recurrentes, para reforzar su pretensión aportan constancias suscritas por el encargado del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de Santa Cruz, en donde manifiesta que el plano G-544333-84 no está en sus archivos porque es una propiedad privada y sobre la que nunca se ha otorgado concesión, y que la finca matrícula 22074 (que es la finca madre) no está ni ha estado en concesión por ser propiedad privada, ver folios 4 y 5, dichos documentos no constituyen prueba idónea que desvirtúe lo que claramente está señalado en el plano bajo estudio, ya que para desvirtuar esas manifestaciones, se deberá contar con un criterio técnico, el cual no corresponde a esta sede solicitar ni evacuar. **B) Sobre el plano en estudio y la zona marítimo-terrestre:** En abono a lo anteriormente expuesto, considera este Tribunal que la cancelación del

plano catastrado bajo el número G-544333-1984 no se puede dar precisamente porque como se indicó, el terreno allí descrito se encuentra en parte dentro de la zona marítimo terrestre, pues de su descripción física y según sus colindancias, se trata de un inmueble que en parte está dentro de la zona restringida y por lo tanto sujeta a concesión, de conformidad por lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043 de dos de marzo de mil novecientos noventa y siete, situación que, como se indicó supra, fue determinada incluso por el Ingeniero Topógrafo que confeccionó el plano y que hizo que se requiriera el visado del Instituto Geográfico Nacional, como es lo correcto en estos casos. Al encontrarse el inmueble de marras en parte dentro de la zona marítimo terrestre, y al no haberse inscrito esa propiedad ni su antecesora, utilizando para ello el procedimiento establecido en el Transitorio III de la Ley Número 4558 de veintidós de abril de mil novecientos setenta, mediante diligencias de información posesoria, su carácter es el de un bien de dominio público, siendo obligación de las instituciones del Estado, velar porque no se perjudiquen de ningún modo los terrenos que se encuentren en esa situación. Al respecto, el dictamen número C-050-96, emitido por la Procuraduría General de la República y fechado veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y seis que en lo que interesa dice: *“II.- FUNCIONES DE CATASTRO NACIONAL EN REGISTRACION DE PLANOS QUE AFECTEN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE. El artículo 1° de la Ley No. 6043 estatuye de forma clara: "Artículo 1°.- La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley." Por este precepto, todas aquellas instituciones u organismos públicos que en razón de sus atribuciones legales tengan que ver con zona marítimo terrestre, deberán adoptar en su función administrativa una actitud vigilante y tomar las medidas pertinentes para la efectiva protección de esta franja de dominio público.”*. Además, existen sanciones penales para los funcionarios públicos que tomen disposiciones que vayan en contra de esa ley y al respecto, el mismo dictamen citado dice: *“En ese sentido, la Ley No. 6043, en su artículo 63, fija la responsabilidad penal por inscripción indebida de planos: // "Artículo 63.- El funcionario o empleado que otorgare concesiones o permisos de ocupación o de desarrollo o aprobare planos, contra las disposiciones de esta ley o leyes conexas, o impidiere o hiciere nugatoria la orden de suspensión o demolición, legalmente decretadas o dispuestas, de una obra o instalación, o la sanción de algún infractor a las normas de esta ley y sus reglamentos, será reprimido con prisión de tres meses a dos años si no se tratare de delito más grave. Además será despedido de su empleo sin responsabilidad patronal.... " Por su parte, el artículo 100 del Reglamento a Ley de Catastro Nacional, No. 13607 de 24 de abril de 1982, estipula que "es competencia de los respectivos superiores jerárquicos o de los entes encargados*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*de ejercer la función disciplinaria la imposición de las sanciones pertinentes a aquellos funcionarios administrativos, notarios, jueces o registradores, que autoricen la inscripción de documentos en contra de lo dispuesto en la Ley de Catastro Nacional y su reglamento". // A ese respecto, el artículo 46 ibídem estatuye que "el Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley".* De conformidad con las consideraciones de este Tribunal y el criterio de la Procuraduría antes reseñado, acceder a la pretensión de las apelantes significaría actuar en contravención del Principio de Legalidad al cual se encuentra sujeto tanto el Catastro Nacional, como este Tribunal. **C).-** Siendo claro el espíritu de las leyes y reglamentos citados, en el sentido de que es deber de los funcionarios públicos adoptar una actitud vigilante en lo que concierne a la zona marítimo terrestre, se envía copia certificada del presente expediente a la Procuraduría Ambiental y de Zona Marítimo Terrestre para lo de su competencia. Asimismo, deberá la Dirección de Catastro Nacional poner en conocimiento por la vía del exhorto a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sobre la incongruencia que existe entre la información que arroja el plano G-544333-84 y la finca inscrita en la Provincia de Guanacaste matrícula número 109.487-000, con el fin de que analice y determine la posible existencia de un vicio en la inscripción de esa finca y proceda como corresponda. Así las cosas, con fundamento en las consideraciones, citas normativas y criterio de la Procuraduría General de la República que anteceden, lo procedente es rechazar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución número 918-2004 dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas y cuarenta y cinco minutos del nueve de junio de dos mil cuatro, la que en este acto se confirma. Por ser de interés de la Municipalidad de Santa Cruz, póngase esta resolución en su conocimiento.

**SEXTO: 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 Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y criterio de la Procuraduría General de la República que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación formulado por las señoras

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Clarabelle Quirós Lewis y Elizabeth Navarro Quirós, en contra de la resolución número 918-2004, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas y cuarenta y cinco minutos del nueve de junio de dos mil cuatro, la que en este acto se confirma. Se envía copia certificada del presente expediente a la Procuraduría Ambiental y de Zona Marítimo Terrestre para lo de su competencia y se ordena a la Dirección de Catastro Nacional, según el aparte C) del quinto considerando de esta resolución, poner en conocimiento por la vía del exhorto a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sobre la incongruencia que existe entre la información que arroja el plano G-544333-84 y la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula número 109.487-000, con el fin de que analice y determine la posible existencia de un vicio en la inscripción de esa finca y proceda como corresponda. Por ser de interés de la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz, póngase ésta resolución en su conocimiento.- 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 para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.-**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada**