

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2003-112-TRA-CN

Gestión Administrativa

Randoll Alexis Angulo Gutiérrez

Jessica Angulo Gutiérrez

Catastro Nacional

VOTO N° 162-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las once horas con diez minutos del veinte de noviembre de dos mil tres.-

Recurso de Apelación interpuesto por los señores Randoll Alexis Angulo Gutiérrez, mayor, soltero, estudiante, vecino de Tibás, con cédula de identidad número seis- doscientos ochenta y tres- trescientos setenta y Jessica Angulo Gutiérrez, mayor, soltera, estudiante, vecina de Tibás, con cédula de identidad n úmero seis- doscientos setenta y tres- setecientos sesenta y cuatro, en contra de resolución emitida por la Dirección del Catastro Nacional, a las diez horas y veinte minutos del ocho de julio de dos mil tres.

RESULTANDO

PRIMERO: Que mediante memorial presentado el siete de julio del año en curso ante la Dirección del Catastro Nacional, los señores Randoll Alexis y Jessica, ambos Angulo Gutiérrez, solicitaron la anulación de la inscripción del plano SJ-739907-2001, correspondiente a la propiedad inscrita en el Partido de San José, matrícula 14169 F-001 y 003; lo anterior, con fundamento en lo que estipula el artículo 474 del Código Civil. Además, en dicha solicitud, los señores Angulo Gutiérrez, dieron fe de que dicho plano no ha generado ningún título ni derecho a favor de terceras personas.

SEGUNDO: Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución dictada a las diez horas y veinte minutos del ocho de julio de dos mil tres, dispuso rechazar la gestión para cancelar el plano SJ-739907-2001 por improcedente, de conformidad con lo que establece el artículo 18

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545, por cuanto el plano catastrado SJ- 739907-2001 que se solicita cancelar, se indica en la información que consta en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sobre la finca matrícula 14169 F- 001 y 002.

TERCERO: Que inconformes con la resolución emitida por la Dirección del Catastro Nacional, los señores Angulo Gutiérrez presentaron recurso de apelación mediante escrito de fecha veintinueve de julio de dos mil tres, en el que argumentan que el fundamento dado por el Catastro Nacional no se aplica correctamente, debido a que la solicitud de anulación del plano catastrado SJ-739907-2001 es planteada ante ese Catastro, por las únicas personas que poseen derechos a su nombre, es decir, que dicho plano es sobre una finca cuyos únicos propietarios son los solicitantes, quienes, por tanto, tienen legitimación activa para pedir tal cancelación; además, por ser los únicos con derechos sobre la citada finca filial del Partido de San José, matrícula 14169 secuencias 003 y 004 y que no existen terceros con derechos.

CUARTO: Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las trece horas del treinta de julio de dos mil tres, admitió el recurso de apelación, por haber sido presentado dentro del término de ley.

QUINTO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, 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 le requirió al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, emitir certificación literal del inmueble inscrito en el Partido de San José, matrícula 14169 F-003 Y 004. Asimismo, se le requirió a ese Registro certificar si el plano catastrado número SJ 739907- 2001 consta en el asiento de inscripción de dicha finca y si ha sido utilizado para llevar a cabo algún asiento registral y, en caso de haber ocurrido tal situación, certificar en relación ese asiento registral;

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

documento que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que consta a los folios del 21 al 37 inclusive, del presente 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)** Que la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula 14169 F- 003- 004, pertenece a los señores, Jessica Angulo Gutiérrez, cédula número seis- doscientos setenta y tres- setecientos sesenta y cuatro, y a Randoll Alexis Angulo Gutiérrez, cédula número, seis- doscientos ochenta y tres- trescientos setenta, respectivamente. (Ver folios 34 a 37). **B)** Que según consta de la certificación emitida por el Departamento de Certificaciones del Registro Publico de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de fecha veintisiete de octubre de dos mil tres, la finca filial en estudio, sea la inscrita bajo la matrícula 14169 F-003-004, tiene una medida de cuarenta metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados, y publicita el plano que se pretende cancelar, sea, el número SJ 739907-2001 (ver folios de 34 al 37). **C)** Que a los folios del 21 al 29, inclusive, consta copia certificada por el Departamento de Certificaciones de dicho Registro, del testimonio de escritura pública otorgada en esta ciudad, a las diez horas del veinticuatro de junio del año dos mil dos, ante los Notarios Tatiana López Rosales y Claudio José Donato Monge, actuando en el protocolo de la Notaria López Rosales, en la que compareció la señora Angela Emilia Gutiérrez Mendoza, conocida como Emilce Gutiérrez Mendoza, con cédula de identidad número cincuenta cuarenta y nueve-doscientos cuarenta y seis, mayor, divorciada en primeras nupcias, enfermera, vecina de San Juan de Tibás, quien se constituye deudora de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, por la suma de un millón cuatrocientos mil colones exactos, hipotecándose en segundo grado la finca filial inscrita en el Partido de San José, matrícula 14169 F- 003-004, que es el apartamento número noventa y uno, uso habitación bloque B alto, situado en el distrito segundo, cantón décimo tercero, de la provincia de San José, con una medida de cuarenta metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados, según plano catastrado SJ -739907 -2001. Comparecieron, además, los recurrentes, Randoll Alexis Angulo Gutiérrez y Jessica Angulo Gutiérrez, quienes expresamente consintieron en el gravamen hipotecario impuesto en segundo grado sobre la finca matrícula 14169 F- 003-004, así como el señor Fabio Alvarado Arce, en su condición de apoderado general sin límite de suma del Banco Hipotecario de la Vivienda, quien

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

autorizó la constitución del gravamen hipotecario de segundo grado, por cuanto la finca en cuestión, soporta limitaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda (ver folios 36 y 37).

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- Uno de los principios rectores que rigen la función catastral, es el de la concordancia que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica que consta en la Base de Datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. El Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, en la página 260, Tomo II, 27° edición, define el término concordancia en lo que interesa, de la siguiente forma:

“CONCORDANCIA. Correspondencia o conformidad entre dos o más cosas...”. Este principio, encuentra acogida en los artículos 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, que en forma precisa regulan la concordancia que debe existir entre la información que publicitan tanto el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como el Catastro Nacional, al estipular en lo que interesa, lo siguiente: “Artículo 18.-Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real...”. De igual manera se dispone en el Artículo 22 que: “Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública...”. Más recientemente, con la promulgación del Código Notarial, que es la Ley No. 7764, queda evidenciada la necesidad de fortalecer aún más la aplicación de ese principio, pues dicho cuerpo normativo introdujo una serie de reformas legales a diversas leyes que son de aplicación, no sólo en el Catastro Nacional, sino también en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Así, con la reforma al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, a partir del 22 de mayo de 1999, se exige que en todo acto o contrato inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se deberá indicar el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

plano de agrimensura que corresponde al inmueble objeto del movimiento. En el caso del testimonio de escritura presentado el día 26 de junio del año 2002 y que ocupó el tomo 506, asiento 10759 del Diario, se refleja claramente esa concordancia, ya que al constituirse hipoteca en segundo grado a favor de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo en la que se da como garantía la finca del Partido de San José, matrícula 14169 F – 003 y 004, debió citarse como se hizo, el plano catastrado número SJ-739907-2001. Sobre esta materia se ha pronunciado la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo en el voto No. 207-2001 de las diez horas y treinta minutos del nueve de marzo del año dos mil uno, al señalar que:

“1.-Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los Libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad Inmueble. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que “Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...” Así las cosas, al faltar la concordancia la resolución impugnada es sustancialmente conforme con el ordenamiento jurídico...”

2- En el caso en estudio, al encontrarse debidamente inscrito en el Catastro Nacional desde el 3 de octubre del año 2001 el plano número SJ-739907-2001, y habiéndose utilizado para la descripción gráfica de la finca que sirve de garantía a la hipoteca de segundo grado otorgada el veinticuatro de junio de dos mil dos, a favor de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo y consecuentemente publicitado en la finca del Partido de San José, matrícula 14169 F- 003 y 004, este Tribunal considera que no tienen razón los recurrentes cuando afirman que el plano de reiterada cita no ha generado ningún título ni derecho a favor de terceras personas, pues este contrato y su correspondiente inscripción, garantizan las obligaciones contraídas por la deudora al constituir el gravamen de segundo grado a favor de la mencionada entidad financiera, gravamen que fue consentido por los apelantes al momento del otorgamiento de la escritura respectiva. De ahí, que las pretensiones de los recurrentes no son de recibo, no solo por lo antes expuesto, sino porque los planos revisten una importancia que se ve reflejada por la función que cumplen al constituirse en antecedentes catastrales, además, de que son documentos públicos que sirven de plena prueba para demostrar la existencia material de los hechos que en ellos constan;

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

tal es el caso del plano catastrado número SJ-739907-2001, lo que implica que ese documento público forma parte integral no sólo del historial del inmueble del Partido de San José, matrícula 14169 F- 003 y 004 y del historial catastral, además de que sirvió para otorgar e inscribir legalmente la mencionada hipoteca de segundo grado. De proceder conforme a lo solicitado por los señores Angulo Gutiérrez, y se ordenara la cancelación del plano catastrado número SJ-739907-2001, se estaría cercenando la concordancia que debe existir entre la información catastral e inmobiliaria referente a dicho inmueble, y por otra parte, se estaría dejando sin efecto lo preceptuado por el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, que establece como requisito para la inscripción de un documento, la indicación del plano del inmueble objeto del contrato, requisito que se cumplió al momento de constituir derechos sobre el indicado bien. 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 diez horas y veinte minutos del ocho de julio del año dos mil tres, la cual deberá ser confirmada.

3- Este Tribunal le solicita a la Dirección del Catastro Nacional tomar nota, para casos futuros, de la necesidad de que el A quo cuente, antes del dictado de la resolución final, con toda la prueba que sustente las afirmaciones o juicios de valor que se emitan y que motivan su decisión. Para este caso en concreto, sería la prueba documental mediante la cual resulta evidente que el plano catastrado número SJ-739907-2001, está siendo publicitado como información de la finca del Partido de San José, matrícula 14169F- 003-004. Igualmente, advierte este Despacho que las notificaciones de las actuaciones de esa Dirección, deben ser notificadas a las partes o interesados únicamente, ya que en este caso a folio 04, consta que la resolución final dictada por el A quo, a las diez horas y veinte minutos del ocho de julio del año dos mil tres, le fue notificada al señor Allan González Flores, cédula de identidad número 1-1211-901, quien nos es parte o interesado dentro de la presente gestión administrativa, y además no consta en los atestados que los recurrentes, señores Angulo Gutiérrez, hayan otorgado poder en el que se faculte al señor González Flores a recibir notificaciones, en nombre de ellos.

QUINTO: 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación formulado por los señores Randoll Alexis y Jessica, ambos Angulo Gutiérrez, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las diez horas y veinte minutos del ocho de julio de dos mil tres, la cual en este acto se confirma. Se insta al Catastro Nacional a tomar nota de lo señalado en el considerando cuarto, punto 3 de esta resolución. 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. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Alvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada