

# ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2004-0152-TRA-CN**

**Calificación de plano**

**Corporación Hotelera Sámara S.A.**

**Dirección de Catastro Nacional**

## ***VOTO 221-2005***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas treinta minutos del veintidós de setiembre de dos mil cinco.**

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por Corporación Hotelera Sámara, S.A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-sesenta y tres mil trescientos sesenta y cinco, quien es representada por su Presidente, quien ostenta las facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, Ralf Stefan Jaeckel Rettinger, mayor, casado dos veces, empresario, vecino de San José, Los Yoses, contiguo a la Corte Interamericana de Derechos Humanos, cédula de identidad número ocho-cero sesenta y nueve-seiscientos setenta y cuatro, y por el Ingeniero Víctor Guerrero Cruz, topógrafo a cargo de la confección y trámite de inscripción del plano de recibo número 1-1930283, carné del Colegio de Ingeniero Topógrafos número I.T.4222, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del dos de diciembre de dos mil cuatro.

### **RESULTANDO**

- I. En fecha doce de noviembre de dos mil cuatro, el Ing. Víctor Hugo Guerrero Cruz apeló el criterio emitido por el Departamento Catastral Registral del Catastro Nacional, de las once horas cinco minutos del treinta de agosto de dos mil cuatro, que resolvió: “***POR TANTO: De conformidad a las consideraciones técnicas anteriores, se confirman los defectos de: “Art. 59.C: “Verifique y aclare colindancia con zona pública inalienable, ver hoja cartográfica y planos a modificar; Art. 59.B : “según nuestros documentos información indicada en este plano incluye áreas sin inscribir correspondiente a la zona marítimo terrestre, zona de manglar que es patrimonio del Estado, ver plano G-898433-1990”, en el plano 1-1930283,***

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*Respecto de los otros defectos no existe pronunciamiento en virtud de que los mismos no fueron recurridos.”* (negritas y mayúsculas del original). Fundamenta su apelación en las siguientes agravios: a) Que del estudio que realiza el Catastro Nacional se dejan de lado los planos G-793551-1989, G-374242-1996 y G-830830-2002; b) que los montajes realizados no tienen un punto fijo de referencia; c) que las sentencias penales aportadas demuestran que no existe el manglar alegado; d) que la nota de advertencia que obstruye la inscripción del plano se encuentra levantada, y e) que el Tribunal de Casación Penal resolvió el asunto por voto 928-04 de las 10:35 horas del 9 de setiembre de 2004, por lo que solicita a la Dirección del Catastro Nacional declare con lugar la apelación y se ordene la inscripción del plano en cuestión.

- II.** Por resolución final N° 2078-2004 dictada a las ocho horas del dos de diciembre de dos mil cuatro, la Dirección del Catastro Nacional resolvió: **“POR TANTO:** *Por las consideraciones anteriores y citas legales se confirma la resolución administrativa de las once horas cinco minutos del treinta de agosto del año dos mil cuatro, dictada por el Coordinador del Area (sic) Catastral Registral y por ende se confirman los defectos de “Art. 59.C: “Verifique y aclare colindancia con zona pública inalienable, ver hoja cartográfica y planos a modificar; áreas sin inscribir correspondiente a la zona marítimo terrestre, zona de manglar que es patrimonio del Estado, ver plano G-898433-1990; en el plano recibo número 1-1930283. Sobre los otros defectos no hay especial pronunciamiento en razón de no haber sido recurridos.”* (mayúsculas y negritas del original).
- III.** En fecha nueve de diciembre de dos mil cuatro, el Ing. Víctor Hugo Guerrero Cruz y el señor Ralf Stefan Jaeckel Rettinger, actuando en la condición indicada para cada uno de ellos, apelan la resolución final indicada en el resultando II anterior, alegando que los asientos catastrales y las fincas que representan fueron inscritas antes de la vigencia de la Ley de Zona Marítimo Terrestre; que una sentencia firme indica que dichos terrenos no son demaniales sino privados, que la actuación del Catastro Nacional se torna confiscatoria; que existe diferencia entre la ubicación del amojonamiento de 1984 y el del 2002; que las sentencias judiciales tienen el carácter de cosa juzgada, y que la nota de advertencia que indica la Dirección del Catastro quedó sin efecto al inscribirse los planos G-374242-1996 y G-830830-2002, por lo que solicita se revoque la resolución recurrida y se ordene la inscripción del plano bajo estudio.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

- IV. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, 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 como prueba para mejor resolver, certificación literal del histórico de las fincas todas de la Provincia de Guanacaste 20672-000, 30603-000, 67088-000, 91356-000, 109521-000, la cual se ha tenido a la vista a los efectos de la presente resolución de fondo (ver folios 195 a 1322).

**SEGUNDO: Asesoría técnica:** De acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, que indica: *“Asesoramiento al Tribunal. El Tribunal está obligado a procurar el asesoramiento que considere idóneo y necesario cuando el nivel técnico lo amerite, con el propósito de resolver cada extremo planteado, pues sus resoluciones deberán ser siempre razonadas. El asesoramiento no podrá provenir de personas relacionadas con el asunto por resolver o interesadas en él.”*, en procura de asesoramiento idóneo y necesario por el nivel técnico del asunto a resolver, se requirió la asesoría técnica del Ingeniero Topógrafo Harry Arrieta Alvarado, la cual fue brindada a este Tribunal en forma verbal.

**TERCERO: Solicitud de ampliación y aclaración presentada por Corporación Hotelera Sámara S.A. y el Ing. Víctor Hugo Guerrero Cruz:** En fecha veintiuno de setiembre de dos mil cinco las partes apelantes presentan para ante este Tribunal una solicitud de ampliación y aclaración de la “pericia” brindada por el Topógrafo Harry Arrieta Alvarado, referida en el considerando segundo anterior. A dicha solicitud debe contestar este Tribunal que lo solicitado al Topógrafo Harry Arrieta Alvarado no fue una prueba pericial, sino que fue un mero asesoramiento técnico. La diferencia fundamental entre uno y otro es que, la prueba pericial es una nueva prueba que se incorpora a las demás y deberá ser tomada en cuenta por el juzgador como una prueba más a la hora de resolver, en cambio, el asesoramiento técnico no constituye

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

una nueva prueba en el procedimiento, sino que ayuda al juzgador a entender las pruebas existentes. En este sentido, sobre el asesoramiento técnico no cabe dar audiencia a los interesados, puesto que no se constituye con el ninguna prueba, y al versar sobre las ya existentes, las partes ya han tenido el momento procesal oportuno para referirse a ellas. Un segundo aspecto es que la asesoría técnica fue brindada a este Tribunal en forma verbal, y en dicho momento se cubrieron los puntos que echan de menos en su solicitud los solicitantes. La fase escrita de dicho asesoramiento no es un punto que este Tribunal tome en cuenta en su resolución, puesto que dicho documento es tan solo un corolario de lo que se realizó en forma verbal, y que únicamente pretende que quede un resumen de lo actuado para efectos de pago en el expediente administrativo de contratación que se creo al efecto de poder contratar al profesional que daría la asesoría técnica. Por esto es que no procede la solicitud de ampliación y aclaración de la “pericia” solicitada, pues, ni es una pericia, ni el informe escrito es parte integral del expediente a resolver.

**CUARTO: Hechos probados:** Este Tribunal no toma en cuenta bajo este acápite los llamados hechos probados numerados primero a quinto de la resolución venida en alzada, por corresponder más bien a los resultando del procedimiento llevado a cabo ahora bajo estudio y hace suyos los hechos probados contenidos en la resolución venida en alzada, numerados como sexto y sétimo, los cuales deberán leerse ahora PRIMERO y SEGUNDO, agregando este Tribunal dos nuevos hechos probados, los cuales deberán leerse: TERCERO: Que el terreno descrito en el plano de presentación número 1-1930283 se traslapa con los terrenos descritos en los planos G-532631-84, G-498368-83, G-538192-84 y G-360469-79, los que indican que los terrenos allí descritos estan en Administración de la Municipalidad de Nicoya y son para otorgar concesiones en la zona marítimo terrestre. CUARTO: Que el plano G-898433-90, antecedente catastral del plano que se pretende registrar bajo el número de presentación 1-1930283, indica en su cuerpo que en el terreno descrito hacia el noreste y al sur existe un manglar, y al reverso de dicho documento se lee un sello de hule que indica: *“Con base a la ubicación que aparece en el plano N° 898433 a nombre de Hacienda Samara S.A., el inmueble se encuentra dentro de R.F. Manglar De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 7032 del 2 de mayo de 1986, se encuentra sometido obligatoriamente al Régimen Forestal. Dada a solicitud del interesado, el día 13 JUN 1990. FIRMA”*.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**QUINTO: Hechos no probados:** Se tiene como único hecho no probado de interés para la resolución de este asunto, que los terrenos descritos en el plano que se pretende catastrar, presentación número 1-1930283, no comprenden bienes demaniales.

**SEXTO: Sobre el fondo del asunto:** De acuerdo a la apelación planteada, son dos los temas a resolver en la presente resolución. El primero concierne a la indicación o no que se debe hacer de la zona de manglar que consta en los antecedentes catastrales del plano que se pretende inscribir. El segundo, a la posible afectación que se esté causando con la inscripción del presente plano a la zona marítimo-terrestre. 1.- El ingeniero topógrafo Víctor H. Guerrero Cruz, profesional encargado y responsable de la confección e inscripción del plano de recibo 1-1930283, indica que por este documento se modifican los planos catastrados bajo los números G-898433-1990 y G-374242-1996. El plano G-898433-1990 hace referencia a que cerca de los linderos Este y Sureste de la finca 109521-000 de la Provincia de Guanacaste existe un manglar, por lo que, tomando ese antecedente, éste debe ser señalado en el plano que se pretende inscribir. En defensa de lo anterior, la empresa apelante y el topógrafo encargado de la inscripción de la inscripción alegan que dichos terrenos fueron declarados por diversas sentencias penales como de dominio particular y no público o demanial. En efecto, estudiadas las sentencias N° 29-2004 de las 21:00 horas del 20 de abril de 2004 dictada por el Tribunal de Juicio de Guanacaste y la N° 0928-2004 de las 10:35 horas del 9 de setiembre de 2004 dictada por el Tribunal de Casación Penal, la segunda confirmatoria de la primera, se llega a la conclusión de que, a pesar de que existió un manglar y éste fue talado, dicha acción no es típica pues la protección a los manglares como parte del demanio viene a partir de la promulgación de la actual Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, pero, que al datar la inscripción de dicha propiedad el año 1969, dicha zona de manglar no estaba afectada por el demanio, y al no mediar expropiación, el terreno es de carácter privado, por lo que, no puede considerarse de carácter público y no se configura la tipicidad requerida para fundar una condenatoria. A pesar de la claridad de lo expuesto por las resoluciones judiciales **supra** citadas y sin darles ningún desmérito, este Tribunal debe de apoyar la tesis del Catastro Nacional cuando indica que esas resoluciones no forman parte de los antecedentes catastrales. La actividad registral en general y la catastral específicamente, se basa tanto en el documento que se presenta para su calificación

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

como en los antecedentes que constan en las bases de datos que conforman al Catastro Nacional y para que dichos documentos puedan constituirse en válidos y ser tenidos en cuenta por el Catastro en sus calificaciones, deben de haber ingresado válidamente a la corriente registral y cumplido con los requisitos legales correspondientes. Ahora, a pesar de que las sentencias dichas sean alegadas a favor de la inscripción del plano bajo estudio y que consten en este expediente, para que sean de acatamiento obligatorio para la autoridad administrativa, deben de tener la forma de “ejecutoria” dirigida a la autoridad pertinente e indicar los fines a los cuales se le presenta y cual es la ejecución que debe darle. Estudiadas las sentencias de comentario, a pesar de todo el análisis que hacen sobre la afectación o no al demanio de los terrenos que fueron una vez manglar y posteriormente rellenados, de ellas no se infiere ninguna orden al Catastro Nacional para que, a partir de dichos pronunciamientos, lleve a cabo una acción concreta, tampoco se aprecia que dichas resoluciones estén dirigidas a que se realice la inscripción del plano de presentación número 1-1930283. En efecto, tal y como afirman los apelantes, las sentencias no se discuten, se ejecutan, pero, precisamente, éstas no fueron dictadas para que el Catastro Nacional realizara una acción concreta con lo allí resuelto, tan es así que no se expidió en ningún momento ejecutoria al Catastro Nacional, ni de ellas se infiere que deba el Catastro realizar o dejar de realizar acción alguna. La ejecución de dichas sentencias se da en el sentido de declarar la absolutoria del imputado y garantizar así su libertad y la imposibilidad de que se vuelva a dar una acusación basada en los mismos hechos allí sentenciados (**non bis in idem**), más no se desprende ningún acto de ejecución a realizar por parte del Catastro Nacional. Por ello, y mientras que no se de una orden judicial dirigida al Catastro Nacional, las solas sentencias, aún certificadas en el expediente, no podrán servir para sustentar una modificación a los antecedentes catastrales del plano que se pretende inscribir. Lo que si es de aplicación directa es el antecedente catastral señalado por el propio plano que se pretende inscribir, que es el plano inscrito G-898433-1990, el que en su parte reversa indica en sello de hule firmado lo siguiente: “*Con base a la ubicación que aparece en el plano N° 898433 a nombre de Hacienda Samara S.A., el inmueble se encuentra dentro de R.F. Manglar De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 7032 del 2 de mayo de 1986, se encuentra sometido obligatoriamente al Régimen Forestal. Dada a solicitud del interesado, el día 13 JUN 1990. FIRMA*”, y también se observa como en dicho plano se indica en la descripción del terreno descrito, hacia su zona Noreste y Sur, que allí existe un manglar (folio 129). 2.- Desde la

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

óptica de la función del Catastro Nacional, su actividad no puede verse dirigida a afirmar o negar derechos de propiedad, los planos se catastran como complemento necesario a la actividad realizada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Sin embargo, por la labor que realiza, el Catastro Nacional adquiere un papel preponderante en la protección de las zonas que conforman la zona marítimo-terrestre, de allí su celo a la hora de calificar los planos que se encuentren dentro de dicha zona. En este sentido y al respecto la Procuraduría General de la República, en su Dictamen 200-1992 fechado 27 de noviembre de 1992, explica la protección que recibe la zona marítimo terrestre y la actividad que debe generar el Catastro Nacional al presentársele planos que incluyan partes de dicha zona: “...2) **PROHIBICION DE APROPIARSE DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE Y CONTROL QUE DEBE EJERCER EL CATASTRO NACIONAL** // *Hay una serie armónica de directrices legales que dan respaldo a la tutela catastral de la zona marítimo terrestre.- // Acorde con el régimen de dominio público atribuido a ésta, que en su primera normativa se remonta al siglo pasado, existe en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, número 6043 de 2 de marzo de 1977, artículo 7º, una prohibición clara y expresa de titular los inmuebles que comprende o legalizarlos por cualquier medio: "Los terrenos situados en la zona marítimo terrestre no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizarlos a su nombre, por este u otro medio". La prohibición engloba, desde luego, los actos encaminados al logro de los cometidos que la norma repudia (titulación, legalización, apropiación); vale decir, los que tiendan a reducir esas áreas demaniales a patrimonio privado (levantamiento y registro de planos, por ejemplo).- // La generalidad del precepto adquiere singular relieve frente al deber de resguardar la zona marítimo-terrestre asignado a las dependencias públicas, principalmente a las que, por conocer en su rol ordinario de actuación asuntos que puedan afectarla (como el Catastro Nacional), tienen el encargo de vigilar por el cumplimiento de la Ley 6043, que rige la materia (ver artículos 1 y 4 in fine). Deber de protección extensivo a todos los habitantes del país y, de modo especial, a los dueños de propiedades limítrofes a la zona marítimo terrestre (artículos 1 y 14 ibídem).-(...)* **Es claro entonces que a los funcionarios del Catastro, topógrafos o agrimensores y particulares les está absolutamente vedado inscribir o propiciar el registro de planos de inmuebles, que, con mediana diligencia pueda detectarse, invaden la zona marítimo-terrestre, exponiéndose, si lo hicieren, a serias sanciones penales y, en los dos primeros casos, laborales o disciplinarias, amén de provocar**

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

***la nulidad del acto. A su vez, los topógrafos o agrimensores están obligados a velar por la corrección de los planos que diseñan, en sus linderos, medidas, ubicación geográfica respecto de bienes públicos, y a acatar la normativa que incide o condiciona el ejercicio de sus labores. (Reglamento a la Ley del Catastro, artículo 42, 44, párrafo segundo y 47) (...).-***” (resaltado en negrita nuestro). Nótese como el plano 898433-90 indica, como ya se ha dicho, que en el terreno descrito existe un manglar y el plano que se pretende inscribir, el cual lo modifica, en modo alguno hace referencia a dicho hecho, ni tampoco existe razón alguna del topógrafo que justifique dicha omisión. **3.-** Del estudio de la documentación por la que nace la finca de Guanacaste 30603-000, antecedente registral de la finca objeto del plano que se pretende catastrar, se aprecia que esta procede de una información posesoria, cuyo plano base es el catastrado bajo el número G-6433-1970, el que indica que su lote 1, ubicado en la zona que ahora se pretende catastrar, no colindaba con la zona pública inalienable de 50 metros, sino que colindaba con una serie de lotes dados en concesión a otras personas, a saber: Carmen Alvarado, Francisco Armijo, Arnoldo Cerdas, Fabio Chaves, Franz Ulloa y otros, sin embargo del montaje de planos que consta a folio 54 del expediente, vemos como el lote 1 del plano G-6433-70 se encuentra bastante alejado hacia el noroeste de la zona indicada en el plano que ahora se pretende inscribir, el cual, manteniendo la forma de su predecesor, más bien se acerca hacia la zona pública llegando a limitar con ella. Además, por la ubicación de los terrenos indicados en los planos catastrados G-532631-84, G-360469-79, G-498368-83, G-538192-84, éste último incluso indica que es para otorgar concesión a Compañía Hotelera Sámara S.A., vemos como todos son terrenos catastrados en fechas posteriores al período en que se podían inscribir como propiedad privada a través de una información posesoria, terrenos que se encontraban dentro de los ciento cincuenta metros siguientes a la zona pública de la zona marítimo terrestre (22-abril-1970/4-octubre-1971, ver dictamen de la Procuraduría C-157-95 de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y cinco). Además, indican dichos planos que los terrenos en ellos descritos son para otorgar en concesión, contrastando con el que se pretende inscribir, el cual indica que los terrenos en él descritos son propiedad privada, lo cual no es aceptable para el Catastro Nacional ni para este Tribunal en vista del deber de protección a la zona marítimo terrestre. Nótese que los planos citados, al estar ubicados en la misma zona en que se ubica el plano que se pretende catastrar, son sus antecedentes catastrales, existiendo contradicción entre estos, los cuales son planos inscritos y vigentes, con el presentado bajo el

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

número 1-1930283, debiendo prevalecer la información de los planos inscritos sobre los que se pretenden inscribir (principio del tracto sucesivo que rige a la actuación registral-catastral). 4.- En relación a la nota de advertencia inserta en el plano G-793551-89, por su trascendencia citamos el pronunciamiento de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, voto 1975-91 de las 8:48 horas del 4 de octubre de 1991, el cual indica: *“II.- Son varios los aspectos relevantes que se deben analizar en cuanto al presente asunto; en primer lugar, la zona marítimo terrestre es un bien demanial y como tal, inalienable, por ello ningún particular se puede adueñar de parte de ella. En el caso que nos ocupa, existen indicios de que la inscripción del plano G-793551, presenta irregularidades, pues se incluyó en el mismo parte de la zona marítimo terrestre no inscrita de previo a nombre de ningún particular. Por la índole del bien en cuestión, el recurrente, ante una eventual inscripción ilegítima, no adquiere ningún derecho sobre el bien, pues el acto es absolutamente nulo, a lo sumo, podría pretender que la administración le indemnice por las mejoras que hubiere realizado. Tal nulidad podrá ser decretada por el Estado luego de realizar el procedimiento administrativo correspondiente, estableciendo, en su caso, las responsabilidades que también pudieran caberle a los funcionarios involucrados con la inscripción. La actuación que se recurre, sea la anotación de advertencia que hace el Director del Catastro en el plano, es una medida precautoria, fundamentada legalmente en los artículos 110 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional y 66 del Reglamento del Registro Nacional, que no tiene la virtud de crear gravamen alguno sobre los terrenos pues la inscripción de ellos es atribución exclusiva del Registro Público y en cuanto a la señalada anotación, esta Sala comparte el criterio del recurrido cuando estima que la nota de advertencia no afecta derecho de propiedad alguno, porque éste nunca podría haber abarcado lo que es patrimonio inalienable del Estado. Se pretende con tal anotación advertir a terceros, potenciales adquirentes de los terrenos a que se refiere el plano, a efecto de que tengan conocimiento de las limitaciones legales que afectan a esa propiedad. El Catastro no está anulando la inscripción, eso, como ya se dijo, deberá hacerse por medio de los procedimientos de nulidad establecidos. Además, del estudio realizado por el Departamento de conciliación y mantenimiento del Catastro Nacional y que consta en el anexo 3 aportado como prueba por el recurrido, se desprende que el plano en cuestión tiene dentro de su área terrenos que nunca pertenecieron a la finca madre, es decir, la número 30603, pues forman parte de la milla marítima, dato este que viene a justificar aún más la legitimidad de la anotación en el*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*plano a que este asunto se refiere. Así las cosas y siendo la inscripción del plano cuestionado un acto administrativo que se acusa de nulo, la nota de advertencia agregada por el Director del Catastro no limita el derecho de propiedad privada que legítimamente ejerce el recurrente en gran parte de los terrenos a que se refiere el señalado plano, por lo que debe declararse sin lugar el recurso.”.* Según vemos en la cita anterior, el máximo órgano constitucional se pronunció no solamente en cuanto a la procedencia de este tipo de notas por parte del Catastro Nacional, sino también a la existencia de terrenos en dicho plano que “...*nunca pertenecieron a la finca madre, es decir, la número 30603, pues forman parte de la milla marítima...*”. Y el hecho de que el plano advertido haya sido modificado posteriormente por el inscrito bajo el número G-374242-96, no quiere esto decir que la citada nota de advertencia quedara levantada de forma automática, pues para su levantamiento debe de existir una resolución administrativa debidamente fundamentada que así lo indique, además, nótese que ese plano se inscribió indicando “*SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN*” (mayúsculas del original). Y por último este Tribunal es enfático en decir que la inscripción de un plano no convalida posibles nulidades que pueda contener, y así lo indica el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J, que en su párrafo primero dice: “*Únicamente los planos de agrimensura inscritos en el Catastro Nacional surtirán efectos legales. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.*”. Por esta razón, dichas nulidades podrán ser siempre declaradas en la vía correspondiente, máxime cuando se trata del demanio, cuyas características de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad hacen que las acciones en su defensa puedan ser ejercidas en cualquier tiempo. **5.-** Por todo lo anteriormente considerado, este Tribunal debe rechazar el recurso de apelación presentado por Ralf Stefan Jaeckel Rettinger y Victor Guerrero Cruz en sus condiciones indicadas, y confirmar la resolución final dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del dos de diciembre de dos mil cuatro, confirmando asimismo los defectos allí indicados de “*Art. 59.C: Verifique y aclare colindancia con zona pública inalienable, ver hoja cartográfica y planos a modificar; áreas sin inscribir correspondiente a la zona marítimo terrestre, zona de manglar*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*que es patrimonio del Estado, ver plano G-898433-1990; en el plano recibo número 1-1930283”.*

**SETIMO: Otras situaciones detectadas del estudio del presente expediente:** Del estudio del presente caso, se desprende un error que debe ser señalado por este Tribunal como contralor de legalidad. Al rectificarse la medida de la finca de Guanacaste, folio real 91356-000, en forma negativa o sea disminuyéndola, para fundamentar dicho acto se citaron en la correspondiente escritura los planos de agrimensura G-898433-90 y G-374246-92, pero, al dar publicidad registral a este movimiento, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles indicó en la información de dicha finca únicamente el primer plano indicado, y no ambos como corresponde. Luego, por el documento presentado al Diario al tomo 460 asiento 9473 en el año mil novecientos noventa y ocho, se segrega de dicha finca un terreno, para lo cual se utiliza el plano G-898433-90, finca que a la postre se le asigna el folio real número 109521-000, dando como resultado que en dos fincas diferentes se publicite un mismo plano como el propio, lo cual, considera este Tribunal, va en menoscabo de la publicidad registral, por lo que, se deberá poner en autos al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de la situación indicada para que se proceda conforme en derecho corresponde.

**OCTAVO: En cuanto al agotamiento de la vía 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, N° 8039; 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.—

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Catastro Nacional a las ocho horas del dos de diciembre de dos mil cuatro. Se confirma los defectos recurridos de “*Art. 59.C: “Verifique y aclare colindancia con zona pública*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*inalienable, ver hoja cartográfica y planos a modificar; áreas sin inscribir correspondiente a la zona marítimo terrestre, zona de manglar que es patrimonio del Estado, ver plano G-898433-1990; en el plano recibo número 1-1930283”, señalados en el plano de agrimensura presentado al Catastro Nacional bajo el número 1-1930283. 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. NOTIFÍQUESE.*

*Licda. Yamileth Murillo Rodríguez*

*Lic. Guillermo Castro Rodríguez*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*Licda. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. William Montero Estrada*