

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2008-0016-TRA-CN

Cancelación de plano

Hacienda Río Frío S.A., apelante

Catastro Nacional (expediente de origen Cancelación Plano G-659394-86)

Subcategoría: Planos

VOTO N° 346-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas del catorce de julio de dos mil ocho.

Recurso de apelación interpuesto por el Doctor Roberto Yglesias Mora, titular de la cédula de identidad número uno-quinientos veinticinco-ciento veintiséis, en su condición de apoderado especial administrativo de Hacienda Río Frío S.A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-veinte mil seiscientos noventa y cuatro, en contra de la resolución dictada por el Catastro Nacional, a las ocho horas, treinta minutos del once de diciembre de dos mil siete.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Secretaría de la Dirección del Catastro Nacional el día diez de agosto de dos mil siete, la Ingeniera Michelle Ann Cloutier McAuslan, representando a Hacienda Río Frío S.A., interpuso gestión de cancelación administrativa del plano G-0659394-1986.

SEGUNDO. Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución tres mil quinientos ochenta y tres-dos mil siete emitida a las ocho horas treinta minutos del once de diciembre de

dos mil siete, resolvió rechazar lo solicitado y confirmar el defecto apuntado en la minuta de calificación N° 2250-2007.

TERCERO. Que inconforme con la resolución emitida por la Dirección del Catastro Nacional, el Doctor Roberto Yglesias Mora representando a la empresa solicitante, presentó recurso de apelación mediante escrito presentado el ocho de enero de dos mil ocho.

CUARTO. 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.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER. Este Tribunal le requirió a la Dirección de Servicios Registrales certificar lo siguiente: i) el estudio histórico de la finca madre del Partido de Guanacaste folio real N° 9192-000, incluyendo la totalidad de las segregaciones que dicha finca ha tenido hasta la fecha; ii) el estado actual de cada una de las fincas producto de esas segregaciones; iii) todos y cada uno de los planos que generaron las segregaciones de esas fincas, documentos que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que constan de folios 61 a 131 del presente expediente.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el hecho probado que consta en la resolución final venida enalzada, considerando primero, agregando que dicho plano se indica en la finca del Partido de Guanacaste folio real número 9192-000, y que su sustento probatorio se encuentra visible de folios 4 a 6 del expediente.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen hechos con tal carácter, de importancia para la resolución del presente asunto.

CUARTO. EN CUANTO A LO RESUELTO Y AGRAVIOS DEL APELANTE. La Ingeniera Michelle Ann Cloutier McAuslan, en representación de Hacienda Río Frío S.A., formuló una solicitud con el propósito de que el Catastro Nacional procediera a cancelar el registro del plano G-0659394-1986, ya que indica que dicho plano no corresponde a la finca de su representada, y para poder inscribir el verdadero plano se debe cancelar éste, el cual no ha generado derechos a terceros. El Catastro rechazó dicha gestión, por cuanto indica que no se puede proceder a la cancelación, por estar dicho plano indicado en la información de base de la finca de Guanacaste Folio Real N° 9192-000. Ante tal denegatoria, se interpone recurso de apelación, en el cual el apelante aduce que el trámite trata de corregir un error meramente material, ya que hubo una indebida asignación de los planos a la hora de realizar segregaciones en la finca dicha, y que la única forma de enmendar los errores cometidos es cancelando el plano según lo solicitado.

QUINTO. CONCORDANCIA CATASTRO-REGISTRO. El artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, N° 6545, indica:

“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.

Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a transmisiones de dominio o modificaciones físicas.

Tratándose de inmuebles sin inscribir, esa obligación corresponde a la Tributación Directa.”

Conforme al artículo anterior entre el plano catastrado y el bien inmueble, debe existir una perfecta correspondencia, la que a partir del año 2003 fue exigida por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con la incorporación del sistema de búsqueda en la base de datos. Ahora, si bien no se puede acceder a la petitoria planteada **ab initio** de esta gestión administrativa, que consiste en la cancelación del plano catastrado bajo el número G-0659394-1986, precisamente por constar en la publicidad registral de la finca de Guanacaste folio real número 9192-000, además de que, según lo indica la sociedad recurrente a folio 24, dicho plano pertenece a su vez al inmueble número 119286 de Guanacaste, razón que también impide su cancelación, tampoco corresponde realizar un rechazo de plano de lo gestionado, ya que, aún y cuando no es posible cumplir lo pedido, el Registro ya tiene conocimiento de una inconsistencia que afecta la publicidad registral. Esa circunstancia implica la necesidad de que el Catastro Nacional proceda conforme lo establece el Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, Decreto Ejecutivo N° 33982-J, vigente a la fecha de este voto, que en su artículo primero indica:

“Artículo 1°—De la gestión y la advertencia administrativa. En los casos de inconsistencias u omisiones en los asientos catastrales relacionados con asientos registrales, sean detectados por el Catastro Nacional o por el Registro de la Propiedad Inmueble, se procederá a la apertura de un proceso de gestión administrativa, que será tramitado por el Registro de la Propiedad Inmueble, con la colaboración del Catastro Nacional, que emitirá los informes por el Registro requeridos. Si la referida inconsistencia u omisión es advertida por el Catastro Nacional o cualquier interesado, el Catastro deberá trasladar el conocimiento del caso al Registro de Bienes Inmuebles. Cuando la Dirección de este Registro consigne advertencia administrativa en el asiento registral, en la misma resolución pondrá en conocimiento de tal situación a la Dirección del Catastro Nacional, quien consignará dicha advertencia en la información catastral con la finalidad de evitar que el plano en cuestión sea utilizado en un posterior

movimiento registral.

Finalizado el procedimiento de gestión administrativa, el Registro de la Propiedad Inmueble deberá poner en conocimiento lo resuelto a la Dirección del Catastro Nacional, para que este proceda a actualizar el asiento catastral respectivo según lo resuelto en la gestión administrativa.”

Conforme lo expuesto, lo que corresponde es revocar la resolución venida en alzada, para que en su lugar aplique el Catastro Nacional la normativa citada, y así se dé cumplimiento a la concordancia que debe existir entre la información del Catastro Nacional con la publicitada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para lo cual, el Catastro debe realizar la investigación interna necesaria, que permita recopilar la información correspondiente sobre la supuesta existencia de dos planos publicitando diferentes inmuebles, para así, una vez comunicada dicha situación al Registro de Bienes Inmuebles, esta dependencia proceda con lo suyo, y si al final del trámite se logra determinar la eventual inconsistencia entre la información de un registro respecto a la del otro, se le permita a la recurrente darle una solución a la problemática presentada, bajo los supuestos contemplados en el artículo 474 del Código Civil.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones que anteceden, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado por el Doctor Roberto Yglesias Mora, representante de la empresa Hacienda Río Frío S.A., en contra de la resolución dictada por el Catastro Nacional, a las ocho horas treinta minutos del once de diciembre de dos mil siete, la que se revoca, pero no por las razones sustentadas en la apelación, sino por las aquí dadas, para que se inicie el procedimiento de saneamiento establecido en el Decreto Ejecutivo N° 33982-J.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por Hacienda Río Frío S.A., en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas treinta minutos del once de diciembre de dos mil siete, la que se revoca, para que en su lugar se inicie el procedimiento de saneamiento establecido en el Decreto Ejecutivo N° 33982-J. 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. **NOTIFÍQUESE.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

El que suscribe, Carlos Manuel Rodríguez Jiménez, en calidad de Presidente a.i. del Tribunal Registral Administrativo, hago constar, que el juez M.Sc. Enrique Alvarado Valverde, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución definitiva por encontrarse disfrutando de vacaciones legales.



DESCRIPTORES

Efectos legales del plano catastrado

TG: Catastro Nacional

TNR: 00.61.25