



RESOLUCION FINAL

Expediente N° 2007-0236-TRA-CN

Solicitud de cancelación de planos

Douglas Román Díaz, apelante

Catastro Nacional

Planos

VOTO No. 379-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas del veinte de diciembre del dos mil siete.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **DOUGLAS ROMÁN DÍAZ**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos cuarenta y ocho-cero cero nueve, en su condición de apoderado especial de la señora **María Ana Castro Calvo**, mayor, viuda una vez, ama de casa, vecina de Santa Lucía de Abangares, titular de la cédula de identidad número cinco-cero cinco tres-seis uno nueve, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las once horas del veintiuno de junio del dos mil siete..

RESULTANDO

PRIMERO: Que el día veintiuno de noviembre del dos mil siete, la señora María Ana Castro Calvo presentó al Catastro Nacional la solicitud de cancelación de inscripción de los planos catastrados números G-400744-1997 y G-648139-2000.

SEGUNDO: Que por la calificación que realizara el Licenciado Carlos Rodríguez Sánchez, Asesor Jurídico de la Dirección del Catastro Nacional, el dos de febrero del dos mil seis, se le consigna la siguiente objeción: “Gestionante no es titular del plano a



cancelar. Otros. Debe probar el tracto sucesivo como dueña para gestionar la cancelación”.

TERCERO: Que por la calificación que llevara a cabo, el licenciado Carlos Rodríguez Sánchez, el catorce de diciembre, del dos mil seis, se le consigna en la minuta de calificación la siguiente objeción: “ (...) OTROS: La gestionante no es titular de la inscripción de los planos a cancelar. Gestión incumple presupuestos del artículo 474 del Código Civil. El Catastro Nacional está legitimado para cancelar planos, únicamente, al amparo y en los términos del citado artículo 474. De los documentos aportados y de las afirmaciones hechas, se presume una controversia por la posesión.”

CUARTO: Que el Registrador N° 24 Roberto Moreno Monge, el once de enero del dos mil siete, mediante la minuta de calificación rechaza la presentación del plano recibo número **1-2058974**, indicando las siguientes objeciones: **Fundamento Jurídico:** “Art. 50 RLCN Plano a Modificar, Resolución sobre Modificación de planos del 25-01-96. **Observación:** REMORE [24/11/2005 11:32:46] Modifica G-400744-1997 y G-648139-2000 Presentar según Res 25-1-96 Por Tanto 4 (Anular) **Fundamento Jurídico:** Art. 77c: RLCN Llevar Los Timbres de Ley **Observación:** ROMORE [08/12/2005 10:35:46] Paga En Registro 1330 ColonesROMORE [24/11/2005 11: 33: 22] Faltan de Topografía y Registro **Fundamento Jurídico:** OTROS **Observación:** ROMORE [08/12/2005 10:36:07] SIGUE DEVUELTO.”

QUINTO: Que el Director General del Catastro Nacional, por medio de la resolución de las once horas del veintiuno de junio del dos mil siete, suspendió toda tramitación para cancelar los planos catastrados G-400744-1997 y G-648139-2000, hasta que la autoridad judicial ordene lo pertinente.

SEXTO: Que el día cinco de julio del dos mil siete, el licenciado Douglas Román Díaz, apela la resolución de la Dirección del Catastro Nacional antes citada.



SÉTIMO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Se desaprueba el hecho probado primero de la resolución venida en alzada, por corresponder a los resultandos propios del trámite del expediente, y el numerado como segundo se cataloga como hecho probado primero, agregándose en esta Instancia, otros hechos de importancia para la resolución del presente caso, que se pasan a enunciar y enumerar como sigue:

I.- Que en el Catastro Nacional se encuentran inscritos los planos catastrados bajo los números G-400744-1997, levantado por el Perito Topógrafo Gerardo León Arce carne profesional IT-1347, inscrito en fecha 30 de abril de 1997, en presunta posesión del señor Wilber Alfaro Castro, con un área de 4331, 43 metros cuadrados, situado en Santa Lucía, distrito primero Juntas del Cantón sétimo de Abangares, provincia de Guanacaste y el G-648139-2000, inscrito en fecha 21 de agosto del 2000, también levantado por el Perito Topógrafo citado, en presunta posesión del señor mencionado, con un área de 1233,66 metros cuadrados y situado en Santa Lucía, distrito primero Juntas del Cantón sétimo Abangares, provincia de Guanacaste. (ver folios 5 al 8).

II- Que el señor Wilbert Alfaro Castro, presentó en el Juzgado Civil y de Mayor Cuantía de Cañas, un proceso de información posesoria promovido en relación con el terreno ubicado en Santa Lucía distrito primero Juntas del Cantón sétimo Abangares, provincia de Guanacaste, plano catastrado número G-648139-2000, al cual se le



Asignó el expediente número 01-100556-389-CI , no obstante, el mismo fue archivado por el Juzgado citado, mediante resolución número 291-2005 de las catorce horas, treinta minutos del veintiocho de agosto del dos mil cinco, visible a folio ochenta y uno del expediente.

III.- Que según testimonio de escritura número sesenta del protocolo número uno del Notario Público Ronald Wong Li, otorgada en las Juntas de Abangares a las diez horas del treinta de julio de mil novecientos noventa, se verificó la compraventa de la finca sin inscribir ubicada en Santa Lucía de Abangares, la cual no cuenta con plano catastrado, donde Bersabé Alfaro Alfaro, le traspasó dicha finca a la señora María Ana Castro Calvo. (Ver folios 10 al 12)

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos no probados de interés para la resolución de esta solicitud.

TERCERO: SONRE EL FONDO DEL ASUNTO: Como consecuencia del estudio realizado a la solicitud de cancelación de los planos catastrados inscritos G-400744-1997 y G-648139-2000, presentada por la señora María Ana Castro Calvo, que le correspondió para su análisis al licenciado Carlos Rodríguez Sánchez, Asesor Jurídico del Catastro Nacional, él advirtió los días 2 de febrero y 14 de diciembre (Ver folios 103 y 106), ambos del año dos mil seis, las siguientes objeciones:

“Gestionante no es titular del plano a cancelar. Otros: De probar el tracto sucesivo como dueña para gestionar la cancelación”, y “OTROS: La gestionante no es titular de la inscripción de los planos a cancelar. Gestión incumple presupuestos del artículo 474 del Código Civil. El Catastro Nacional está legitimado para cancelar planos, únicamente, al amparo y en los términos del citado artículo 474. De los documentos aportados y de las afirmaciones hechas, se presume una controversia por la posesión”.



En virtud de esa situación la Dirección del Catastro Nacional, ordenó suspender toda tramitación para cancelar los planos catastrados G-400744-1997 y G-648139-2000, hasta que la autoridad judicial ordene lo pertinente.

Por su parte, el apelante reprueba lo resuelto por la Dirección del Catastro Nacional, expresando que es equivocada la resolución impugnada, al indicar que los planos que se pretenden cancelar corresponden a derechos posesorios, pues, si bien se encuentran catastrados a nombre del señor Wilbert Alfaro Castro, no existen documentos registrales que comprueben su derecho posesorio y nunca ha sido determinado así por ningún órgano jurisdiccional, siendo, que por el contrario, existe prueba con la cual se demuestra que es la señora María Ana Castro Calvo quien adquirió los derechos posesorios de la totalidad de la propiedad del antes poseedor su esposo el señor Bersabé Alfaro Alfaro, mediante escritura pública de la cual se aportó al expediente copia certificada por el Archivo Nacional. Alega además, que la resolución impugnada es errada al indicar que es doña María Ana quien tramita un Proceso de Información Posesoría en el Juzgado Civil de Cañas bajo el número 01-100556-389-CI, pues en dicho proceso quien actúa como actor lo es el señor Wilbert Alfaro Castro, quien en ese expediente manifestó que no tenía interés en titular los terrenos, ni en continuar con el proceso, por lo que señala que es de interés para la señora Castro Calvo que se cancelen los planos mencionados, ya que los mismos obstaculizan la inscripción del presentado por ella, necesario para iniciar el trámite de la Información Posesoría correspondiente. Señala que bien es cierto, que el señor Alfaro Castro no ha solicitado la cancelación de los planos catastrados a su nombre, lo cierto es que conforme ha quedado demostrado, él no tiene interés en titular los terrenos, por lo que solicita revocar la resolución venida en alzada y en su lugar cancelar los planos catastrados G-400744 y G-648139-2000.

CUARTO: RESPECTO A LA IMPROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PLANOS CATASTRADOS SOLICITADA. Con relación al punto en cuestión, considera este Tribunal importante señalar al recurrente, dos aspectos relevantes que se suscitan en el presenta caso: Al encontrarse inscrito los



planos catastrados números G-400744-1997 y G-648139-2000, el Catastro no puede llevar a cabo la cancelación de los planos indicados, acto que se escapa de las potestades del Catastro, siendo que lo solicitado por el apelante, constituye materia de índole extraregstral y el artículo 474 del Código Civil, aplicable al caso concreto, dispone que: *“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 a sus causahabientes o representantes legítimos”*.

Acorde con lo anterior, es menester reiterar, que no es la sede registral a la que debe acudir la apelante para lograr lo pretendido, pues precisamente por la intangibilidad de la inscripción de tales planos, es la sede Jurisdiccional quien por sentencia firme pueden resolver sobre la cancelación que nos ocupa, de ahí, que lo petitionado por el apelante no es de recibo.

Partiendo de lo anterior, puede verse que la cancelación de la inscripción de los planos referidos, procede única y exclusivamente bajo los supuestos prescritos en el ordinal 474 del Código Civil, esto cuando media una providencia ejecutoria expedida por algún Tribunal de la República en un proceso en el que sea competente, o bien por escritura pública o documento auténtico en el que exprese su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción, de ahí, que este Tribunal, comparte las razones esbozadas por la Dirección del Catastro Nacional, cuando señala:

“(…) Que la cancelación de planos catastrados, procede única y exclusivamente, cuando la parte a cuyo favor se encuentra inscrito el derecho lo solicita, o bien una sentencia judicial así lo ordena, de acuerdo a lo que establece el artículo 474, el cual se aplica en analogía con el 110 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J del 24 de abril de 1982 (...)”



De lo transcrito debe quedar claro al apelante, que el Registro a quo es incompetente para cancelar los planos catastrados inscritos, siendo, que la misma deviene de una disposición legal, como se destacó en líneas precedentes, por lo que la cancelación de los planos en cuestión debe ser ordenada directamente en una sentencia dictada por un Juez de la República, o bien por escritura pública o documento auténtico en el que exprese su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción. Debe aclararse que la inscripción de un plano, no constituye, ni declara “per se” un derecho posesorio (artículo 301 del Código Civil), no obstante, genera, desde el punto de vista registral un derecho de prioridad que es oponible a quienes pretendan inscribir otros planos, incompatibles con el inscrito. Por eso a las inscripciones en el Catastro le es aplicable, por analogía, lo normado en el artículo 474 del Código Civil, para la cancelación de asientos en el Registro Público Inmobiliario, por consiguiente, resulta importante advertir al apelante, que el hecho de que el señor Wilbert Alfaro Castro haya manifestado en el Juzgado en que se está tramitando el proceso de la información posesoria, que “él no tiene interés en titular los terrenos”, esa expresión no faculta al Registro a quo ni a este Tribunal para declarar la cancelación de los planos catastrados, ello, en razón de lo indicado en líneas atrás.

Así, las cosas, considera este Tribunal que lo procedente es confirmar la resolución venida en alza toda vez de que no es legalmente posible acceder a lo solicitado por el apelante, en las presentes diligencias, en virtud de que el numeral 474 del Código Civil referido, niega la potestad de la autoridad administrativa para cancelar planos catastrados definitivamente inscritos, tal y como ocurre en el presente caso, donde los planos catastrados G-400744-1997, y G-648139-2000, se encuentran inscritos por su orden desde el 30 de abril de 1997 y 21 de agosto del 2000.

QUINTO: LO QUE DEBE RESOLVERSE EN EL CASO CONCRETO. Por las razones indicadas y cita normativa que antecede, debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Douglas Román Díaz, en su condición de apoderado especial de la señora María Ana Castro Calvo, en contra de la resolución



dictada a las once horas, del veintiuno de junio del dos mil siete, la que en este acto se confirma.

SEXTO: 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, y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y cita normativa que antecede, debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Douglas Román Díaz, en su condición de apoderado especial de la señora María Ana Castro Calvo, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las once horas, del veintiuno de junio del dos mil siete, la que en este acto se confirma. 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.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



Descriptores

Catastro Nacional

TE. Inscripción Catastral

Plano Catastrado

TNR. 00.58.55