

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2008-0278-TRA-CN**

**Gestión Administrativa**

**COCO VERDE DE LIMÓN, S. A., apelante**

**Catastro Nacional (expediente de origen No. 095-2008)**

**Subcategoría: Planos**

***VOTO N° 477-2008***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** Goicoechea, a las once horas, veinte minutos del nueve de setiembre de dos mil ocho.

Recurso de apelación interpuesto por la señorita **Nancy Yahaira Gutiérrez Arrieta**, mayor, soltera, de oficios domésticos, vecina de San José, titular de la cédula de identidad número uno-mil doscientos noventa y cinco-seiscientos treinta y siete, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa de esta plaza **COCO VERDE DE LIMÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero cincuenta y cuatro mil novecientos ochenta y tres, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las catorce horas del diecinueve de mayo de dos mil ocho.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional el ocho de abril de dos mil ocho, el señor **Andrés Murillo Carrillo**, mayor, divorciado de su primer matrimonio, empresario, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número cincuenta sesenta y cuatro-novecientos setenta y uno, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **COCO**

**VERDE DE LIMÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, propietaria del inmueble inscrito en el Partido de Limón, matrícula diecisiete mil cuatrocientos cincuenta y tres-cero cero cero (17453-000), que posee una medida de doscientos cincuenta y ocho hectáreas, ocho mil setecientos veintiocho metros, setenta y ocho decímetros cuadrados, según plano catastrado número L-seiscientos cuarenta y tres mil treinta y uno-mil novecientos ochenta y seis (L-643031-1986), interpuso gestión administrativa, argumentando que la finca inscrita con la matrícula 7-44650-000, que grafica el plano catastrado número L-873480-1990 y que modificó el plano catastrado número L-643031-1986 – el cual corresponde a la finca de su representada - se traslapa con dicho plano en un porcentaje aproximado del cincuenta por ciento, por lo que solicita un estudio de dichos planos. Además requirió se inmovilice y cancele la inscripción del plano catastrado número L- ciento treinta mil trescientos veintinueve-mil novecientos noventa y tres (L- 130329-1993), toda vez que dicho plano también se traslapa sobre el plano supra indicado del inmueble de su representada.

**SEGUNDO.** Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución No. 1605-2008, emitida a las catorce horas del diecinueve de mayo de dos mil ocho, resolvió, en lo que interesa, lo siguiente: *“a) Denegar la gestión de cancelación del plano catastrado L-130329-1993, b) Rechazar la gestión de inmovilización del plano citado, c) Ordenar la consignación de advertencia administrativa en los planos catastrados L-643031-1986 y L-130329-1993 de previo a que se investiguen los hechos denunciados...d) Comunicar al Registro de Bienes Inmuebles la presente resolución para lo que corresponda...”*

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución emitida por la Dirección del Catastro Nacional, la señorita **Nancy Yahaira Gutiérrez Arrieta**, en representación de la empresa solicitante, interpuso recurso de apelación mediante escrito presentado ante esa Dirección, el veintinueve de mayo de dos mil ocho.

**CUARTO.** Que esta resolución se dicta dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Durán Abarca, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyos los hechos probados que constan en la resolución final venida en alzada, considerando primero, adicionando que el sustento probatorio de los hechos probados **a)** y **b)** se encuentran visibles el **a)** a folios 2, 39 y 40 y el **b)** a folios 14 y 16 del expediente. Además agrega los siguientes hechos probados, numerados como **c)** y **d)** que deberán leerse como sigue: **c)** Que según la consulta externa de la base de datos del Registro Nacional, el plano L- 873480-1990, aparece inscrito en el Catastro Nacional a nombre de Florentino Duarte Ordoñez y grafica la finca matrícula 7-44650-000, hoy inscrita a nombre de Roy Alexis Rivera Araya, cédula de identidad 1-443-1118 y que dicha finca proviene y tiene como antecedente la finca del Partido de Limón 39050-000 (folios 1, 4 y 5) **d)** Que el plano catastrado bajo el número L-seiscientos cuarenta y tres mil treinta y uno-ochenta y seis (L- 643031-86), se encuentra inscrito a nombre de PROMOTORES H.R.H., S.A., y corresponde al inmueble registrado en el Partido de Limón, matrícula diecisiete mil cuatrocientos cincuenta y tres-cero cero cero ( 17453-000), con un área de dos millones quinientos ochenta y ocho mil setecientos veintiocho metros, setenta y ocho decímetros cuadrados (ver folios 6 y 41).

**SEGUNDO. 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.

**TERCERO. EN CUANTO A LO RESUELTO Y LOS AGRAVIOS DE LA APELANTE.** El representante de la empresa **COCO VERDE DE LIMÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA,**

presenta ante la Dirección del Catastro Nacional, gestión administrativa, con fundamento en que, según su dicho, un estudio legal de campo en el Catastro Nacional, determinó que la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real matrícula cuarenta y cuatro mil seiscientos cincuenta-cero cero cero (44650-000), que mide un millón diecinueve mil ochocientos veintiocho metros cuadrados, según el plano catastrado número L-ochocientos setenta y tres mil cuatrocientos ochenta-mil novecientos noventa (873480-1990), se encuentra traslapando el plano inscrito de su representada, a saber el inscrito bajo el número L-seiscientos cuarenta y tres mil treinta y uno-ochenta y seis (L-643031-86), que grafica la finca del Partido de Limón, matrícula diecisiete mil cuatrocientos cincuenta y tres-cero cero cero ( 17453-000), por lo que solicita un estudio de dichos planos. Además relacionando en una forma poco clara el plano catastrado número L-ciento treinta mil trescientos veintinueve-mil novecientos noventa y tres (130329-1993), requiere la inmovilización y cancelación de dicho plano, por estar también traslapando el plano catastrado L-643031-86.

Alega además, que el inmueble inscrito en el Partido de Limón, matrícula 39050-000, de donde se segregó una finca según el plano catastrado número L-130329-1993, fue inmovilizado por parte del Instituto de Desarrollo Agrario, pues el inmueble de su representada se ha estado utilizando por terceras personas para afectar sus derechos, al pretender apoderarse de lotes o partes del inmueble, propiedad de la empresa **COCO VERDE DE LIMÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**.

Por su parte, la Dirección del Catastro Nacional denegó dicha gestión y ordenó la consignación de advertencia administrativa en los planos catastrados números L-seiscientos cuarenta y tres mil treinta y uno-mil novecientos ochenta y seis (L-643031-1986) y L-ciento treinta mil trescientos veintinueve-mil novecientos noventa y tres (L-130329-1993), de previo a que se investiguen los hechos denunciados, además comunicó al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la resolución recurrida, alegando en su parte considerativa, que no se puede proceder a la cancelación, por no existir gestión de parte del titular del plano

catastrado L-ciento treinta mil trescientos veintinueve-mil novecientos noventa y tres (L-130329-1993), ni de autoridad judicial competente que así lo haya ordenado, además, que, respecto al alegado traslape de planos, éste se comprobará mediante un montaje, que de ser así, no es motivo para la cancelación de asientos, sino más bien para la inclusión de marginales de advertencia, conforme lo dispone el Decreto Ejecutivo No. 33982-J.

Ante tal denegatoria, los representantes de la empresa **COCO VERDE DE LIMÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en el escrito de apelación y expresión de agravios alegan su oposición a la afectación de una marginal de advertencia sobre el plano catastrado número L-seiscientos cuarenta y tres mil treinta y uno-mil novecientos ochenta y seis (L-643031-1986), que corresponde al inmueble propiedad de su representada, ya que al que se le debe consignar dicha marginal, es al plano que lo traslapa, sea el número L-ciento treinta mil trescientos veintinueve-mil novecientos noventa y tres (L-130329-1993), correspondiente al inmueble inscrito en el Partido de Limón, matrícula cuarenta y cuatro mil seiscientos cincuenta-cero cero cero (44650-000), finca que fue inscrita muy recientemente y que es producto de la inscrita en ese mismo Partido, matrícula treinta y nueve mil cincuenta-cero cero cero (39050-000).

**CUARTO. NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA APELADA.** Por haberse trasgredido el procedimiento previsto reglamentariamente y violado el principio de congruencia y el de motivación de los actos administrativos y haberse dictado medidas cautelares administrativas sobre asientos catastrales en forma prematura, sin contarse al efecto con estudios técnicos pertinentes, este Tribunal estima que la resolución definitiva apelada contiene vicios de nulidad, por las razones que a continuación se detallan:

**A) INCONGRUENCIA DE LA RESOLUCIÓN APELADA:** En el libelo de interposición de su gestión administrativa, el presentante legal de Coco Verde de Limón S.A. arguye que la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real matrícula 44650-000, según el plano catastrado

número L-873480-1990, se encuentra traslapando el plano inscrito de su representada, a saber el inscrito bajo el número L-643031-86, que grafica la finca del Partido de Limón, matrícula 17453-000, por lo que solicitó, para que quedara constancia de ese hecho, un estudio de los planos involucrados, ya sea por coordenadas, latitudes y longitudes.

Sin embargo, la Dirección del Catastro Nacional, al dictar en resolución definitiva el rechazo de la gestión omite pronunciarse sobre esta pretensión, desprendiéndose del expediente que en ningún momento se recabó prueba, ni se procedió a los estudios técnicos preliminares que fueron requeridos por el gestionante. No hay duda alguna de que esa omisión implica un quebrantamiento del *principio de congruencia* que debió ser observado por el Catastro Nacional, por cuanto éste le compete efectuar un adecuado pronunciamiento sobre todos y cada uno de los puntos que hayan sido discutidos, y sobre las pretensiones y defensas opuestas. Con relación a dicho *principio*, se tiene que los artículos 99 y 155 párrafo 1° del Código Procesal Civil (cuerpo legal de aplicación supletoria en esta materia), disponen, en lo que interesa, lo siguiente:

*“Artículo 99.-Congruencias.- La sentencia se dictará dentro de los límites establecidos en la demanda. Es prohibido para el juez pronunciarse sobre cuestiones no debatidas al respecto de las cuales la ley exige la iniciativa de la parte.”*

*“Artículo 155.- Las sentencias deberán resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto del debate, con la debida separación del pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos, cuando hubiere varios. No podrán comprender otras cuestiones que las demandadas, ni conceder más de lo que hubiere, no conceder más de lo que se hubiese pedido...”*

Bajo esta misma línea, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el **Voto N° 704-F-00**, dictado a las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, acotó esto:

*“IV.- (...) Sobre el particular precisa recordar, que la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino*

*en los escritos de demanda o contrademanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el fallo, no porque en esta se decida algo diferente a lo querido por los litigantes, sino porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate, o se otorga más de lo pedido, o porque lo resuelto no guarda correspondencia con lo pedido, o porque contiene disposiciones contradictorias.”*

Huelga decir que las nociones que anteceden, resultan plenamente aplicables al caso de las resoluciones finales que dicta el Catastro Nacional, con ocasión de las gestiones administrativas.

**B) VIOLACIÓN DE PROCEDIMIENTO Y AUSENCIA DE MOTIVACIÓN DE LAS MEDIDA CAUTELAR ADOPTADA:** El párrafo primero del artículo 1° del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, que es Decreto Ejecutivo N° 33982-J 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...”*

Tal y como lo dispone dicho numeral, la esfera competencial para la apertura y trámite del proceso de gestión administrativa, debe ser llevada a cabo por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en los casos de inconsistencias u omisiones en los asientos catastrales, relacionados con asientos registrales; es decir, cuando a los planos presentados al

Catastro Nacional, se les haya autorizado su inscripción, y como producto de esa autorización, se hayan generado inscripciones en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dicha competencia le está dada a esta Institución Registral, a quien le corresponde, en caso de que decida la apertura de la gestión administrativa, adoptar las medidas cautelares que correspondan, según lo establece el artículo 97 del Reglamento del Registro Público.

Así las cosas, como en el presente asunto estamos en presencia de planos que corresponden a fincas inscritas, a saber las identificadas con las matrículas 7-44650-000, 7- 17453-000 y la 7-39050-000, el Catastro Nacional no debe entrar a conocer la gestión administrativa presentada por la empresa **COCO VERDE DE LIMÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como en efecto lo hizo, no obstante, tampoco debió haber dictado medidas cautelares, dado que ni siquiera se habían verificado los estudios técnicos de conciliación jurídica, que demostraran la existencia de un traslape de planos. Nótese que el artículo 1 del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro, al que se ha hecho cita, parte del supuesto de casos de inconsistencias en los asientos registrales detectados por el Catastro Nacional, por lo tanto dichas inconsistencias deben quedar acreditadas en el expediente, para luego dar traslado del asunto a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para que sea ésta quien proceda a abrir e instruir el procedimiento de gestión administrativa, siendo evidente que la existencia previa de los estudios técnicos de conciliación jurídica de planos, favorece la celeridad procesal y la base probatoria que se requiere al efecto. La práctica prematura de medidas cautelares sin elementos probatorios que las justifiquen, devienen en una ausencia de motivación del acto administrativo, lo cual también constituye un vicio de nulidad por la forma de la resolución apelada.

El Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro, referido al procedimiento de saneamiento de asientos registrales y catastrales, prevé que finalizado el procedimiento de gestión administrativa, y a efecto de cumplirse así con el principio de concordancia catastral y

registral, establecido en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, N° 6545, el Registro de la Propiedad Inmueble ponga en conocimiento de lo resuelto a la Dirección del Catastro Nacional, para que se actualice el asiento catastral de que se trate, según lo resuelto en la gestión administrativa, y en caso de que se hayan practicado medidas cautelares sobre los asientos registrales, el Catastro Nacional, debe aplicarlas sobre los planos inscritos.

Nótese que en el presente asunto, la sociedad apelante expresamente advierte que la finca inscrita en el Partido de Limón, matrícula 39050-000, que es la finca madre de la cual se segregó el inmueble del mismo Partido, matrícula 44650-000, que denuncia la empresa **COCO VERDE DE LIMÓN, S. A.**, se traslapa con la de su representada, tiene en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, anotaciones de advertencia y procedimientos administrativos de anulación, promovidos por el Instituto de Desarrollo Agrario (I.D.A.). En consecuencia, por constituir este Tribunal un órgano especializado de control de legalidad, y ser de su competencia vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes, se ve compelido a declarar, con fundamento en todo lo expuesto, y con arreglo a lo dispuesto en los artículos 197 del Código Procesal Civil (cuerpo legal supletorio en el actuar de este Tribunal), la nulidad de la resolución venida en alzada, para que enderezado el procedimiento conforme a la normativa aplicable, el Catastro Nacional traslade el conocimiento del asunto al Registro Inmobiliario, quien deberá acumular – si resultare procedente - los expedientes y observar el procedimiento reglamentario.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme a las consideraciones que anteceden, por encontrar este Tribunal vicios en cuanto a las formalidades que requiere la validez de los actos administrativos, se anula la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las catorce horas del diecinueve de mayo de dos mil ocho, para que se observe adecuadamente el procedimiento de saneamiento establecido en el Decreto Ejecutivo N° 33982-J.



**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, por encontrar este Tribunal vicios en cuanto a las formalidades que requiere la validez de los actos administrativos, se anula la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las catorce horas del diecinueve de mayo de dos mil ocho, para que se observe adecuadamente 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*



## **DESCRIPTORES**

**-Efectos legales del plano catastrado**

**TG: Catastro Nacional**

**TNR: 00. 61.25**