



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2008-0460-TRA-CN**

**Solicitud de cancelación de plano**

**HACIENDA INMARAMI DE LA PAMPA S.A., Apelante**

**CATASTRO NACIONAL**

**Planos**

***VOTO No 079-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las nueve horas con diez minutos del tres de febrero de dos mil nueve.***

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada Martha Eugenia Araya Chaverri, mayor, casada una vez, abogada, vecina de San José, cédula de identidad cuatro-ciento cinco- setecientos cincuenta y nueve, en su condición de apoderada especial de la sociedad HACIENDA INMARAMI DE LA PAMPA, S.A., con cédula de persona jurídica tres-ciento uno-uno ocho dos cinco siete dos, domiciliada en Moracia de Nicoya, en contra del oficio DCAT-718-2008 de 21 de julio de 2008.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional en fecha diecisiete de julio de dos mil ocho, el señor Ernesto Enrique Chavarría Ruiz, en representación de la sociedad HACIENDA INMARAMI DE LA PAMPA, S.A., solicita rescindir del movimiento catastral realizado y otorgarle nuevamente los efectos jurídicos contenidos en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, a los planos G-322570-1996, G-338015-1996 y G-320619-1996.



**SEGUNDO.** Que mediante oficio DCAT-18-2008 de fecha 21 de julio de 2008, la Dirección del Catastro Nacional rechazó la gestión de rescindir la cancelación de asientos catastrales, lo cual confirmó mediante resolución definitiva dictada a las trece horas treinta minutos del once de agosto del dos mil ocho.

**TERCERO.** Que contra dicha resolución, la licenciada Martha Eugenia Araya Chaverri, mediante escrito presentado ante la Dirección de Catastro Nacional el trece de agosto de dos mil ocho, interpuso recurso de apelación.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de los gestionantes o 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 certificación de la personería jurídica de Hacienda Inmarami de la Pampa, S. A. y copia certificada del plano G-9209-1946, documentos que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que constan a los folios 60 al 62 del presente expediente.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos probados de influencia para la resolución de este proceso los siguientes:



- 1.- Que las señoras IMELDA y ARACELLY, ambas VILLEGAS MORALES, mediante escrito presentado en fecha 1 de marzo de 2005, solicitaron la cancelación de los planos G-322570-1996, G-338015-1996 y G-320619-1996. (Ver folio 3).
  
- 2.- Que mediante la resolución N° 455-2005 dictada a las ocho horas del diez de marzo de dos mil cinco, el Catastro Nacional canceló dichos planos. (Ver folio 7).
  
- 3.- Que mediante auto sentencia de Primera Instancia N° 171-2006 dictado por el Juzgado Civil de Santa Cruz a las diez horas y cuarenta y siete minutos del veintiuno de setiembre de 2006, se aprobó el proceso de Información Posesoria y se ordena inscribir por primera vez a nombre de Hacienda Immarami de la Pampa, S.A., las fincas descritas en los planos G-322570-1996, G-338015-1996 y G-320619-1996. (Ver folios 16 al 24).
  
- 4.- Que dicha resolución fue presentada ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 23 de abril de 2008 con el número de presentación tomo 575, asiento 61758. (Ver folio 23).
  
- 5.- Que al citado documento se le consignó como defecto “PLANOS INDICADOS PARA LAS TRES FINCAS, NO EXISTEN EN LA BASE DE DATOS DE CATASTRO”. (Ver folio 15).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente caso.

**CUARTO. EN CUANTO AL FONDO.** Efectuado el estudio de los agravios de la empresa apelante, así como de toda la prueba aportada y la ordenada para mejor resolver, este Tribunal estima que lo resuelto por el Catastro Nacional debe ser revocado, para en su lugar acoger la petición planteada. Según se expuso en la relación de hechos probados, las señoras Imelda y Aracelly, ambas Villegas Morales, el primero de marzo de 2005, solicitaron al Catastro Nacional la cancelación de los planos catastrados G-322570-1996, G-338015-1996 y G-320619-1996,



aduciendo que no se habían originado títulos ni derechos de ningún tipo, fundamentándose en el artículo 474 del Código Civil, petición que fue acogida por la Dirección de esa Dependencia mediante resolución de las ocho horas del diez de marzo de dos mil cinco.

En efecto, el artículo 474 citado, de aplicación supletoria en esta materia, por la referencia dada por el numeral 110 del anterior Reglamento a la Ley de Catastro, da la posibilidad de anular un asiento registral cuando exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, por ende faculta al Catastro para la cancelación del plano solicitado por su dueño. Con el nuevo Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo 34331-J del 29 de noviembre de 2007, que rige a partir del 22 de setiembre de 2008, igualmente, en relación a la cancelación de la inscripción de planos catastrados, se establece en sus artículos 86 y 87 literal a), que procede la cancelación de la inscripción de un plano cuando lo solicita la parte legitimada y están legitimados para tal solicitud el titular de la inscripción del plano o titular registral. Sin embargo, pese a lo anterior, en el caso concreto, la posesión de las fincas descritas en los planos cancelados, se había traspasado a la sociedad Hacienda Inmaramí de la Pampa, S.A., iniciando un proceso de información posesoria bajo el expediente N° 04-000199-0391- AG, el cual es aprobado, ordenándose al Registro Público de la Propiedad la titulación e inscripción de las fincas descritas en los planos G-322570-1996, G-338015-1996 y G-320619-1996.

Ahora bien, partiendo de que el Catastro Nacional no fue informado del proceso de información posesoria iniciado en sede judicial, ni el marco de calificación trasciende lo extraregistral, no tenía motivo para negar la cancelación presentada por las señoras Villegas Morales el 1 de marzo de 2005, pues después de hacer una valoración de la gestión presentada procedió conforme lo impone el artículo 474 citado y por ende su actuación fue apegada al Principio de Legalidad, pues, si un interesado desea cancelar un plano cumpliendo con todos los requisitos formales y materiales exigidos por el artículo 474 del Código Civil y en el proceso de calificación no se determina la existencia de algún impedimento legal, no podrá negarse tal pretensión.



No obstante lo anterior, en el caso concreto, la petición que formula el señor Ernesto Enrique Cavaría Ruiz en representación de la sociedad HACIENDA INMARAMI DE LA PAMPA SOCIEDAD ANONIMA (folio 11), el Catastro debió acogerla en virtud de que con el auto sentencia N° 171-2006, de las diez horas cuarenta y siete minutos del 21 de setiembre de 2006, se estaba informando del error en que se hizo incurrir a la Dirección de Catastro y que en realidad las solicitantes de la anulación estaban impedidas para acogerse a los beneficios del artículo 474 del Código Civil. Nótese, que en dicha ejecutoria, el Juez da fe del traspaso de las fincas a las sociedad y consta que dichos inmuebles fueron declarados con esos planos, es decir, que se cumplió con todos y cada uno de los requisitos que exige el artículo 1 de la Ley de Informaciones Posesorias, No. 139 de 14 de julio de 1941 y sus reformas, dentro de los que se tipifica en el inciso f) del párrafo tercero: “ *Manifestación expresa del titular de que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público, que carece de título inscribible de dominio*”, así como, la exigencia de que el promovente aporte: “ *Un plano inscrito en la Oficina de Catastro, que determine la situación y medida de la superficie de la finca*” (artículo 1, párrafo cuarto, inciso b) de la Ley de cita), por lo que se ordenó titular a nombre de la gestionante las fincas descritas en los planos inscritos en el Catastro Nacional bajo los número G-322570-96, G-338015-96 y G-320619-96, siendo que tal ordenanza no se pudo realizar por encontrarse cancelados dichos planos.

En relación a tal situación, merece señalarse, que sólo en sede judicial se puede declarar derechos. Al respecto, el voto emitido por la Sala Constitucional No. 2002-06977 de las 11:07 horas del 12 de julio de 2002, señaló, entre otras cosas, lo siguiente “... **IV.- Sobre el fondo.** *El artículo 153 de la Constitución Política confiere al Poder Judicial la titularidad exclusiva de la potestad jurisdiccional para conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso administrativas, así como de las otras que establezca la ley; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con ayuda de la fuerza pública si fuere necesario. Así, la ley confiere al Juez la potestad de asegurar los derechos en discusión dentro*



*de un determinado proceso judicial, o bien de hacer cumplir lo dispuesto por mandato judicial, que tiene carácter imperativo y es de acatamiento obligatorio para la administración. ...”*

Por su parte, tanto el artículo 1º del anterior Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, como el numeral 2º del Reglamento vigente, definen el plano de agrimensura como la representación gráfica y matemática de un inmueble, que debe cumplir con las normas que se establecen al efecto. Y para la inmatriculación de una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro.

Asimismo, en aras de lograr esa coincidencia, el numeral 30 de la Ley de Catastro Nacional N° 6545 de 25 de marzo de 1981, contempla como requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tratando así consolidar el referido principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley de Catastro mencionada, que en lo que conducente contempla: *“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.....”*

Como ya se indicó, en el caso que nos ocupa, es claro que se hizo incurrir al Catastro Nacional en un error, que no permite a la sociedad Hacienda Inmaramí de la Pampa, S.A., habiéndosele declarado su derecho sobre las fincas que describen los citados planos, la inscripción que resolvió el proceso de información posesoria instaurado.

Es claro para este Tribunal, que la labor que realiza el Catastro Nacional tiene por finalidad dar un sustento a los asientos de inscripción de los bienes inmuebles, ya que sin la información



catastral dichos asientos no pueden ser fácilmente correlacionados con la porción de terreno a la que se refieren en la realidad, principio que se desarrolla en nuestra legislación a través de los artículos 18 y 30 citados, y al constatarse que el Órgano Jurisdiccional competente, le otorgó un título de propiedad inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a la sociedad promotora de las diligencias de información posesoria, deviene en este caso imprescindible rescindir la cancelación de los planos relacionados a efecto de que el administrado logre la inscripción declarada mediante la ejecutoria de cita y se de un saneamiento de la situación planteada a efecto de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral. El Catastro Nacional, ni este Tribunal puede obviar los efectos jurídicos materiales (declaratorios de dominio sobre una finca), ni procesales (ejecutividad del fallo) que se derivan del pronunciamiento judicial.

En consecuencia, si bien el Catastro Nacional llevó el debido proceso en la cancelación solicitada de los planos relacionados, por cuanto así fue inducido con la petición, sin que tuviera elementos en su información que motivaran lo contrario, no obstante, mientras no haya resolución judicial que disponga otra cosa, debe nuevamente dejarse a los planos cancelados con el valor y efecto que la Ley les concede, por lo que debe acogerse lo solicitado por la recurrente, todo con fundamento en lo resuelto por el Juez Civil de Santa Cruz en el proceso de Información Posesoria promovido por la Hacienda Inmarami de la Pampa, S.A., bajo el expediente N°04-000199-0391-AG, pues en dicho proceso se tuvo como hechos probados que las fincas con los planos G-322570-1996, G-338015-1996 y G-320619-1996 fueron vendidas a la titular, y ante tal situación los planos que se solicitó cancelar ya no pertenecían a quienes pidieron su cancelación, (la fecha de inicio de la información posesoria es anterior a la fecha de cancelación de dichos planos).

**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 Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039; 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 Administrativo, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia judicial que anteceden, se declara con lugar el Recurso de Apelación presentado por la Licenciada Martha Eugenia Araya Chaverri en representación de la sociedad HACIENDA INMARAMI DE LA PAMPA S.A., en contra del oficio DCAT-718-2008 emitido por la Dirección del Catastro Nacional el 21 de julio de 2008, el cual se revoca para que se proceda a revocar la cancelación de los planos G-322570-1996, G-338015-1996 y G-320619-1996 realizada mediante la resolución N° 455-2005 de las ocho horas del diez de marzo de dos mil cinco, dejándolos inscritos y publicitados nuevamente con los efectos de validez y eficacia que le son propios. Se da por agotada la vía administrativa.- Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.- **NOTIFIQUESE.-**

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Lic. Adolfo Durán Abarca***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***





TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

**Nulidad**

**TG: Efectos del Fallo del TRA**

**TNR: 00.35.98**