



## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE. N° 2007-0183 TRA-CN**

**Gestión Administrativa**

**Grupo Comercial La Luz Tica, S.A., apelante**

**Catastro Nacional**

## **VOTO N° 114-2008**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las doce horas del diez de marzo de dos mil ocho.**

**Recurso de Apelación** interpuesto por el Licenciado Roberto Romero Mora, mayor, soltero, abogado, cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y cuatro-quinientos setenta, vecino de Pavas, en representación del señor Ronald Eugene Hughey, de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, divorciado una vez, empresario, vecino de Guanacaste, presidente de la empresa **GRUPO COMERCIAL LA LUZ TICA SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula de persona jurídica tres-ciento uno- trescientos cuarenta y tres mil veintidós, con domicilio en San José, en contra de la resolución dictada por el Catastro Nacional, a las ocho horas, del cuatro de julio de dos mil siete.

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Secretaría de la Dirección del Catastro Nacional el día siete de junio de dos mil siete, el Licenciado Roberto Romero Mora, mayor, soltero, abogado, cédula de identidad número uno-setecientos

ochenta y cuatro-quinientos setenta, vecino de Pavas, en representación del señor Ronald Eugene Hughey, de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, divorciado una vez, empresario, vecino de Guanacaste, en representación de la empresa GRUPO COMERCIAL LA LUZ TICA SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica 3-101- 343022, interpuso gestión administrativa a efecto de que se interponga nota de advertencia en los planos G-1100754-2006, G-1114351-006 y G-1119852-2006, por estar su inscripción viciada de nulidad afectando el plano presentado recibo número 1-2086945 y por haberse violado el derecho de prioridad registral.

**SEGUNDO.** Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución emitida a las ocho horas del cuatro de julio de dos mil siete, resolvió: “*POR TANTO / Conforme a lo expuesto y las normas de derecho citadas, SE RESUELVE: Rechazar la solicitud de Gestión Administrativa e Investigación de Inscripción de Plano, así como las consecuentes de anotación de advertencia administrativa o declaración de nulidad absoluta de presentaciones e inscripción de planos G-1100754-2006, G-1114351-006 y G-1119852-2006. (...)*”

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución emitida por la Dirección del Catastro Nacional, el licenciado Roberto Romero Mora en la representación señalada, presentó recurso de revocatoria y apelación en subsidio, mediante escrito presentado el dieciséis de julio de dos mil siete, en el que argumenta que el Catastro Nacional no puede hacer caso omiso de la denuncia interpuesta ya que fue rechazada la inscripción de un plano presentado el 23 de marzo de 2006 porque se traslapaba con dos planos el G-3203-73 y G-9004-74 y fue inscrito el plano en la misma área G-1100754-2006 de fecha 25 de setiembre de 2006, existiendo una contradicción de criterio por cuanto se viola el derecho de prioridad registral, ya que se inscribió un

plano existiendo en el sistema de cómputo el rechazado el día 28 de marzo de 2006 por medio de la minuta de defecto 1-2086945 y posteriormente se inscribieron dos planos más solicitados por el Ingeniero Mario Moraga Rodríguez G-1114351-2006 y G-1119852-2006. Solicitud el recurrente como medida cautelar consignar nota de advertencia en la información catastral y se declare la nulidad absoluta de las presentaciones como las inscripciones de los planos presentados por el Ingeniero Mario Moraga Rodríguez números G-1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006.

**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 Alvarado Valverde; y,**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER.** Este Tribunal le requirió a la Dirección del Castro Nacional, emitir un estudio de planos G-1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006 a efecto de que se determine si existe o no traslape con los planos G-3203-73 y el G-9004-74, documentos que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que constan a los folios del 111 al 130 inclusive, del presente expediente.

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

**1.-** Que el señor Ronald Eugene Hughey es presidente de la empresa GRUPO COMERCIAL LUZ TICA SOCIEDAD ANONIMA y otorgó poder especial administrativo al licenciado Roberto Romero Mora el 01 de octubre de 2007 (ver folios 15 y 69).

**2.-** Que los planos G-1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006, fueron inscritos en Catastro Nacional, por su orden, el 26 de setiembre, 20 de noviembre y 07 de diciembre todos del año 2006 (ver folios 128, 126 y 127 vuelto).

**3.-** Que entre los planos G-1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006 y los planos G-3203-73 y el G-9004-74 se presenta traslape (ver folios 111 al 130).

**4.-** Que el plano presentado al trámite de inscripción, con el número 1-2086945 fue presentado el 23 de marzo de 2006 y rechazado el 28 de marzo de 2006 (ver folio 27).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** Como hecho de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución se tiene el siguiente: Que se solicitara impugnación de la calificación del plano presentado y no registrado bajo el número 1-2086945 antes del 23 de marzo de 2007 (No constan en el expediente hechos que así lo demuestren).

**CUARTO. EN CUANTO AL FONDO.** El Licenciado Roberto Romero Mora, en representación del señor Ronald Eugene Hughey en calidad de presidente de la empresa GRUPO COMERCIAL LA LUZ TICA SOCIEDAD ANONIMA, formuló una gestión administrativa con el propósito de que el Catastro Nacional procediera a

consignar una advertencia administrativa en la información catastral de los Planos G-1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006 y decretara la nulidad absoluta de la inscripción de dichos planos por evidentes irregularidades en su inscripción. El Catastro rechazó dicha gestión, por cuanto el plano presentado bajo el número 1-2086945 caducó y no fue cuestionada su calificación durante el año que establece el artículo 468 inciso 5 del Código Civil; y, por la inaplicabilidad del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, por referir a irregularidades u omisiones entre planos inscritos, por lo que consideró en la resolución apelada que no había errores registrales que justificaran lo solicitado. No obstante, este Tribunal no comparte en su totalidad lo razonado por el Catastro Nacional por lo que se dirá.

**QUINTO. Sobre la legitimación del apelante.** Inicialmente, merece señalar que en cuanto a la calificación del plano presentado bajo el número 1-2086945, el Registrador se rigió por la normativa de la materia a saber el artículo 80 del Reglamento a la Ley de Catastro Nº 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas (Decreto Ejecutivo 13607-J de 24 de abril de 1982), que establece claramente el ámbito al que el registrador catastral debe circunscribir sus actuaciones, observando también el artículo 79 del citado Reglamento, que regula lo relativo al principio de prioridad. La doctrina lo ha definido como “*...el principio en cuya virtud el acto registral que primeramente ingrese en el registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese ingresado aún en el registro, aunque fuese de fecha anterior.*” (Roca Sastre, Ramón María. Derecho Hipotecario, t. I, Barcelona, Bosch, Casa Editorial. Pág. 666.) Así, a la hora de la calificación, si el documento cumple con los requisitos formales y de los datos del Catastro no hay información que lo impida, el Registrador está en la obligación de inscribirlo so pena de ser sancionado si no cumple con su deber.

Así las cosas, al plano presentado, le fueron consignados los defectos y devuelto al interesado (folio 27), no consta en el expediente que dentro del año que otorga la ley, conforme el artículo 468 inciso 5) del Código Civil, se hubiera cuestionado la calificación, por lo que sobrevino el término de caducidad, tal y como se refirió en la resolución impugnada. En relación con el instituto de la caducidad, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en su resolución Nº 760-F-03, de las nueve horas veinte minutos del trece de noviembre de dos mil tres señaló:

*“...La caducidad y la prescripción son institutos jurídicos en alguna medida semejantes, porque a partir del transcurso del tiempo, en ambos casos se pierde la facultad de exigir el cumplimiento de un derecho...”.*

No obstante en el caso que nos ocupa, integrando supletoriamente el artículo 95 del Reglamento del Registro Público que es Decreto **26771-J** de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, que dice:

**“... Legitimación para Gestionar.** Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y **toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro...**” (lo resaltado no es del original)

Conforme a la documentación a la vista en este expediente, está sobradamente comprobada la legitimación que tiene el gestionante para promover las presentes diligencias, con independencia de que haya optado o no por recurrir la calificación del

plano solicitado; pues queda demostrado por el informe suministrado por el Catastro Nacional (ver folios 111 al 130), que ante otra solicitud de inscripción de plano relacionada con los mismos inmuebles, se obtuvo un resultado diverso o desigual, siendo que en el caso de la solicitud del aquí apelante, se le opuso el defecto del traslape con los planos G-3203-73 y G-9004-74; mientras que ante la solicitud de inscripción de los planos G-1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006, **no se les opuso el mismo defecto, lo cual correspondía en derecho conforme lo evidencia el informe antes relacionado.**

Tomando en cuenta toda esta evidencia, valorable dentro del presente proceso administrativo, debe concluirse que el aquí apelante ha demostrado su interés legítimo conforme a la información registral ateniente en este caso al procedimiento de inscripción de un plano catastrado. Nótese que el caso del procedimiento catastral no estamos frente a cualquier defecto asimilable a otro Registro del Registro Nacional sino frente a la calificación de una realidad física constante en un plano que se debe confrontar objetivamente con una ubicación geográfica físicamente comprobable por el Catastro; es decir, por cualquiera de los Registradores del Catastro, con independencia de un criterio meramente subjetivo, como sería el caso de otros Registros, la interpretación de una norma o un procedimiento aplicable.

**SEXTO.** En el presente asunto, si bien es cierto le sobrevino la caducidad que regula el artículo 468 inciso 5) del Código Civil, y no estamos en presencia de una diligencia sustentada en un plano inscrito, tal y como lo señala la resolución recurrida, si media una inconsistencia o irregularidad con planos inscritos, lleva razón el recurrente cuando señala en su escrito de apelación, que el Catastro no puede hacer caso omiso de lo denunciado.

Estima este Tribunal que el Catastro, si bien consideró denegar lo peticionado por falta de legitimación (lo cual este tribunal no avala), debió continuar oficiosamente el conocimiento de la denuncia de la incorrecta inscripción de los planos G- 1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006. El reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, precisamente, contempla la figura de la gestión administrativa para el saneamiento de inconsistencias y errores en la información registral o catastral, a efecto de dar publicidad y que el plano que presenta la irregularidad sea utilizado en un posterior movimiento registral y, de no subsanarse la irregularidad deberá procederse a la inmovilización de la información catastral que corresponda (artículo 3º Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro, Decreto Ejecutivo No. 33982-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 190, el 3 de octubre de 2007) para que el asunto sea dirimido en sede jurisdiccional.

El informe técnico vertido por el Catastro Nacional solicitado por este Tribunal como prueba para mejor proveer y que consta a folios 111 al 130 del expediente, suscrito por el Ingeniero Juan Araque Skinner, el cual señala: “*Al efecto tengo el agrado de remitirles el informe preparado por el señor Víctor Manuel Valverde Arias, funcionario del Catastro Nacional, en el que concluye que, de acuerdo con la ubicación geográfica indicadas por los profesionales autorizantes de los documentos en estudio, los planos catastrados número G- 1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006 se traslapan con los catastros número G- 3203-1973 y G- 9004-1974...*”, concluye un traslape que contraviene lo dispuesto en el artículo 42, párrafo segundo del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional que estipula lo siguiente: “*El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar*

*publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento”.*

Así las cosas, al concluir los estudios técnicos realizados por el ingeniero Víctor Valverde Arias, un traslape de los planos indicados, se presenta una incerteza, es decir, se desvanece el objetivo del plano que establece el artículo transrito, configurando la evidente inexactitud catastral-registral, lo cual amerita que los terceros tengan conocimiento de su existencia, a través de la apertura de un procedimiento administrativo, tendiente a subsanarla, publicitándose una nota de advertencia que informe sobre la existencia del traslape de los planos números G-1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006 con los catastros número G-3203-1973 y G- 9004-1974.

Tal y como lo establece el numeral 2º de la citada Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de permitir un sistema de seguridad jurídica. Este Tribunal, en relación a la función del Catastro Nacional, como depositario del control de legalidad, ha subrayado su deber de garantizar la seguridad de los bienes o derechos que inscribe, por ser las inscripciones el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, lo que se materializa a través de una publicidad registral sana (entre otros voto N° 175-2006 de las 10:30 horas del 3 de julio de 2006), siendo que todos sus actos y comportamiento deben estar sometidos al bloque de legalidad.

Debe tenerse presente, que esa seguridad jurídica, base y fundamento no sólo de los Registros sino también del Catastro, se plasma mediante la publicidad material o

sustantiva de la información que contienen, resultante de la inscripción de los planos de agrimensura, por lo que ante la denuncia que plasma la gestión presentada el Catastro, realizado en rechazo que procedía en razón de la falta de legitimación al estar caduca la presentación del plano 1-2086945 y carecer de interés acorde con la información registral-catastral, debió continuar oficiosamente con la investigación, en virtud del conocimiento que tuvo sobre hechos anómalos o irregulares en relación a la inscripción de los planos G- 1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006.

**SETIMO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme a las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Roberto Romero Mora, representante del señor Ronald Eugene Hughey en calidad de presidente de la empresa GRUPO COMERCIAL LA LUZ TICA SOCIEDAD ANONIMA, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas del cuatro de julio de dos mil siete, la que en este acto revoca, a efecto de que el Catastro Nacional proceda a conocer por medio de las presentes diligencias administrativas respecto de la inscripción de los planos G- 1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006 y al presunto traslape de éstos con los catastros números G- 3203-1973 y G- 9004-1974; luego de lo cual decida lo que en derecho corresponda.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Roberto Romero Mora, representante del señor Ronald Eugene Hughey en calidad de presidente de la empresa GRUPO COMERCIAL LA LUZ TICA SOCIEDAD ANONIMA, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional,



a las ocho horas del cuatro de julio de dos mil siete, la que en este acto revoca, a efecto de que el Catastro Nacional proceda a conocer por medio de las presentes diligencias administrativas respecto de la inscripción de los planos G- 1100754-2006, G-1114351-2006 y G-1119852-2006 y al presunto traslape de éstos con los catastros números G- 3203-1973 y G- 9004-1974; luego de lo cual decida lo que en derecho corresponda. 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. **NOTIFIQUESE.**

*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 suscrito Jorge Enrique Alvarado Valverde, en calidad de Presidente del Tribunal, hago constar que la M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por encontrarse en un Congreso fuera del país.



## **DESCRIPTORES**

### **SANEAMIENTO CATASTRAL**

TG: CORRECCION DEL PLANO CATASTRAL

TNR: 00.63.15