

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No. 2003-0101-TRA-CN

Gestión Administrativa

Enrique Noguera Noguera

Catastro Nacional

VOTO No.148-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las diez horas del día diez de noviembre de dos mil tres.

Recurso de apelación interpuesto por el señor ENRIQUE NOGUERA NOGUERA, mayor, casado, agricultor, con cédula de identidad número cinco-cero dos siete-siete seis uno dos, vecino de Curime de Nicoya, contra la resolución de las once horas y treinta minutos del día veintitrés de junio del año dos mil tres, dictada por la Dirección del Catastro Nacional.

RESULTANDO:

1º Que mediante memorial presentado el veintitrés de junio del año dos mil tres ante la Dirección del Catastro Nacional, el gestionante señor Enrique Noguera Noguera solicita la cancelación de la inscripción del plano catastrado número G-13621-72, el cual impide la inscripción de un plano a su favor, alegando que de dicho plano no se han originado títulos ni derecho alguno a su favor.

2º Que el Ingeniero Juan Araque Skinner, Director a.i. del Catastro Nacional, mediante resolución dictada a las once horas treinta minutos del veintitrés de junio del año dos mil tres, dispuso rechazar la gestión administrativa presentada por el señor Noguera Noguera por ser improcedente, de conformidad con lo que al efecto estipula el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, No. 6545, visto que el plano número G-13621-72, se indica en el asiento registral de la finca inscrita al folio real matrícula 5-026350-000,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

3º Que inconforme con dicha resolución, el señor Noguera Noguera apeló la resolución emitida por la Dirección del Catastro Nacional, mediante fax recibido en esa Dirección en fecha 2 de julio del año 2003, presentando el 4 de julio último el documento original, en el que alega que el inmueble del Partido de Guanacaste, sistema de folio real matrícula 26350-000 se encuentra inscrito a su nombre y que de esa finca ya no existe área a su favor, por cuanto toda el área comprendida dentro del plano G-13621-72 fue vendida mediante segregaciones y la última de éstas, corresponde al plano G-148283-2001, con una medida de 427.69 metros cuadrados, existiendo un área de 687.45 metros cuadrados que no se encuentra comprendida dentro de la que se encuentra inscrita, por lo que el plano correspondiente a esta última área no se puede inscribir, por impedirlo el plano madre número G-13621-72, objeto del presente asunto.

4º Que la Dirección del Catastro Nacional mediante resolución de las diez horas del siete de julio del año dos mil tres, admite el recurso de apelación por haber sido presentado dentro del término de ley.

5º Que a la sustanciación del recuso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión del gestionante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR PROVEER: Este Tribunal requirió ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, certificación literal de las segregaciones que se han efectuado a partir del año 1972, del inmueble inscrito en el Partido de Guanacaste, sistema de folio real matrícula 26350-000, propiedad del señor Enrique Noguera Noguera, así como certificación de la medida de cada una de las segregaciones que se hubieren hecho a partir del año 1972, la medida actual que posee dicha finca y el número de plano que en ella se publicita, certificación que ha tenido a la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

vista este Tribunal, a los efectos de dictar esta resolución, y que consta a los folios del 40 al 105 inclusive, del presente expediente.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: En ausencia de un elenco de hechos probados en la resolución recurrida, este Tribunal enlista como tales, los siguientes:

A) Que la finca del Partido de Guanacaste, hoy inscrita en el sistema de folio real matrícula 26350, tuvo su origen como producto de la segregación y venta de un lote que hiciera el Instituto de Tierras y Colonización (actualmente Instituto de Desarrollo Agrario) de la finca de ese mismo Partido número 25205, al señor Enrique Noguera Noguera, mayor, soltero, agricultor, vecino de Nicoya, con cédula de identidad número cinco-cero veintisiete-siete mil seiscientos doce, segregación y venta que fue otorgada en escritura pública otorgada en Nicoya, Guanacaste, a las 11:00 horas del 2 de diciembre de 1972, ante los Notarios Jorge Alberto Molina Quirós y Mario Céspedes Alvarado, cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo 296, asiento 2983, quedando inscrito dicho lote -como finca independiente- en la Sección de Propiedad, al sistema tradicional de Tomos, Partido de Guanacaste, en el tomo 2145, folio 281, asiento 1, número **26350-000** inscripción que fue autorizada por el Registrador a quien le correspondió la calificación e inscripción de ese testimonio de escritura, el 5 de marzo de 1973, con un área de **dos mil seiscientos setenta y dos metros cuadrados**, según plano levantado por el Instituto Geográfico Nacional e inscrito en el Catastro Nacional el día 8 de setiembre de 1972, bajo el número **G-13621-72**, el cual se indica en el asiento registral de dicha finca, propiedad del señor Enrique Noguera Noguera. (folios 1, 76, 77 y 105)

B) Que actualmente y según consta de la certificación emitida por el Departamento de Certificaciones del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de fecha 7 de octubre del presente año, la finca del Partido de Guanacaste, matrícula de folio real **26350-000**, perteneciente al señor Noguera Noguera, posee una medida de **cuatrocientos veintisiete metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados**, y además, publicita el plano que se pretende cancelar número **G-0013621-1972** (folios 103 y 104).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

C) Que la medida actual que posee el bien inmueble del Partido de Guanacaste, sistema de folio real matrícula **26350-000 de cuatrocientos veintisiete metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados**, es producto de las dos segregaciones que se han llevado a cabo de ésta, según consta de los testimonios de escritura presentados al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo los tomos 422 y 468, asientos 8399 y 750 respectivamente, y que han originado las fincas del mismo Partido de Guanacaste, sistema de folio real matrículas 91723, secuencias 001, 002, 003, 004 y 005, propiedad de los señores Karla Andrea Hernández Noguera, cédula 5-410-205, Cinthia Mayela Juárez Juárez, cédula 5-386-248, Adolfo de Jesús Noguera Juárez, cédula 5-352-028, Maureen Yorleny Juárez Juárez, cédula 5-327-119 y de Alexis Tomás Juárez Juárez, cédula 5-292-089 y la finca matrícula 113124-000, propiedad de Eugenio Noguera Juárez, cédula de identidad número 5-139-1026 (folios 80, 81, 84, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 y 105 frente y vuelto). Posteriormente, del inmueble matrícula de folio real 91723, se segregó un lote según consta del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo 437, asiento 14560 y con el testimonio de escritura presentado bajo el tomo 461, asiento 9398, se rectifica la medida de la finca matrícula 91723 (folio 105 frente)

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS: Esta instancia no tiene hechos no probados que enlistar de relevancia para la resolución del presente asunto.

CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: A) SOBRE LAS INFORMALIDADES EN LA CONTESTACION DEL RECURRENTE A LA AUDIENCIA CONCEDIDA:

I- Con fecha dieciocho de setiembre del presente año vía fax, fueron presentados en este Tribunal:

a) documento mediante el cual el Licenciado Erwin Alan Seas, abogado, con cédula de identidad número cinco- dos cero cinco-cero ocho siete, contesta en nombre del recurrente, señor Enrique Noguera Noguera, la audiencia conferida a tal efecto, documento que, analizado por este Despacho, no contiene estampada la rúbrica del Licenciado Alan Seas y

b) copia del “Poder Especial Judicial” que confiere el recurrente al citado Licenciado Alan Seas, para que “ *en mi nombre y representación actué ante todas las Instancias e Incidencias para accionar ante el TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, de Goicoechea, según resolución de las nueve horas del día veintiocho de agosto del dos mil*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*tres de la cual se me concede audiencia por quince Días hábiles a partir del veintiocho de agosto del dos mil tres, EN RELACION A LA CANCELACION DE UN PLANO CATASTRADO DEL SEÑOR NOGUERA, que consta en autos... Manifiesta el poderdante que dicho poder se otorga para (sic) el mandatario presente las acciones que en derecho correspondan, es decir le faculta a efecto de accionar (Contra demandar) y recurrir, Otorgar (sic) poder a otro profesional si así lo considera el mandatario... Todo lo anterior de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil...”, observando este Tribunal de la copia de ese “poder especial judicial”, que el señor Noguera Noguera no rubrica dicho mandato, sino que lo que hace es estampar su huella digital y que en esa simple copia, se consignó que ambos: poderdante y mandatario **firman** en Nicoya, a las diez horas del tres de setiembre del año dos mil tres, hecho que es contradictorio por sí mismo, ya que según consta de ese documento, lo que hace el señor Noguera Noguera es estampar su huella digital.*

II- Por otra parte de los folios 33, 34 y 35, se constata que la parte recurrente no cumplió el requerimiento contemplado en el artículo 6 bis, párrafo cuarto de la Ley Orgánica del Poder Judicial, No. 7333, publicada en el Alcance No. 24 a la Gaceta No. 124 del 1 de julio de 1993 y sus reformas, que a la letra dice:

*“...Las autoridades judiciales podrán utilizar los medios referidos para comunicarse oficialmente entre sí, remitiéndose informes, comisiones y cualquier otra documentación. Las partes también podrán utilizar esos medios para presentar sus solicitudes y recursos a los tribunales, **siempre que remitan el documento original dentro de los tres días siguientes**, en cuyo caso la presentación de la petición o recurso se tendrá como realizada en el momento de recibida la primera comunicación.”* (suplida la negrilla).

A tal efecto, la Procuraduría General de la República en los dictámenes Nos. C-062-2000 y C-309-2000 de fechas 3 de mayo y 13 de diciembre, ambos del año 2000, ha reconocido la posibilidad que tiene el administrado del uso de fax, ya sea para presentar recursos, contestar audiencias o realizar cualquier otra diligencia necesaria, siempre y cuando se cumpla con el requisito *sine qua non* de presentar el documento original dentro de los siguientes tres días al día en que fueron remitidos vía fax, requisito que como se dijo, no

cumplió el recurrente, omitiendo presentar los documentos originales dentro del plazo de los tres días siguientes al día en que fueron remitidos vía fax, habiendo fenecido el término para acatar lo dispuesto en el artículo 6 bis, párrafo cuarto de la Ley de citas. En consecuencia, las argumentaciones que constan en esas copias, no son atendibles por este Tribunal.

B) SOBRE LA IMPROCEDENCIA DE LA GESTION: 1- Uno de los principios rectores que rigen el quehacer catastral, es el de la **concordancia** que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica registral de los mismos, que se asienta en las inscripciones que se publicitan en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Al respecto, el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, en la página 260, Tomo II, 27ª edición, define el término **concordancia** de la siguiente forma:

“CONCORDANCIA. Correspondencia o conformidad entre dos o más cosas. Las concordancias, en Derecho, tienen por objeto poner junto al precepto de una ley otros de la misma o de otras que la completan, e interpretan; como también, al lado de un precepto de una ley o código nacional, los de otra leyes análogas o códigos extranjeros, que sirven para aclarar una u otro”.

Respecto a este principio, la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, en los artículos 18 y 22, en forma precisa protege la concordancia que debe existir entre los derechos que protegen y por ende, publicitan tanto el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como el Catastro Nacional, al estipularse en lo que interesa, lo siguiente:

*“ 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...”*

*“Artículo 22.-**Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro...**” (suplida la negrilla)*

Más recientemente, con la promulgación del Código Notarial, que es la Ley No. 7764, publicada en el Alcance No. 17 a la Gaceta No. 98 del 22 de mayo de 1998, el legislador

fortaleció aún más esa concordancia, al emitir una serie de reformas a cuerpos normativos de aplicación no solo en el Catastro Nacional, sino también en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Por ejemplo, el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias, No. 139 del 14 de julio de 1941, fue reformado buscando así cumplir con ese principio rector, disponiéndose que para la disminución de cabida de un inmueble, se requiere la manifestación expresa del propietario en escritura pública con base en un plano catastrado. Igualmente, con la reforma introducida al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, a partir del 22 de mayo de 1999, se exige que para todo movimiento registral relativo a actos o contratos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debe citarse un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley así se disponen; a saber: las cancelaciones hipotecarias, el sometimiento al régimen de patrimonio familiar y los relativos a embargos. Con el objeto de hacer cumplir esa concordancia entre la información catastral y la referida a bienes inmuebles, el artículo 33 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 – cuerpo legal que fue adicionado a través del artículo 184 del Código Notarial- exige, para los cambios de ubicación geográfica (situación) ocurridos en un bien inmueble, que éstos se encuentren sustentados en un plano debidamente catastrado, lo que es fiel reflejo del fortalecimiento que se ha propuesto el legislador, en aras de que la información catastral y la registral inmobiliaria coincidan plenamente, ya que en caso de que la finca sujeta al cambio de ubicación geográfica, no poseyere plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional, deberá efectuarse el levantamiento correspondiente, a efecto de que exista una verdadera concordancia entre la realidad física (plano catastrado) y la realidad jurídica de ese determinado bien inmueble. Consecuentemente, el legislador dispuso a través de la reforma del artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional supra referida, que en el caso que los documentos carezcan de plano catastrado, procederá la suspensión de la inscripción de los documentos que se sometan a estudio y calificación en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debiendo consignarse como defecto dicha omisión, sin que se encuentre facultado el Registrador de ese Registro, a autorizar su inscripción. Sobre la protección al principio de concordancia, merece traer a colación el voto No. 207-2001 dictado por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, de las

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

diez y treinta horas del nueve de marzo del año dos mil uno, en el que se apuntó lo siguiente:

“I.-Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los Libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad Inmueble. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que “Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...” Así las cosas, al faltar la concordancia la resolución impugnada es sustancialmente conforme con el ordenamiento jurídico...”

2- Bajo esta tesitura, en el caso bajo estudio, al encontrarse debidamente inscrito en el Catastro Nacional el plano catastrado número **G-13621-72** y publicitado en la finca del Partido de Guanacaste, sistema de folio real matrícula **26350**, ese plano cuenta con una protección especial, derivada de la función del Catastro, que consiste en :

“ la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos”(artículo 2 de la Ley del Catastro Nacional),

labor que se lleva a cabo a través de la conciliación y depuración de la información que consta en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la del Catastro Nacional, información que sirve de instrumento para garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, tal y como lo estipula el artículo 22, inciso ch) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 13607-J de 24 de abril de 1982 y sus reformas, en conexidad con el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, lográndose esta misión a través de la publicidad que se les brinda a esos bienes o derechos que protegen en este caso, sendas Instituciones Registrales.

Esta misión tan importante se ve reflejada no solo por la función que cumplen los planos catastrados de constituirse en antecedentes catastrales, sino también porque éstos son documentos públicos que sirven de plena prueba para demostrar la existencia material de los hechos que en ellos constan; tal es el caso del plano catastrado número **G-13621-72**, lo que implica que ese documento público forma parte integral no sólo del historial del inmueble del Partido de Guanacaste, hoy inscrito en el sistema de folio real matrícula **26350-000**, sino que el mismo se indica en el asiento registral de la citada finca, ya que como se analizó supra, dicho plano fue inscrito en el Catastro Nacional a raíz de la segregación y venta de un lote parte de la finca del mismo Partido de Guanacaste, número 25205, que le hiciera el Instituto de Tierras y Colonización (I.T.C.O.), hoy Instituto de Desarrollo Agrario (I.D.A.), al señor Enrique Noguera Noguera, formándose el inmueble **26350-000**, lo que nos lleva a concluir que, en caso de acceder a las pretensiones del recurrente señor Noguera Noguera, ordenándose la cancelación del plano catastrado número **G-13621-72**, se estaría cercenando la concordancia que debe existir entre la materia catastral e inmobiliaria registral, al dejar de publicitar la existencia de dicho plano, que es una parte intrínseca e integral de la unidad de información propia de la finca matrícula **26350** y como tal, en el presente asunto, no procede ordenar su cancelación. Así las cosas, por las consideraciones y el fundamento legal expuestos, lo que corresponde es rechazar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las once horas y treinta minutos del día veintitrés de junio del año dos mil tres, la cual deberá ser confirmada.

3- Este Tribunal llama la atención a la Dirección del Catastro Nacional, a efecto de que tome nota para casos futuros, la necesidad de que el a quo cuente -antes del dictado de la resolución final- con toda la prueba que sustente las afirmaciones o juicios de valor que se emitan y que motivan su decisión. Para este caso en concreto, sería la prueba documental mediante la cual resulta evidente que el plano número 13621-72, está siendo publicitado en el asiento de inscripción de la finca del Partido de Guanacaste, sistema de folio real matrícula 26350-000.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

QUINTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA:

Finalmente, 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; 29.d, 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 Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.-

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, jurisprudencia y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación formulado por el señor Enrique Noguera Noguera en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las once horas y treinta minutos del veintitrés de junio del año dos mil tres, la cual en este acto se confirma. Se insta al Catastro Nacional a tomar nota de lo señalado en el considerando cuarto, punto 3 de esta resolución. 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.-
NOTIFIQUESE.-

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Yamileh Murillo Rodríguez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada