



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0339-TRA-CN**

**Diligencias de calificación de planos**

**ING. ROBERTO CHACÓN ARCE, apelante**

**CATASTRO NACIONAL**

**PLANOS**

***VOTO N° 956-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas cincuenta minutos del trece de agosto de dos mil nueve.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el Ingeniero Roberto Chacón Arce, mayor, topógrafo, con cédula de identidad número 4-126-946 y el señor Miguel Angel González Solano, mayor, agricultor, con cédula 2-281-977, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las diez horas treinta minutos, del cinco de diciembre de dos mil ocho.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante recibos N° 1-2341524, 1-2341525 y 1-2341526, se presentaron al Diario del Catastro Nacional los planos para catastrar áreas a segregarse de la finca 144411 del Partido de Heredia, con áreas de: 63.199.10 metros cuadrados, 242.994.22 metros cuadrados y 86.975.99 metros cuadrados, respectivamente. Dicha finca es propiedad de Miguel Angel González Solano, situada en La Aldea, distrito cuarto: Llanuras del Gaspar, cantón décimo: Sarapiquí, de la provincia de Heredia. Dichos planos fueron devueltos defectuosos por la Registradora, el día 15 de octubre de 2008, consignando los siguientes defectos:

**En la boleta 1-2341524:** “*Fundamento Jurídico:* Art. 80 RLCN: Plano sobre áreas de Reserva o Parques Nacionales. Apuntar visado de la entidad correspondiente (MINAE, CONAI SEGÚN SU UBICACIÓN). *Observación:* Mantener Visado. Refugio Nacional de Fauna Silvestre de Barra del Colorado. *Fundamento Jurídico:* Art. 34 inc. B) RLCN, Ubicación geográfica. *Observación:* Se mantiene defecto. Acceso no consta en hoja cartográfica.”

**En la boleta 1-2341525:** “*Fundamento Jurídico:* Art. 80 RLCN: Plano sobre áreas de Reserva



*o Parques Nacionales. Apuntar visado de la entidad correspondiente (MINAE, CONAI SEGÚN SU UBICACIÓN). Observación: Mantener Visado. Refugio Nacional de Fauna Silvestre de Barra del Colorado. Fundamento Jurídico: Art. 34 inc. F) RLCN: Acceso: Indicar frente a acceso, derecho total de vía. Observación: Se mantiene defecto, frente a acceso malo. Fundamento Jurídico: Art. 34 inc. B) RLCN, Ubicación geográfica. Observación: Se mantiene defecto. Acceso no consta en hoja cartográfica.”*

*En la boleta **1-2341526**: “Fundamento Jurídico: Art. 80 RLCN: Plano sobre áreas de Reserva o Parques Nacionales. Apuntar visado de la entidad correspondiente (MINAE, CONAI SEGÚN SU UBICACIÓN). Observación: Mantener Visado. Refugio Nacional de Fauna Silvestre de Barra del Colorado. Fundamento Jurídico: Art. 69 RLCN. Plano contradice estado parcelario. Observación: se mantiene defecto. Según nuestros documentos traslapa al plano H-555457-84 el cual han generado título, verifíq (sic) citas. Fundamento Jurídico: Art. 34 inc. B) RLCN, Ubicación geográfica. Observación: Se mantiene defecto. Acceso no consta en hoja cartográfica.”*

**SEGUNDO:** Que según oficio de fecha 27 de octubre de 2008, el Ing. Guillermo Alvarado Araya, Coordinador de Proceso Catastral del Catastro Nacional, ratifica los defectos consignados por la Registradora en las boletas indicadas, con la salvedad de que se corrige el fundamento jurídico del primer defecto aclarando que el mismo se ampara en el inciso c del artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

**TERCERO.** Que inconforme con el criterio del Coordinador de Proceso Catastral, mediante escrito recibido en la Dirección de Catastro Nacional el 02 de diciembre de 2008, el Topógrafo Chacón Arce se opone a la calificación. Esa Dirección, mediante resolución No. 4768-2008 dictada a las 10:30 horas del 05 de diciembre de 2008 rechaza las diligencias de oposición a la Calificación, confirmando “... los defectos de Visado Municipal por acceso (no consta en los asientos catastrales y registrales) para todos los planos, y según nuestros documentos traslapa al plano H-555457-1984 para el plano recibo número 1-2341526...”.

**CUARTO.** Que dicha resolución es apelada mediante escrito recibido en la Dirección del Catastro Nacional el 02 de marzo de 2009. El apelante solicita se revisen nuevamente los planos, indicando que los mismos cuentan con la aprobación municipal pues ya fueron otorgados los visados correspondientes. Además, adjunta declaraciones juradas de los copropietarios de la finca 179558 de Heredia; que publicita el plano H-555457-84, en las que manifiestan que en la realidad no existe traslape de su finca con la finca (144411) propiedad de Miguel Angel González Solano.



**QUINTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez o ineficacia de las diligencias, y se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como hechos con tal naturaleza los consignados por el a-quo en el considerando primero de la resolución venida en alzada. Sin embargo, procede a replantear su redacción y agregar el fundamento de cada uno de ellos, de la siguiente manera: **a)** Que el día 08 de octubre de 2008 se presentaron al Catastro Nacional para su inscripción, los planos con boletas números: **1-2341524, 1-2341525 y 1-2341526** todos propiedad de Miguel Angel González Solano, cuyos lotes a segregar son parte de la finca matrícula 144411-000 del Partido de Heredia (folios 22 a 24). **b)** Que los planos catastrados: H-487168-1982, H-487172-1982, H-351479-1996 y **H-555457-1984** se encuentran inscritos en Catastro Nacional. (folios 74 al 77) **c)** La Dirección de Catastro Nacional ordenó al Coordinador de la Sección de Cartografía Digital de ese Registro, la realización de **un montaje de los planos recurridos** con los planos catastrados H-487168-1982, H-487172-1982, H-351479-1996, H-547605-1983 y H-555457-1984; aportados por el topógrafo, realizado el cual se evidencia el traslape del plano que se solicita registrar según boleta 1-2341526 con el plano inscrito bajo el número H-555457-1984, (v. f. 18 a 21). **d)** El plano H-547605-1983 no se encuentra inscrito en el Catastro Nacional. Asimismo, se agrega el siguiente **Hecho Probado:** **e)** Que los planos presentados con boletas 1-2341525, 1-2341524 y 1-2341526 respectivamente, cuentan con los siguientes **Visados:** i) Números 029, 030 y 035 otorgados por el Ministerio del Ambiente y Energía el día 02 de octubre de 2008, en los cuales se indica que el inmueble que describen se ubica dentro del Refugio Nacional de Fauna Silvestre Barra del Colorado. ii) Visados otorgados por el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad de Sarapiquí el día 10 de febrero de 2009 (folios 22, 23 y 24 de este expediente).



**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No se advierten hechos de interés para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La contención surge a partir de que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las diez horas treinta minutos del cinco de diciembre de dos mil ocho, dispuso rechazar la oposición a la calificación; que previamente había sido avalada por el Coordinador de Proceso Catastral, confirmando los defectos señalados a los planos cuya inscripción se solicita según los recibos números 1-2341524, 1-2341525 y 1-2341526.

Dicha resolución tiene sustento en el montaje de los planos, realizado por la Sección de Cartografía Digital del Catastro Nacional, relacionado en el **Hecho Probado c)**, de donde se evidencia el traslape de los planos. Sobre este aspecto, afirma la Dirección de Catastro en la resolución que se impugna: *“B) Sobre el traslape existente. (...) De acuerdo al montaje realizado por la Sección de Cartografía Digital, lámina 1 y 2 se evidencia que existe un traslape entre el plano recurrido y el plano catastrado H-555457-1984 el cual describe la finca 4-179558-000, lo que refleja contradicciones en los estados parcelarios. Debe quedar claro, que existiendo traslapes, y aún sin que se haya generado un asiento, la inscripción no puede ordenarse cuando se contradigan antecedente catastrales que violenten el Principio de Prioridad catastral, el cual si es aplicable en el Catastro Nacional, y tiene su sustento jurídico, en la afirmación que los asientos tienen un orden de precedencia en lo que se refiere a su presentación e inscripción, debiendo siempre respetarse la inscripción precedente ...”*

Alega el apelante; en su escrito de fecha 02 de marzo de 2009, que deben revisarse los planos sometidos a calificación en vista de que los mismos cuentan con la aprobación municipal, siendo que ya fueron Visados por la Municipalidad respectiva. Adjunta declaraciones juradas de los propietarios de la finca número 179558, derechos 001, 002 y 003; que tiene asignado el plano H-555457-1984 y que según el montaje realizado por el Catastro Nacional traslapa el plano presentado con boleta 1-2341526. En esas declaraciones juradas; citadas en el Resultando Cuarto anterior, (visibles a folios 47 a 49 del expediente), los copropietarios de la finca 179558 manifiestan que su finca no se traslapa con la finca del señor MIGUEL ANGEL GONZALEZ SOLANO pues su propiedad se encuentra a varios kilómetros de distancia, ya que existe una equivocación geográfica; ocasionada por error del topógrafo, en el plano H-555457-1984.



**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** El artículo 5, inciso c) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de **Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad**, por supuesto íntimamente ligados al Principio de **Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de **rogación** (artículo 54 del Reglamento), que a su vez debe ejercitarse en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de **legalidad**), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...” (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Catastro Nacional, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la **publicidad catastral** el artículo 57 del citado Reglamento establece: “...El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, **definir en forma gráfica el inmueble** y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. **La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos. ...**”



Ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, entre otros, mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que expresó: “...*las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas 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, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...*”.

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley, el Catastro Nacional debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2º de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

La delimitación del inmueble, conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afectada por el principio de **tracto sucesivo** contenido en el artículo 55 del citado Reglamento que dice: “*El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.*”

Esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados se basa precisamente en la delimitación de los inmuebles. El artículo 8 del citado Reglamento dispone: “*Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.*”

En otro orden de ideas, han sido aportadas al expediente declaraciones juradas que suscriben los copropietarios de la finca matrícula 179558, manifestando que en la materialidad del terreno no hay traslape de esta con la finca cuyos planos se califican. Cabe citar en este punto; y siempre en concordancia con los limitados efectos que reglamentariamente se han dado a la publicidad catastral, uno de ellos: que la registración de los planos no convalida nulidades en ellos contenidas, y en relación con la posibilidad de que existan inexactitudes en los asientos



catastrales los artículos 61, 64 y 65 del Reglamento a la Ley de Catastro establecen:

*“Artículo 61. **Inscripción de la corrección de un error.** La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del plano o del conjunto de la información que consta en el Catastro o en el Registro. Si el error es atribuible al agrimensor, porque el plano contiene una información vaga, ambigua o inexacta y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo plano de agrimensura.”* (el resaltado es nuestro)

*“Artículo 64. **De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales.** Cuando en un asiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda al inmueble o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional **previa solicitud del interesado, procederá a la inscripción del plano que corresponda, de conformidad con la normativa vigente...**”* (el resaltado es nuestro)

*“Artículo 65. **Casos en que procede la gestión administrativa de oficio.** En caso de existir cualquier irregularidad u omisión en los planos inscritos, sea detectada por el Catastro Nacional o haya sido puesta en conocimiento (...) o por cualquier interesado, la Dirección del Catastro Nacional, deberá iniciar un **proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo establecido en los capítulos I y II del título cuarto del Reglamento del Registro Público, Reglamento 26771 del 18 de marzo 1998.** Al iniciar la gestión administrativa, la Dirección del Catastro Nacional, deberá consignar una advertencia administrativa en la información catastral, lo anterior con la finalidad de evitar que el plano respectivo, sea utilizado en un posterior movimiento registral. Si dentro de la gestión administrativa no se subsana la irregularidad o la omisión, el Catastro Nacional en la resolución final ordenará la inmovilización de la información catastral correspondiente.”*

De lo anterior y nuevamente en atención al principio de rogación, se deduce que de existir inconsistencias entre el plano catastrado y la realidad física, debe ser subsanado por los mismos interesados, en este caso por los copropietarios de la finca matrícula 179558 del Partido de Heredia, quienes declaran bajo fe de juramento que el plano H-555457-1984, presenta un error de ubicación atribuible al profesional en agrimensura responsable de su inscripción. Esta inscripción debe entonces ser corregida por los interesados mediante la inscripción de un nuevo documento de conformidad con lo establecido en los artículos 61 y 64 citados.

**QUINTO.** En el caso que nos ocupa, en primer lugar, se ha acreditado dentro del presente



expediente que efectivamente se cumplió, aunque con posterioridad al dictado de la resolución final por parte del Catastro Nacional, con lo establecido en los artículos 79 y 80 del Reglamento a la Ley 6545, en relación con el artículo 34 inciso c, en lo referente a los accesos y la ubicación del inmueble en áreas correspondientes a Reservas o Parques Nacionales, y la exigencia en ese caso de los visados del MINAE y la Municipalidad correspondiente. Por lo que, en cuanto a esos extremos debe revocarse la resolución recurrida. No obstante, se advierte que dicho requisito fue cumplido por el apelante con posterioridad al dictado de la resolución final por parte de la Dirección de Catastro Nacional el 05 de diciembre de 2008, por lo que en su oportunidad lo correspondiente, de conformidad con los principios de legalidad y marco de calificación catastral, lo correcto era consignar ese defecto.

En segundo orden, ha sido demostrado mediante montaje efectuado por el Catastro Nacional, el traslape del plano presentado mediante la boleta 1-2341526 que es segregación de parte de la finca matrícula 144411 de la Provincia de Heredia, con el plano inscrito H-555457-84 que es publicitado por la finca matrícula 179558 de esa misma provincia. Esta situación impide el registro de lo solicitado, ya que al concluir los estudios técnicos realizados un traslape del plano solicitado con los inscritos, se presenta una inexactitud en la publicidad de los asientos catastrales, es decir, se desvanece el objetivo del plano que establece la normativa, y no es dable en este caso desaplicar la ley sustantiva, pues Catastro Nacional no es un mero archivo de planos, sino que por mandato de ley su función incluye dar una calificación jurídica y técnica a la solicitud en aras de garantizar seguridad jurídica, y siendo que en el presente caso, los antecedentes catastrales indican la existencia de planos anteriores e inscritos, ubicados en la misma zona geográfica, no puede válidamente darse el catastro del nuevo documento.

De acceder a lo solicitado por los apelantes, se estaría apartando de los alcances conferidos a la institución catastral y se violentaría el principio de tracto sucesivo; sea la perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones (art. 55 Reglamento). Cabe recordar que con el tracto que debe observarse en la registración de planos, el artículo 21 del Reglamento a la Ley de Catastro, impone al agrimensor entre otras, la obligación de realizar un estudio previo al levantamiento y conciliar la información en los mapas y registros catastrales, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, aspecto que en apariencia no fue contemplado por el profesional en este caso.

Ahora bien, se advierte a los recurrentes que en caso de existir inconsistencias en el plano H-555457-84 correspondiente a la finca H-179558, debe acudir a las vías señaladas en la parte final del Considerando Cuarto de esta resolución con el fin de sanear esa información y allanar el camino para la inscripción solicitada según boleta No. 1-2341526, sea el plano





levantado por el topógrafo Chacón Arce.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y citas que anteceden, debe este Tribunal **revocar los defectos** de los planos presentados para su inscripción bajo las boletas números: 1-2341526, 1-2341524 y 1-2341525 que corresponden a: **1.-** “... *Plano sobre áreas de Reserva o Parques Nacionales. Apuntar visado de la entidad correspondiente (MINAE, CONAI SEGÚN SU UBICACIÓN). (...) Refugio Nacional de Fauna Silvestre de Barra del Colorado.* **2.-** “...*Acceso no consta en hoja cartográfica...*” y **3.-** “...*Acceso: Indicar frente a acceso, derecho total de vía...*”, en vista de que, en los planos calificados constan los visados otorgados por el Ministerio de Ambiente y Energía y la Municipalidad de Sarapiquí. Asimismo, en el plano presentado bajo el número 1-2341526, debe ser **confirmado el defecto:** “*Plano contradice estado parcelario. (..) Según nuestros documentos traslapa al plano H-555457-84 el cual han generado título...*” dada la imposibilidad de inscribir ese plano en virtud del traslape detectado por el Catastro Nacional, por lo que debe confirmarse la resolución apelada en cuanto a ese extremo.

**SETIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se **declara parcialmente con lugar el recurso de apelación** interpuesto por Miguel González Solano y Roberto Chacón Arce, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las diez horas treinta minutos del cinco de diciembre de dos mil ocho, revocando los defectos de los planos presentados para su inscripción bajo las boletas números: 1-2341526, 1-2341524 y 1-2341525 que corresponden: **1.-** “...*Plano sobre áreas de Reserva o Parques Nacionales. Apuntar visado de la entidad correspondiente (MINAE, CONAI SEGÚN SU UBICACIÓN) (...) Refugio Nacional de Fauna Silvestre de Barra del Colorado...*” **2.-**



“...Acceso no consta en hoja cartográfica...” **3.-** “...Acceso: Indicar frente a acceso, derecho total de vía...” y se declara **parcialmente sin lugar** dicho recurso manteniendo el defecto en el plano presentado bajo el número 1-2341526: “Plano contradice estado parcelario. (..) Según nuestros documentos traslapa al plano H-555457-84 el cual han generado título...” dada la imposibilidad de inscribir ese plano en virtud del traslape detectado por el Catastro Nacional, por lo que debe **confirmarse** la resolución apelada en cuanto a ese extremo. 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.-**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Pedro Suárez Baltodano*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

### **CALIFICACION DEL PLANO CATASTRAL**

### **TRASLAPE DE PLANOS**

**TG: Procedimiento de inscripción catastral**

**TNR. 00.63.03**