



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente Exp. N° 2009-0108-TRA-CN

Solicitud de inscripción de plano boleta 1-2349784

CARLOS ENRIQUE CORTES CHAVES, apelante

CATASTRO NACIONAL

PLANOS

VOTO N° 0990-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas veinte minutos del veintisiete de agosto de dos mil nueve.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Carlos Enrique Cortés Chaves, mayor, soltero, comerciante, vecino de Escazú, cédula de identidad número 1-264-068, en contra de la resolución dictada por el Catastro Nacional, a las catorce horas, del veintitrés de enero de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante recibo N° 1-2349784, se presentó al Diario del Catastro Nacional el plano para catastrar área de 1441.40 metros cuadrados, en posesión de Carlos Enrique Cortés Chaves para efectos de información posesoria de la finca situada en Calle Matapalo, distrito tercero San Rafael, cantón segundo Escazú, provincia de San José. Dicho plano fue devuelto defectuoso por el Registrador bajo los siguientes criterios: *“Art.50 RLCN, plano a modificar Resolución del 25-01-1996 aporte aclaración de lote dentro de mapa, además ubicación de la calle en croquis y mapa difieren, se calificará según montaje solicitado. Según mapa Escazú 26 y Escazú 21 parcela 11-1 se traslapa con SJ07667-1977 con la finca 264855;*



Art. 50 RLCN plano a modificar Resolución del 25-01-1996: Se aporta montaje de zona según la misma se traslapa con SJ-313142-1978, SJ-1241817-2008, SJ-190352-1994, SJ565737-1984, SJ 849501-2003, SJ-784597-2002, SJ784598-2002, SJ-784599-2002. Abarca finca inscrita, aclare con un montaje de planos contra presentación Se traslapa con SJ-784599-200, SJ-784598-2002, SJ-849501-2003, SJ-1241817-2008, SJ 190352-1994. Se traslapa con SJ-405880-1980; Art.58 RLCN inciso g) citas de inscripción, folio real, tomos, área, para información posesoria, finca inscrita: Se traslapa con finca 285679-289185-547191-420346; aclare situación de lote dentro del mapa, verifique ubicación del lote y calle de amarre, aclare situación de citas en mapas catastrales con el documento según mapa Escazú 26 Escazú 21 parcela 11-1 se traslapa con SJ-30767-1977 con la finca 264855”

SEGUNDO: Que mediante memorial presentado el 14 de agosto de 2008, el señor Linoel Tamayo Rivas, agrimensor, requirió la calificación de dicho documento y la Coordinación del Área Catastral Registral, mediante Calificación Técnica de las 12:45 horas del 1 de diciembre de 2008, procedió a confirmar los defectos apuntados al plano de trámite No 1-2349784.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito recibido ante la Dirección del Catastro Nacional el 11 de diciembre de 2008, el señor Carlos Cortés Chaves apeló la calificación, la cual mediante resolución de las 14:00 horas del 23 de enero de 2009, rechazó la apelación, confirmando en consecuencia la resolución dictada por la Coordinación del Área Catastral Registral.

CUARTO. Que por escrito recibido en la Dirección del Catastro Nacional el 29 de enero de 2009, el señor Carlos Cortes Chaves, apeló la resolución antes referida, únicamente en cuanto confirmó el defecto del traslape de planos.

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 Durán Abarca, 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, agregando que el fundamento del Hecho Probado "a)" se refleja en el folio 12, el del "b)" en los folios 198, 202, 203 y 2007 al 2009 y el del "c)" en los folios 110 al 125.

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 catorce horas del veintitrés de enero de dos mil nueve, dispuso confirmar los defectos señalados al plano recibo número 1-2349784 y la resolución dictada por el Coordinador General del Área Catastral Registral.

Por su parte el recurrente argumenta que dicha resolución debe ser revocada y ordenar la inscripción del plano cuestionado, que se encuentra viciada de nulidad y falta de fundamentación; estima que el plano recurrido no traslapa con ninguno de los planos indicados en la resolución, siendo más bien los planos citados los que traslapan con su finca por ser posteriores al que se recurre. Además, alega, que los planos citados en la resolución recurrida son posteriores al plano SJ 405880-1980, que resulta ser el mismo al que ahora se pretende inscribir, situación que debió advertir el Catastro, considerando que debe anularse la inscripción de los planos que el Catastro califica como traslapados.



CUARTO. SOBRE EL FONDO. La inscripción de los planos, ocurre en observancia del principio de rogación, pero el mismo debe ejercitarse con respeto de las condiciones formales de admisibilidad ordenadas reglamentariamente. En orden a la registración catastral, cabe recordar que ningún plano de agrimensura surte efectos si no ha sido inscrito en el Catastro (Ley del Catastro Nacional No 6545, artículo 30, párrafo 2º), acto que conlleva la calificación técnico-jurídica del documento, definida reglamentariamente como *“el examen, censura, comprobación que de la legalidad de los planos presentados debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajuste a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico y técnico. Al momento de calificar, el registrador asignado al efecto se atenderá únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre las declaraciones hechas por el Agrimensor basadas en su fe pública (...)”* (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, según los artículos 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Se establece en esos numerales, por su orden y en lo conducente, que *“El Registrador procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se dispone en el presente Reglamento, la legislación vigente, la información a disposición del Registro Inmobiliario y la Guía de Calificación de Planos. Si se ajustan a las disposiciones, métodos y procedimientos y especificaciones adoptadas, el registrador hará la respectiva inscripción.”* y que *“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 ...”*

Respecto de la importancia y consecuencias de la calificación catastral, este Tribunal mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis,



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 manera que 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 la Ley del Catastro Nacional, 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, 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. Como lo establece el artículo 5 inciso c) del Reglamento, uno de los alcances que se obtienen del Catastro es “*Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la 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 afecta por el principio de tracto sucesivo (artículo 55 del Reglamento). Lo anterior, queda claro de lo expresado en el artículo 8 del citado Reglamento, el cual 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.”

QUINTO. En el caso que nos ocupa, al ser calificada la solicitud de catastro 1-2349784, se denotó que la misma se traslapa con los planos inscritos SJ-313142-1978, SJ-1241817-2008, SJ-190352-1994, SJ-565737-1984, SJ- 849501-2003, SJ-784597-2002, SJ-784598-2002, SJ-784599-2002, SJ-30767-1977, SJ-405880-1980, SJ-1051493-2006 y SJ-908967-2004 (ver folios 110 al 125). Ésta 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, por lo que no puede argumentarse que incurre el ente administrativo en inobservancia en aplicación de la ley sustantiva, pues Catastro Nacional no es un mero archivo de planos que a él se presenten, sino que por mandato de ley su función incluye dar una calificación jurídica y técnica a la solicitud, 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.

El recurrente argumenta que se incurre en falta de fundamentación en virtud de que el dictámen emitido por el Departamento de Ingeniería Forense del Organismo de Investigación Judicial, determinó que no existe traslape con el plano SJ-849501-2003 sino una colindancia, al respecto considera este Tribunal, que tal argumentación no es de recibo, el Catastro dicta una resolución fundamentado en un informe técnico completo utilizando los mapas del proyecto catastral de Escazú, la fotografía aérea, y los referidos planos catastrados, tomando en consideración las colindancias, la ubicación y localización geográficas de los planos involucrados, los cuales fueron señalados al interesado como fundamento de la denegatoria. Tal y como lo señala la resolución recurrida y se constata de las fotocopias certificadas del expediente 05-002883-042-PE, constante a folios 1 al 42 del expediente, el montaje realizado por el OIJ no involucra todos los planos que se consignan en el defecto señalado sino sólo los



planos A-428868-1997 y A-471732-1998. Además, ha de tenerse presente, que la cartografía oficial del Estado, proviene del Catastro (artículo 13 de la Ley)

Por otra parte, tampoco es de recibo la petición que realiza el recurrente en relación a que debe anularse la inscripción de los planos citados como fundamento para la no inscripción del solicitado por ser posteriores al plano SJ-405880-1980, en este sentido, no podría válidamente el Catastro Nacional venir a cancelar los planos inscritos, ya que sus titulares son distintos del solicitante, por lo que ésta no está en capacidad de acceder válidamente a tal pretensión. Debe recordarse que la cancelación de los asientos de registro catastrales está sujeta a lo establecido por el artículo 474 del Código Civil, que indica: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*.

En esta relación, merece señalarse que con el tracto que debe observarse en la registración de planos, el artículo 21 del Reglamento a la Ley de Catastro, establece al agrimensor entre otras cosas, 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, por lo cual no puede determinarse incumplimiento de deberes en la inscripción de los planos que se solicitan anular, nótese que como la modificación del plano SJ-405880-1980 que aduce el recurrente se trata del mismo que pretende inscribir, provoca traslapes con otras fincas, bien hizo el registrador en denegar la inscripción e informar al interesado sobre las inconsistencias encontradas, conforme lo establece el artículo 43 del citado Reglamento, pues la seguridad jurídica, base y fundamento del Catastro, se plasma mediante la publicidad material o sustantiva de la información que contienen, resultante de la inscripción de los planos de agrimensura.

Ahora bien, dado que existe contradicciones en el estado parcelario, según los planos inscritos



en el Catastro, debe iniciarse gestión administrativa de oficio conforme el Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545, que es Decreto Ejecutivo No 33982- J, publicado en La Gaceta del 03 de octubre del 2007, dispone en sus artículos 2:y 3 “ *Cuando se detecte por parte del Catastro Nacional o por cualquier interesado, alguna irregularidad u omisión en planos inscritos en el Catastro que no hayan generado inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, será la Dirección del Catastro Nacional quien proceda a iniciar el proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo que establece el Título IV del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Inmueble.*” “*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 en cuestión sea utilizado en un posterior movimiento registral. Si dentro de la gestión administrativa no se subsana la irregularidad o la omisión, deberá el Catastro Nacional proceder a la inmovilización de la información catastral que corresponda.*”

Así, y en aras de dar cumplimiento a los procesos de saneamiento que se dirigen en el Catastro Nacional, se ordena iniciar la gestión administrativa correspondiente para que así los titulares de los planos trasladados que al efecto determina la calificación técnica y montaje realizado puedan ejercer sus derechos conforme a la Ley y los Reglamentos correspondientes, y proceder a instaurar los procesos de saneamiento que sean necesarios.

SIXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Enrique Cortes Chaves, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las catorce horas del veintitrés de enero de dos mil nueve, la cual se confirma. Debe el Catastro iniciar gestión administrativa referida al traslape de los planos que al efecto determina la calificación técnica y montaje realizado.

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 sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Enrique Cortes Chaves, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las catorce horas del veintitrés de enero de dos mil nueve, la cual se confirma. Inicie el Registro Inmobiliario la gestión administrativa referida al traslape de los planos que al efecto determina la calificación técnica y montaje realizado. 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. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

CALIFICACION DEL PLANO CATASTRAL

TG: Procedimiento de inscripción catastral

TNR. 00.63.03