

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**APELACIÓN N°:** 2002-0010-TRA-CN  
**Asunto:** OCURSO  
**Apelante:** HERIBERTO PEÑA VALENCIA  
**Expte. Original N°:** 02-451-161-CA

### **VOTO N° 010-2003**

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.*** Goicoechea, a las 16 horas del 30 de Abril de dos mil tres.

Diligencias de Apelación establecidas por **José Heriberto Peña Valencia**, en su calidad de Topógrafo Agrimensor, carnet número TA-7350. Conoce este Tribunal el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del nueve de mayo de dos mil dos, que confirmó los defectos apuntados oportunamente a los planos de agrimensura con los recibos números 1030940, 1030941 y 1030942.

#### **RESULTANDO:**

**1°.-** Que con fundamento en los hechos y la invocación legal que expuso ahí, mediante el memorial presentado en la Dirección de Catastro el día 26 de abril de 2002, el accionante Peña Valencia estableció diligencias de apelación en contra de la calificación de los planos recibos números 1030940, 1030941 y 1030942, donde se le negó la inscripción de dichos planos.

**2°.-** Que el Ingeniero Juan Araque Skinner, Director a. i. del Catastro Nacional, mediante resolución dictada a las 8 horas del 9 de Mayo del dos mil dos, dispuso: *"POR TANTO: De acuerdo a las consideraciones anteriores y citas legales se confirman los defectos de: "presentar según resolución 1-84 de conformidad con artículos Art. 72 inciso b) y 73 del Reglamento a la Ley 6545" en los planos recibos número 1030940, 1030941 y 1030942. Se advierte a la parte*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*interesada que la presente resolución tiene Recurso de Apelación ante la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, para lo cual se le conceden cinco días hábiles a partir del recibo de la misma, de conformidad con lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley No. 7274, Ley de Creación de la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, y que de presentarse la apelación, debe indicar lugar para atender notificaciones dentro del perímetro del Segundo Circuito Judicial".*

**3°.-** Que inconforme con dicho fallo, el accionante José Heriberto Peña Valencia, mediante memorial presentado en la Dirección de Catastro el día 07 de Junio de 2002, interpuso los recursos de revocatoria y apelación en subsidio, recursos que le fueron resueltos mediante la resolución de las 8 horas del 11 de Junio de 2002, rechazando el recurso de revocatoria por carecer del mismo, y admitiendo el recurso de apelación.

**4°.-** Que el recurrente Peña Valencia, en su expresión de agravios solicita que se tenga por presentado en tiempo el presente recurso; que se revoque la resolución recurrida por carecer de fundamento al caso y se ordene la inscripción de los planos y, que en su defecto se admita la apelación en subsidio, en virtud de lo cual conoce este Tribunal en alzada.

**5°.-** Por resolución dictada por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo a las once horas con treinta minutos del cuatro de Octubre de dos mil dos, se ordenó pasar el presente asunto a conocimiento del Tribunal Registral Administrativo y dictado de la resolución final.

**6°.-** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las Diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Notándose de la resolución apelada que en su parte considerativa no se expusieron “Hechos Probados”, en esta instancia se procede a indicarlos de la siguiente manera:

- 1° Que el topógrafo agrimensor, señor José Heriberto Peña Valencia, presentó ante el Catastro Nacional tres planos, propiedad de Omar Rivera Castro, que llevan los recibos números 1030940, con una medida de 1.124 metros con 98 decímetros cuadrados; 1030941, con una medida de 1.124 metros con 92 decímetros cuadrados; y 1030942, con una medida de 5.188 metros con 8 decímetros cuadrados, todos situados en Cariari, Distrito 5°, Cariari, del Cantón 2°, Pococí, de la Provincia de Limón. (ver planos visibles a folios 6, 5 y 7, respectivamente).
- 2° Que el calificador Número 25, señor Fernando González Calderón, en la Minuta de Calificación rechaza la inscripción de los tres planos presentados por el ocursoante, apuntando como defectos “*presentar según resolución 1-84 de conformidad con los artículos 72, inciso b) y 73 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, número 13607-J*” (ver Minuta de Calificación visible a folio 4).
- 3° Que al dorso de cada uno de los planos números 1030940, 1030941 y 1030942, está visible una “constancia”, suscrita por el topógrafo Municipal, que dice textualmente “*Guápiles 05 de marzo de 2002. Sres. Catastro Nacional. La Municipalidad de Pococí, hace constar que según inspección realizada la calle que aparece en este plano, existe y cuenta con los servicios básicos...*”

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** Notándose, asimismo, que en la parte considerativa de la resolución apelada tampoco se

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

expusieron “Hechos No Probados”, en esta instancia se procede a indicar como Hechos No Probados los siguientes:

- 1° Que las copias de los planos números visibles a los folios 1, 2 y 3, demuestren la existencia de una calle pública.
- 2° Que los planos presentados por el ocursoante al Catastro Nacional para su inscripción, corresponden a una liquidación de bienes gananciales.

**TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: I-** De la anterior relación de Hechos Probados y No Probados, este Tribunal llega a la misma conclusión a que arriba la resolución recurrida. Efectivamente, siendo el funcionamiento del Catastro Nacional de interés público, y que sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos, y a todos aquellos otros que determinan las leyes y reglamentos – artículo 2° de la Ley del Catastro Nacional, número 6545- la inscripción de documentos presentados con ese objetivo debe ser acorde con esos fines, por lo que el Catastro Nacional está en la obligación de vigilar que los planos de agrimensura presentados a su oficina para ser inscritos, cumplan con todos los fines que la ley determina. **II-** Por otra parte el artículo 42 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, número 13607-J, dispone en su párrafo segundo que *“El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro; definir la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento”*, y los artículos 80 y 81 de ese mismo cuerpo legal establecen, en lo que interesa: Artículo 80: *“El Catastro Nacional procederá a calificar los planos con lo que se dispone en el presente reglamento, la legislación vigente y la información a disposición del Catastro...”*; Artículo 81: *“En los casos en que no se compruebe lo dispuesto en el artículo anterior, el funcionario denegará la inscripción de los documentos, informando al interesado sobre las discrepancias o*

*inconsistencias encontradas, de conformidad con lo establecido en este reglamento*”, de lo que se deduce que los funcionarios del Catastro Nacional están facultados para que al momento de calificar, para su inscripción, los planos de agrimensura, puedan realizar las constataciones que crean necesarias y que el orden jurídico vigente les permitan, sea para inscribir tales planos, o para apercibir al interesado hacer las correcciones necesarias para que los fines dichos sean alcanzados, todo ello en aras de cumplir con los objetivos que debe llenar el plano de agrimensura. **III-**. En este asunto el Catastro Nacional apercibe al interesado en la minuta de calificación, que cumpla con lo que se establece en la resolución 1-84, de conformidad con los artículos 72, inciso b) y 73 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, todo en estricto cumplimiento de lo establecido en el numeral 42 de ese mismo cuerpo de leyes, pues los planos presentados para su inscripción no cumplen con los requisitos exigidos para urbanizaciones. **IV-**. En sus alegatos de inconformidad el interesado alega en su favor que no se está en presencia de una urbanización, sino, que por lo contrario, se trata de un fraccionamiento derivado de una liquidación de bienes gananciales, lo cual, conforme a lo dicho, no demostró en forma fehaciente en primera instancia, pero que en alzada trató de demostrar con una certificación del respectivo expediente, resultando de su estudio que lo único que demuestra es una expectativa de derecho por no estar homologado aún por el Juez que conoce del asunto (doctrina del artículo 220 del Código Procesal Civil), y antes bien permite sostener que lo que se acordó entre las partes de ese proceso fue que a la actora lo que le correspondería sería un lote, y no tres, que es el número de planos que pretende inscribir el ocursoante. **V-**. En su escrito de apelación el recurrente reitera su oposición al criterio del Director del Catastro Nacional, al decir que los planos no representan ninguna intención urbanística por haber sido confeccionados por la derivación de lo convenido en un proceso de liquidación de gananciales entre el señor Omar Rivera Castro (quien es el

demandado en ese proceso) y la señora Cecilia Salas Aguilar (quien figura como actora). No obstante, si bien es cierto que se ha comprobado en esta segunda instancia la existencia de ese proceso (ver certificación visible a los folios 38 a 97), ocurre que a folio 78 frente consta que en el acuerdo primero de la conciliación, que en lo que interesa dice textualmente: “1) *Las propiedades números 030426-000, -la cual debe leerse como 030427-000, ver corrección que se hace en folio 29 vuelto-, de la provincia de Limón -que es la que interesa aquí, por ser aquella a la que corresponden los planos a los que se refiere la apelación de marras-, se va a dividir conforme al acuerdo que tienen las partes, quedando la parte en donde se encuentra la casa a la señora Salas Aguilar...*”, de lo que se infiere que lo acordado entre las partes en la conciliación es que la finca se va dividir entre ellos y que a la señora Salas Aguilar le va a corresponder la parte donde está la casa,-lo que debió incluirse en el plano y no se hizo-, división que sería en dos partes, y no en tres lotes, como se ha pretendido inscribir en el Catastro Nacional. Pero como sucede que mientras el Juzgado que conoce del proceso no homologue ese acuerdo conciliatorio, el mismo no ha nacido a la vida jurídica, mal hace el ocurso al pretender demostrar con ello que no se está urbanizando, sino que se trata de un fraccionamiento con fines de liquidación de gananciales. A mayor abundamiento, para este Tribunal, al tener a la vista, con fines estrictamente ilustrativos, las tres copias de los planos catastrados aportados por el recurrente, visibles a los folios 1, 2 y 3, y ello a la luz de las reglas de la sana crítica racional, le llama la atención que se trata de tres lotes, propiedad del señor Omar Rivera Castro, que se catastraron con fines de traspaso a terceras personas, lo que hace que la posición asumida por el Catastro Nacional en el sentido de que se esta en presencia de un desarrollo urbanístico, sea más que razonable. **VI-** Por otra parte, este Tribunal Registral concuerda con el criterio recogido en la resolución apelada, en cuanto a que “...*los procesos urbanísticos no solamente conllevan a la apertura de vías,*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*sino todas las obras de infraestructura necesarias en un desarrollo, procedimiento que siempre debe contar con el aval de la Dirección de Urbanismo”, pues efectivamente, en la Sección 4ª del Dictamen N° C-125-94 de la Procuraduría General de la República, que tiene el carácter de vinculante para toda la Administración Pública, se establece que: “En materia de control de fraccionamientos y urbanizaciones la Dirección de Urbanismo ostenta una competencia nacional (artículos 7 inciso 4, 10 inciso 2), y 77, Ley 4240; 1 y 2 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y nuestro dictamen C-073-87).- / Con el deber de control, la Ley de Planificación Urbana, artículos 7, inciso 4), 10, inciso 2), le asigna a dicha Dirección el de: “Examinar y visar, en forma ineludible, los planos correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización, previamente a su aprobación municipal”. / De ello, en el ámbito de esa Ley, infirió la Procuraduría mediante dictamen C-235-86, que: a) la “...apertura de una calle pública de modo necesario se identifica con los conceptos definidos de urbanización y fraccionamiento para efectos de urbanización”, y / b) “...en las hipótesis de “urbanización” y de “fraccionamiento para efectos de urbanización”, los planos correspondientes deben tener el visado de la Dirección de Urbanismo y posteriormente la aprobación municipal, de suerte que, quien autoriza la apertura tanto de calles como de servicios lo es el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a través de la indicada Dirección, previamente al visado del plano respectivo por la Corporación Municipal, el cual se negaría si no cuenta con el permiso del INVU a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 inciso b) de la Ley indicada”.- / Nótese que la Ley de Planificación Urbana artículo 58, incisos 1 y 2, veda a las Municipalidades autorizar obras si el predio de la edificación se origina de un fraccionamiento hecho sin el visado de ley o se pretendiere utilizar fundos sin observar los requerimientos de una urbanización.-“. El*

pronunciamiento recién transcrito lo que hace es reafirmar lo que en su momento dispuso el Catastro Nacional en su Resolución 1-84 (que por su trascendencia y firmeza se tiene incorporada en el formulario de las minutas de calificación con las que suele dictaminar los defectos de los planos que le son presentados para su inscripción), y más bien restar validez al alegato del apelante, en el sentido de que la existencia de una calle pública era reveladora de que no se estaba urbanizando, pues muy por el contrario a su punto de vista, la apertura de una calle pública, que se indica en los planos de marras, se identifica más bien con los conceptos de urbanización y fraccionamiento para efectos de urbanización, lo que obliga al visado de la Dirección de Urbanismo. Con respecto a esto, el pronunciamento N° C-166-93 de la Procuraduría General de la República expuso: ***“...El espíritu del artículo 59 inciso e) del Decreto N° 13607-J, es de que se incorpore en la materialidad de los planos la descripción detallada de las vías de acceso que tiene el inmueble, no importando su naturaleza pública o privada, al hacer mención al final de su texto a las servidumbres de paso y caminos privados (los ríos navegables ya de por sí son públicos)...”***, lo que hace que la indicación de una calle pública en los planos objeto del presente proceso por parte del profesional recurrente, debe tenerse como una indicación de acceso a los lotes cuyos planos pretendía catastrar. Por demás, los artículos 7, inciso 4), 10, inciso 2), precitados, le asignan a la Dirección de Urbanismo la obligación de examinar y visar, en forma ineludible, los planos correspondientes a proyectos de urbanización o fraccionamientos para efectos de urbanización, previamente a su aprobación municipal, por lo que ante la duda, lo sano y legal es que los planos objeto de esta resolución, deban contar con ese visado. **VII-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley de Construcciones, el carácter de vía pública se sustenta en los actos de afectación y entrega efectiva, de tal suerte que tal y como ocurre en el presente caso para calificar un camino o calle como “público o privado” no basta



## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

con que el topógrafo le dé dicho calificativo, toda vez que a ese profesional únicamente le corresponde dar fe del uso público o privado, una vez efectiva la declaratoria de tal por la autoridad administrativa competente, lo que no se demuestra en el presente caso con la constancia consignada al dorso de los planos por la Municipalidad de Pococí. Al efecto la Sala Constitucional, en su voto número 3145-96 de las nueve horas veintisiete minutos del veintiocho de junio de mil novecientos noventa y seis, con respecto al tema dijo lo siguiente: "... desde el punto de vista jurídico, necesariamente debe existir una propiedad entregada, un entregador y un acto de entregamiento, cuando los terrenos provienen de una finca madre privada o el bien ha sido donado o traspasado por cualquier título al servicio público e inclusive, si se tratara de la sola tolerancia del propietario para que así suceda; y deben complementarse esos mecanismos de integración del *demanio*, con la afectación y el uso reiterado de la finca o porción como vía pública. **VIII-** Entonces, partiendo de las premisas que anteceden, es admisible el visado de la Dirección de Urbanismo (tal como lo exigió el órgano apelado), en tanto sea razonable para cerciorarse de que no se están quebrantando las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana (artículos 2, 30, párrafo 1º y 31, párrafo 1º de la Ley de Catastro Nacional; y 22, incisos a y b, y 42 párrafo 2º del Reglamento a esa Ley), pues el Catastro Nacional, en aras de satisfacer sus objetivos -en el caso, la inscripción de planos de agrimensura con información actualizada y confiable- ha de proveer lo necesario para disponer de los datos que le permitan clarificar con certeza la descripción y localización cabal de los inmuebles, y, desde este punto de vista, lo pertinente es rechazar el Recurso de Apelación bajo examen, confirmándose, en lo que corresponda, la resolución impugnada.

**CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA:** Por mantenerse lo resuelto por el órgano apelado, de

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039; 28.d), 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 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 que anteceden y citas normativas invocadas, se confirma la resolución impugnada. Se da por agotada la vía administrativa. **NOTIFÍQUESE.**

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***