

Expediente 2006-0115-TRA-CN

Apelación Trámite de Calificación

Ingeniero Topógrafo. Carlos Luis Arroyo Barboza, Apelante

Catastro Nacional

Documento Calificado 1-2076919

VOTO No.010-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las doce horas cuarenta y cinco minutos del ocho de enero de dos mil siete.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el Ingeniero Topógrafo Carlos Luis Arroyo Barboza, mayor, casado una vez, topógrafo, cédula de identidad 2-327-915, en su condición de profesional firmante de los planos de agrimensura que aquí se califican, en contra la resolución final dictada por la Dirección del Catastro Nacional número 741-2006 de las nueve horas del veintiuno de marzo de dos mil seis, que confirma el defecto consignado al documento 1-2076919: “plano debe contar con visados de las autoridades competentes conforme lo dispone el artículo 77 del Reglamento a la Ley No. 7933.”.

RESULTANDO

- I.** Que el día 14 de febrero de 2006 se presenta al Catastro Nacional la solicitud de inscripción del plano de agrimensura que ocupó el número 1-2076919, en cuyas notas consta que tal plano se solicita “...para reunión de fincas filiales y rectificación de área, con área común arrendada según asamblea de condóminos número dos celebrada a las diez horas del 4 de octubre del dos mil cinco, visible a los folios cinco al veintidós del Libro de Asamblea de Condóminos del condominio de Bodegas Pisos Sociedad Anónima...”

- II.** Que por calificación que realizara el Registrador del Catastro Nacional Número 51, se le consignan los siguientes defectos: “...Principio de Concordancia Registro Catastro,

artículo 18 de la Ley de Catastro, artículo 80 Reglamento de esta Ley: Según nuestros documentos abarca parte de áreas comunes, ver planos a modificar, asiento registral y diseño general. Art. 59 inciso e) RLCN acceso, frente a acceso, calidad de acceso dentro de lote difiere con los planos a modificar y los asientos registrales.

- III.** Que el día 22 de febrero de 2006, el aquí apelante, recurre la anterior calificación ante la Coordinación General del Catastro Nacional, la cual en resolución de las 8:30 horas del día 10 de marzo de 2006, **levanta los defectos consignados originalmente**, tomando en cuenta que según el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933, de 25 de noviembre de 1999, otorga facultades a la asamblea de condóminos para variar el área proporcional de las fincas filiales en relación con el área total del condominio o área de bienes comunes; además la facultad de arrendar las cosas comunes y variar el destino especial de las filiales, condicionando lo anterior a la consignación de tales acuerdos en el Libro de Actas de Asamblea de Condóminos.
- IV.** Que no obstante el levantamiento de los defectos originalmente consignados; el Coordinador General en la resolución citada en el resultando anterior, considera que el Reglamento a la Ley de Condominios en su artículo 77, requiere para las modificaciones solicitadas -además de la aprobación de la asamblea de condóminos- la presentación de un plano general que muestre el nuevo diseño, distribución y porcentajes respectivos del condominio, con los visados de la entidades competentes en los planos de cada filial; por lo que **no se procede al registro del documento**: "...hasta tanto no se cuente con uno de los requisitos del artículo 77, en otras palabras; el plano general actualizado y visado o bien los planos individuales y catastrados de cada finca filial debidamente visados por las autoridades competentes..."
- V.** Que el día 17 de marzo de 2006, el aquí apelante recurre la resolución del Coordinador General, alegando que existió violación al principio de calificación unitaria, fundamentando tal agravio en los artículos 6 de la Ley 8220, que es la Ley de Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, además del artículo 6 de la Ley 3883 y sus reformas que es la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el

Registro Público; pues al consignar nuevos defectos al documento "...atenta contra el principio de diversas instancias, ya que se impide al suscrito contar con la totalidad de las apelaciones que establece el procedimiento...". Por otra parte, alega el apelante que el Decreto 29397-J que reforma el Reglamento a la Ley de Catastro, en su artículo 71 establece que: "...para cualquier modificación de la escritura de constitución de un condominio se deberá previamente inscribir en el Catastro Nacional los correspondientes planos de las fincas a modificar. De manera que no exige previamente ningún visado..."; por otro lado expresa el apelante: "...En realidad el artículo 70 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional se refiere a los planos de agrimensura (que no requieren visado) y el artículo 77 del Reglamento a la Ley de Propiedad en Condominio se refiere al plano general del condominio (que si requiere visado) (...) Por otro lado, el artículo 69 del mismo Reglamento, obliga al Catastro a "inscribir cualquier plano de finca filial, aún cuando existan diferencias entre el área o la forma que indica el plano y el área inscrita o la forma consignada en los planos constructivos..."; por todo cual solicito a la Dirección del Catastro Nacional la revocatoria de la resolución de la Coordinación General y la inscripción del plano.

- VI.** Que el Director del Catastro Nacional, por medio de la resolución de las 9:00 horas del 21 de marzo de 2006, mantiene la calificación del Coordinador general, considerando que no existió violación al principio de calificación unitaria, siendo que la Coordinación General lo que realiza es una aclaración de un defecto originalmente consignado, de la siguiente manera: "...un análisis de los defectos indicados por el registrador nos lleva a concluir que el defecto que ha impedido la inscripción del plano, fue indicado desde la primera vez que ese calificó, al establecer la registradora 51, señora Abigail Acuña Alemán, "según nuestros documentos abarca parte de áreas comunes, ver planos a modificar, asiento registral y Diseño general", defecto que establecía como premisa, que el plano recurrido contradecía el asiento registral y los antecedentes catastrales, requiriéndose los visados correspondientes, ya sea en el nuevo plano constructivo o en el plano de agrimensura, no constituyéndose por ende tal actuación, en una recalificación, sino más bien en una aclaración del defecto anotado por la registradora..."

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

- VII.** Que según la Dirección del Catastro Nacional, el Decreto 29397-J-MIVAH, en su articulado no contiene ninguna norma que indique en forma expresa, que no deba solicitarse visado en casos como los analizados; pero si existe una norma concreta, ubicada en un capítulo especial, sobre la Inscripción de documentos en el Registro Nacional, que obliga a que se cuente con los visados de las entidades correspondientes, en aquellos casos que se modifiquen las áreas comunes. “...ver artículo 77, Decreto Ejecutivo No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR...). Continúa diciendo el Director del Catastro: “... en la actualidad se cuenta con planos constructivos aprobados por las entidades correspondientes, del condominio de Bodegas y Pisos, al cual corresponde el plano objeto de estas diligencias, pero el levantamiento del plano impugnado indica que estamos en presencia de una modificación de esos planos, donde se están incorporando áreas comunes, propiedad del condominio y por ende de los condóminos, por lo que resulta imprescindible contar con nuevos planos constructivos visados por las autoridades competentes, o bien que los citados visados consten en el plano de agrimensura...”
- VIII.** Que el día 10 de mayo de 2006, el señor Carlos Luis Arroyo Barboza en su condición dicha, sin concretar agravios, apela la resolución de la Dirección del Catastro antes citada.
- IX.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o 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. PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER. SOBRE LA AUDIENCIA ORAL Y PRIVADA A LAS PARTES INVOLUCRADAS. Con fundamento en el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual No. 8039 y los artículos 24, 25 y 30 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo No. 30363-J de 2 de mayo de 2002, y como prueba para mejor resolver, este Tribunal por medio de resolución de las 10:00 horas del 6 de setiembre de 2006, cita a una **audiencia oral y privada** a los señores: Ingeniero Topógrafo Carlos Luis Arroyo Barboza en su condición de apelante; al Ingeniero Rodrigo Arrea Gronblad, en su condición de apoderado de la empresa RTC Termoformas Sociedad Anónima, y al Ingeniero Jorge Avendaño Machado en su condición de Director del Catastro Nacional, para que expusieran los alegatos que en favor de sus argumentos quisieran expresar de forma oral. La diligencia se llevó a cabo a las 14:30 horas del 12 de setiembre de 2006, con la presencia de todos los jueces propietarios que integramos este Tribunal; El señor Avendaño Machado Director del Catastro Nacional, la Licenciada Desiree Paniagua Saenz asesora jurídica del Catastro; el Ingeniero Topógrafo Carlos Luis Arroyo Barboza en su condición de apelante y su patrocinio legal el Licenciado Mario Pacheco Flores.

De la anterior audiencia se extraen las posiciones centrales de cada parte. En el caso del Ingeniero Arroyo Barboza, cuando manifiesta lo siguiente:

“...**los planos de agrimensura no crean modifican ni extinguen derechos reales**, ahí viene señalado lo que es el decreto, la modificación y quiero referirme a los artículos que vienen en la tercera página, en el artículo 69 donde se habla de que el Catastro deberá inscribir cualquier **plano de finca filial**, aún cuando existan diferencias entre el área y la forma que indica el plano y el área inscrita en la forma consignados en los planos constructivos o sea los planos generales. El **artículo 70** para cualquier modificación de la escritura de constitución de un condominio, referente a la forma, cabida derrotero de una o de varias filiales, **se deberá previamente inscribir en el Catastro Nacional los planos catastrados correspondientes a las fincas a modificar con su información real producto de un levantamiento de agrimensura.** Se está hablando que previamente debemos de tener el plano catastrado y lo ratifica en el **artículo 71**, que dice para modificar el área registral en una

finca filial el cambio debe ser aprobado en asamblea de condóminos y consignarse así en el libro de actas indicando el número de plano catastrado en que se fundamenta dicho cambio, o sea volviendo al asunto, estamos tratando de catastrar un plano de agrimensura, que es éste, en el cual se están diciendo las intenciones de los condóminos que van a hacer una reunión de fincas con parte de área en común, **esto debe presentarse catastrado ante la asamblea de condóminos para que ellos aprueben o denieguen esto**, y posteriormente irse al plano general a hacer todas las modificaciones de agrimensura y todo esto que se quiera hacer. Porque si nos lo están pidiendo al revés con el artículo 77 que habla del plano general estaríamos modificando primero el condominio, el plano general, **y si los condóminos no me aprueban a mi en la asamblea, quedaría modificado sin ser aceptado por los condóminos.** (...)

Nosotros no nos oponemos a que este plano se vise, más bien es que la ley dice secuencialmente como van las cosas haciéndose, y en que tiempo se pide el visado, además lo otro es que ellos hablan que el artículo 77 está pidiendo un visado en el plano de agrimensura pero se habla del plano general que contenga el diseño, específicamente se habla del plano general, la otra es que yo con eso voy al INVU, yo fui pero no se como ellos sacaron el visado ese, los profesionales esos, pero como tiene áreas comunes me dicen, vea usted tiene que hacer una modificación al condominio, incluso ya se está haciendo, pero ellos me pegan esto y me dicen que no me pueden pegar un visado porque eso está afectando áreas comunes, sin embargo **yo quiero acotar que esto es un plano de intenciones**, hay que llevarlo a una asamblea para decirle a la asamblea: nosotros queremos hacer esto, pero la ley dice que tiene que estar catastrado, este plano puede ser visado cuando esté modificado el condominio, el INVU los va a visar, aunque esté catastrado le ponen visado y ahí ya se modificaría la escritura del condominio, **en la secuencia que viene así en la ley**, es en lo que estoy

basándome, por el visado no, el visado se tiene que dar, el problema es que si me piden el visado y me piden modificar esto yo creo que lo estoy haciendo al revés...” (lo resaltado no es del original)

El asesor legal del apelante respecto del mismo problema enfatiza lo siguiente en lo que interesa la resolución de estas diligencias:

“...si vemos que el **artículo 77** que cita Catastro, dice la modificación de la cabida de una finca filial o de la totalidad de las fincas filiales, que implique cambios sobre los porcentajes o en sus áreas deberá contar con la aprobación unánime de los condóminos, sin la menor duda, lo anterior es la modificación, lo anterior deberá constar en un plano general, que contenga el nuevo diseño así como las tablas de distribución, **aquí nos está diciendo que el plano general debe ser previo a la asamblea de condóminos, yo coincido con Don Carlos, en que definitivamente no se puede llamar a una asamblea de condóminos, si no se sabe si van a estar de acuerdo con las modificaciones**, yo considero que podría haber hasta responsabilidad del ingeniero que ya no es topógrafo, porque el plano general es de ingeniero, que inscriba en Catastro un plano modificando, sin que los condóminos hayan autorizado esa modificación, para mi es bastante grave...” (lo resaltado no es del original)

Por su parte el Director del Catastro expone lo siguiente de interés para la resolución de este asunto :

“...resulta que tenemos el plano de agrimensura, por una situación especial que es ésta, de como se somete al régimen de propiedad horizontal, sin un plano agrimensura como antecedente, sino como un plano constructivo, entonces se comenzó a generar en la descripción del régimen de propiedad horizontal una discordancia clarísima, entre la información que estaba recogiendo el Registro Público de la Propiedad,

de la descripción de la filial con planos que no son de agrimensura son planos constructivos, son planos de diseño, no responden a una medida, están hechos en un escritorio, entonces **cuando se inscribían las filiales tenían áreas diferentes y formas diferentes, cuando se iba a plantear el edificio, entonces cuando se tomó la iniciativa de modificar, el articulado de la Ley de Catastro, para permitir la descripción de los planos de agrimensura tal y como se reflejaban las áreas ahí era para buscar una concordancia con ese principio, básicamente concordancia con Catastro, resulta que se refiere a la inscripción de los planos de las filiales, pero en este caso concreto, que estamos viendo se están digamos afectando áreas comunes, entonces ahí hay una especificidad, y ese es el punto, entonces esa especificidad la trata ese artículo del reglamento de la Ley en Condominio...” (lo resaltado no es del original)**

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Se tiene como hecho probado de interés para la resolución de esta solicitud, el siguiente: **1.-** Que el plano cuya solicitud de inscripción generan las presentes diligencias (ver folio 1) indica en las notas consignadas por el Ingeniero Topógrafo Carlos Luis Arroyo Barboza carne profesional IT-3245, que la misma es para reunión de fincas filiales y rectificaciones de área, con área común arrendada de condóminos, según asamblea de condóminos número dos celebrada a las diez horas del 4 de octubre de dos mil cinco, visible a los folios cinco al veintidós del Libro de Asamblea de Condóminos del Condominio de Bodegas y Pisos, Sociedad Anónima.

TERCERO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos no probados de interés para la resolución de esta solicitud.

CUARTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. A) Planteamiento del problema. El recurso de apelación en este asunto está centrado en el **requerimiento de visado**, consignado como defecto en la solicitud de inscripción del plano de agrimensura que ocupó el número 1-2076919 del Diario del Catastro Nacional.

En primer lugar, alega el apelante que en la calificación de la presente solicitud de inscripción del plano de agrimensura, existió una violación al principio de Calificación unitaria, pues el coordinador registral, tal y como se consignó en el resultando III) anterior, levantó los defectos originalmente consignados, pero mantuvo el que aquí se discute respecto de los visados en plano que se solicita catastrar.

No comparte este Tribunal que en este caso se esté violando el principio de calificación unitaria, pues el Coordinador General ante la solicitud de calificación del apelante, revoca los defectos consignados por el registrador, dejando únicamente el defecto respecto del visado del plano, como consecuencia directa de la modificación de las áreas comunes, cuestión que ya se le había indicado en la calificación originaria.

El resto de la discusión en este asunto, tiene su origen en una discrepancia a nivel normativo que involucra la Reforma a los **artículos 69, 70 y 71 del Reglamento de la Ley del Catastro Nacional**, mediante el Decreto Ejecutivo N° 29397 del 6 de marzo de 2001, todos referidos a la regulación de la inscripción de planos en materia de propiedad en condominio; así como la posterior entrada en vigencia del **artículo 77 del Reglamento a la Ley de Propiedad en Condominio** que es Decreto Ejecutivo No. 323003- MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo de 2005.

Para los efectos de la presente resolución se transcriben tales artículos, comenzando por los del Reglamento a la Ley de Catastro:

ARTÍCULO 69. —El catastro deberá inscribir cualquier plano de **finca filial**, aún cuando existan diferencias entre el área o la forma que indica el plano y el área inscrita o la forma consignada en los planos constructivos.

ARTÍCULO 70. —Para **cualquier modificación de la escritura de constitución de un condominio**, referente a la forma, cabida o derrotero de **una o varias de sus filiales**, se deberá previamente inscribir en el

Catastro Nacional los planos catastrados correspondientes a las fincas a modificar, con su información real, producto de un levantamiento de agrimensura.

ARTÍCULO 71.—Para modificar el área registral de una finca filial, el cambio **debe ser aprobado en Asamblea de Condóminos y consignarse así en el libro de actas, indicando el número del plano catastrado** en que se fundamenta dicho cambio. (todo lo resaltado en lo tres artículos anteriores no es del original)

Respecto del Reglamento a la Ley de Propiedad en Condominio el artículo 77 dice lo siguiente:

“...Artículo 77.—**La modificación** de la cabida de una finca filial o de la totalidad de las fincas filiales que implique cambios sobre los porcentajes o en sus áreas comunes, **deberá contar con la aprobación unánime de todos los condóminos y consignarse así en el libro respectivo de actas.** Lo anterior deberá constar en un plano general que contenga el nuevo diseño así como las tablas de distribución y porcentajes, para lo cual deberán contar con el visado de las entidades competentes en los planos catastrados de cada finca filial.”

Por otro lado, es necesario traer a colación el artículo 27 de la Ley de Propiedad en Condominio respecto de los alcances de la asamblea de condóminos para realizar modificaciones en el condominio:

“...Artículo 27: La asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:

a) solo por el **acuerdo unánime** de todos los propietarios se podrá:

1-(...)

2- **Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.**

3-(...)

b) Solo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá:

1)(...)

4) Autorizar el **arrendamiento de cosas comunes...** (Lo resaltado no es del original)

En el presente caso el plano cuya inscripción se solicita, tal y como lo indica en las notas que le consigna el Ingeniero autorizante: es "...PARA REUNION DE FINCAS FILIALES Y RECTIFICACION DE ÁREA, CON ÁREA COMUN ARRENDADA..."; lo cual implica una modificación sobre los porcentajes de las fincas filiales que conforman la totalidad del condominio, y por supuesto en el área común del mismo; **cuestión que esta totalmente aceptada por la parte apelante dentro de la misma audiencia oral**, pues cuando se le pregunta sobre el agravio sexto del escrito presentado ante este tribunal (folio 65) que en lo que interesa indica:

"...De manera que en ningún momento se está privatizando esa zona ni modificando el condominio simplemente lo que se da es el ejercicio de un derecho admitido por la ley, claro está es un derecho a arrendar áreas comunes, el área común arrendada no se transforma en área privativa y por lo tanto **no se da una variación del área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes...**"

El abogado de la parte apelante responde de la siguiente manera:

"...**Yo inicialmente pensé que no existía ninguna variación, pero sí la hay**. Perdonen yo no quise incurrir al Tribunal Registral Administrativo en un error..." (lo resaltado no es del original)

Es importante indicar en este planteamiento del problema, que hay varios puntos en los cuales las partes están totalmente de acuerdo; **de lo cual también es conteste este Tribunal**, lo que es importante recalcar; **primero** –como ya se hizo acotación- el contenido del plano que se solicita catastrar implica una modificación sobre los porcentajes de las fincas filiales y las áreas comunes que conforman la totalidad del condominio. **Segundo**, el plano de agrimensura por sí solo no genera efectos en la publicidad registral (oponibilidad y fe pública registral), sino hasta que el mismo sea efectivamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, por los medios y procedimientos correspondientes. **Tercero**, que como requisito **para modificar la información registral** del Registro Público de la Propiedad Inmueble, se requiere la elaboración de un plano general con todo el nuevo diseño, además de las tablas de distribución y porcentajes; **el cual deberá contar con todos los visados que correspondan**, conforme lo establece el mismo artículo 77 antes transcrito; situación que debe ser diferenciada para efectos prácticos, respecto de la procedencia en sede registral de la solicitud de simple inclusión de un plano catastrado inscrito en catastro conforme al artículo 69 del Reglamento de la Ley del Catastro; cuando el mismo no pretenda modificar la información respecto de las áreas y porcentajes referidos en el artículo 27 inciso a) numeral 2-.

A pesar del acuerdo existente en los puntos anteriores, el apelante alega que la solicitud de inscripción del plano de marras, la hace con la intención de cumplir con el contenido de los artículos 70 y 71 del Reglamento a la Ley de Catastro, cuyos contenidos literales, a los efectos de cumplir con la asamblea del artículo 27 de la Ley de Propiedad en Condominio, establecen que la aprobación en asamblea de las modificaciones en el condominio **deben realizarse con base en un plano catastrado**, y que como antes de tal asamblea lo que existe es un anteproyecto de la modificación (“plano de intenciones” en palabras del aquí apelante), no se podría modificar un plano general, si concretamente la modificación no está debidamente aprobada; interpreta además el apelante que, como es a ese plano general al que se le piden los visados; no debe el Catastro exigir el visado al plano presentado pues **es un anteproyecto para ser aprobado en asamblea**; siendo que luego de que el mismo se

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

apruebe, procedería a la inscripción de las modificaciones generales (plano general) y sus respectivas filiales, las cuales tendría que ir debidamente visados.

Alega el apelante que el orden en los procedimientos antes referidos -en la tramitación de la modificación al condominio de marras- es el que se propone en la interpretación e integración de los artículos aludidos, **lo cual no comparte este tribunal.**

B) Sobre la integración e interpretación de los artículos 69, 70 y 71 del Reglamento a La ley de Catastro; y el artículo 77 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Este tribunal considera que para la solución del presente asunto, es necesario tener una clara diferenciación entre las motivaciones que dieron paso a la reforma de los artículos 69, 70 y 71 del Reglamento a la Ley del Catastro y el contenido del artículo 77 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Basta la lectura de los considerandos de la exposición de motivos al Decreto No. 32303 citado, para tener conocimiento de los problemas que tal decreto pretendía erradicar con la reforma a los procedimientos relacionados con la inscripción de planos que involucrara propiedad en condominio, dentro del Reglamento a la Ley de Catastro.

La motivación de dicha reforma esta sustentada en que las **fincas filiales** inscritas a partir de un plano constructivo (no catastrable) y no de agrimensura, **carecían de un plano catastrado al momento de su inscripción en el Registro**; y dada la reforma al artículo 30 de la Ley de Catastro operada dentro del Código Notarial (22 noviembre de 1998), que exige un plano catastrado para todo movimiento registral; esto dejaba a las filiales de propiedad en condominio en una situación -respecto de su tráfico jurídico- bastante difícil, pues sin el plano catastrado no pueden realizar transacciones sobre las fincas filiales; tanto así que el considerando quinto de la reforma comentada dice lo siguiente:

“...5º—Que muchos propietarios de fincas filiales han visto limitado su derecho constitucional a la propiedad **por no contar con el plano de catastro...**” (lo resaltado no es del original)

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Para solucionar el problema antes descrito, la reforma al Reglamento a la Ley de Catastro plantea un procedimiento que permite, una vez inscrita la propiedad en condominio en el Registro de la Propiedad Inmueble a partir del plano constructivo, que las fincas filiales resultantes pudieran obtener un plano de agrimensura debidamente catastrado, **en cuyos procedimientos catastrales les favoreciera los visados que obtuviera en su momento el plano constructivo que dio origen a la inscripción en el Registro de la Propiedad**, por lo cual, no es necesario tal requisito en la inscripción de las filiales resultantes, ni tampoco representará impedimento las diferencias que tales filiales presenten respecto del plano constructivo original. Tal situación se mantiene incólume hasta la fecha según el criterio de este Tribunal, para los efectos de tráfico jurídico de las filiales, no así para las modificaciones al condominio como se verá.

Situación distinta se presenta respecto de las modificaciones que se realicen al condominio. Según lo establece el mismo artículo 27 inciso a) antes reproducido en lo que interesa, respecto de los porcentajes de las fincas filiales y/o de las áreas comunes, en los cuales -en todo caso- nótese que se requiere acuerdo unánime de todos los condóminos.

Considera este Tribunal que lo regulado por los artículos 70 y 71 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional de 6 de marzo de 2001, se ve reformado por el artículo 77 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio del 2 de marzo de 2005 (que es norma no solo posterior, sino también norma especial respecto de la materia regulada), **sin perjuicio de lo establecido para la inscripción de planos de fincas filiales** regulado por el Reglamento a la Ley de Catastro, en beneficio del tráfico jurídico de esas fincas.

Como se dijo, tanto el artículo 70 y 71 como el contenido del artículo 77 citados, relacionan las modificaciones del artículo 27 inciso a) numeral 2-, además de relacionar el requisito de aprobación en asamblea; es decir **regulan exactamente la misma situación jurídica**, solamente que el artículo 77 no exige el trámite de plano catastrado previo a la aprobación de la asamblea, pero si establece la necesaria verificación de las modificaciones por parte de las autoridades competentes para dar los visados que correspondan.

Si bien es cierto que el plano de agrimensura, una vez catastrado, por sí solo no produce una modificación en la publicidad registral; **es inconveniente**, desde el punto de vista de la **seguridad jurídica registral inmobiliaria, que puedan ser catastrados planos que no tengan como finalidad última su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, para la descripción gráfica de una realidad física inmobiliaria.** En el caso concreto, quedaría una gran incerteza jurídica la utilización futura de un plano cuya único objetivo sea: ser sometido a una asamblea de condóminos; lo anterior máxime si consideramos que tales planos catastrados no tienen un término de caducidad definido.

Es decir, bien entendida la función de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble, contenida en el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional; debe concluirse que: los planos catastrados no son un fin en sí mismos, sino un complemento gráfico de la realidad jurídica que consta en la publicidad con efectos jurídicos del Registro de la Propiedad Inmueble; por lo que **su finalidad procesal será siempre su inscripción en realidad jurídica inmobiliaria como complemento y fortalecimiento de la presunción de integridad de la información contenida en los asientos registrales;** pues con tal inscripción, se integra a dicha información jurídica de la finca, una realidad física a su vez incorporada en el plano catastrado; todo lo cual fortalece la Seguridad Jurídica en el Tráfico Inmobiliario.

Conforme todo lo anterior, considera este Tribunal que no lleva razón el apelante cuando propone un procedimiento, que en todo caso está reformado con el advenimiento de la regulación del artículo 77 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por lo que en asamblea de condóminos se deciden las modificaciones, sin necesidad de que los planos presentados tengan que estar catastrados.

Por otro lado, dado que las modificaciones contenidas en el plano que se solicita inscribir implican cambios sobre los porcentajes de las filiales y en las áreas comunes del Condominio de Bodegas Pisos Sociedad Anónima, conforme al artículo 77 citado, requiere de los visados de las autoridades competentes.

TERCERO: Sobre lo que debe ser resuelto. Por las razones indicadas y citas legales invocadas, se impone declarar sin lugar el recurso de apelación planteado Ingeniero Topógrafo Carlos Luis Arroyo Barboza, en contra de la resolución final dictada por la Dirección del Catastro Nacional número 741-2006 de las nueve horas del veintiuno de marzo de dos mil seis, la cual en este acto se confirma.

CUARTO: AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre de 2000, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Ingeniero Topógrafo Carlos Luis Arroyo Barboza, en contra de la resolución final dictada por la Dirección del Catastro Nacional número 741-2006 de las nueve horas del veintiuno de marzo de dos mil seis, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.** —

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Duran Abarca