

Expediente N° 2006-0263-TRA-CN

Apelación en trámite de calificación de planos

Alex Barrantes Cartin y otro, apelantes

Catastro Nacional (Planos 1-2088532 y 1-2088534)

VOTO N° 027-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— San José, Costa Rica, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del quince de enero de dos mil siete.

Recurso de apelación presentado por el Ingeniero Topógrafo **Alex Barrantes Cartin**, titular del carné profesional número 2332, en su calidad de profesional solicitante de la inscripción catastral de los planos con los recibos números **1-2088532** y **1-2088534**, y el señor **Miguel Santamaría Orna**, titular de la cédula de identidad número 6-0096-0046, interesado en el catastro de ambos planos, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, N° 1483-2006, a las doce horas del dieciséis de junio de dos mil seis.

RESULTANDO

I. Que por escrito presentado en la secretaría de la Dirección del Catastro Nacional el día ocho de junio de dos mil seis (ver folios 9 a 11), el Topógrafo **Alex Barrantes Cartin** y el señor **Miguel Santamaría Orna**, interpusieron apelación en contra de la calificación realizada por la Coordinación del Área Catastral Registral en la resolución dictada a las diez horas cincuenta minutos del treinta de mayo de dos mil seis, referente a los planos con los recibos números **1-2088532** y **1-2088534**, donde se dispuso confirmar los defectos impuestos. Los recurrentes basaron esa impugnación, en términos generales, con el argumento de que el señor Santamaría Orna ha poseído en forma pública y pacífica desde hace veinte años, y que los poseedores anteriores traspasaron “de boca” sus derechos, sin que mediaran documentos sobre dicha cesión.

II. Que mediante resolución final N° 1483-2006 de las doce horas del dieciséis de junio de dos mil seis, la Dirección del Catastro Nacional resolvió: “**POR TANTO:** *Por las*

consideraciones anteriores y citas legales se confirma la resolución dictada por el Coordinador del Area [sic] Catastral Registral, de las diez horas cincuenta minutos del treinta de mayo del año dos mil seis y por ende los defectos de: Documento 1-2088532: 'Art. 50 RLCN, Plano a modificar, Resolución Sobre modificación de planos del 25-01-1996: Refiérase al Por Tanto 4 de la Resolución del 25-01-96 con respecto a los planos número P-14083-1974 y SJ-14093-1974'. Documento 1-2088534: 'Art. 50 RLCN, Plano a modificar, Resolución Sobre modificación de planos del 25-01-1996: Refiérase al Por Tanto 4 de la Resolución del 25-01-96 con respecto a los planos número P-14082-1974 y P-14084-1974'.

III. Que el veintisiete de junio de dos mil seis, el Ingeniero Topógrafo **Alex Barrantes Cartin**, y el señor **Miguel Santamaría Orna**, interpusieron recurso de apelación en contra de la resolución final recién citada, recurso que sustancian ante esta sede por escrito presentado el cinco de diciembre de dos mil seis, argumentando que el Catastro está falto de actualización, que la posesión es universalmente aceptada, que el Catastro siempre ha reñido con este instituto, que no es su competencia establecer derechos, que el solicitante ha poseído de forma pública y pacífica, a lo cual el Catastro hace oídos sordos, aportando declaraciones juradas sobre la posesión del señor Santamaría Orna.

IV. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por no corresponder técnicamente a la figura de un “Hecho Probado”, no se acogen los que, como tales, fueron enlistados por el Catastro Nacional en su resolución apelada, y en su lugar este Tribunal señala como “Hecho” con tal carácter, el siguiente: Que lo planos de presentación números 1-2088532 y 1-2088534 se traslapan con los planos catastrados bajo los números P-14082-1974, P-14084-

1974 y P-14093-1974, catastrados a nombre de Wilfrido Villalobos Espinoza, Carlos Luis Valverde Marín y Ana María Villalobos Guzmán, respectivamente. (Folio 19).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que pudieren tener el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. Protesta el apelante en su escrito de sustanciación del recurso, de que el Catastro Nacional pasa por encima del instituto jurídico de la posesión, ya que el señor Miguel Santamaría Orna ha poseído los terrenos descritos en los planos que se presentaron a catastrar bajo los números 1-2088532 y 1-2088534 de forma pública y pacífica, y no es quien el Catastro para venir a cuestionar dicha posesión, para abundamiento de sus razones, presenta el apelante tres declaraciones juradas otorgadas ante notario, en donde los declarantes manifiestan conocer al señor Santamaría como poseedor de los terrenos descritos en los planos que se pretenden catastrar.

Sin embargo, no vemos que el Catastro haya cuestionado el derecho de posesión del señor Santamaría sobre los terrenos que se pretenden catastrar. Debe recordar el Ingeniero Barrantes Cartin que la labor registral, a la cual no escapa el Catastro Nacional, se basa en el principio del marco de calificación, por el cual la calificación de los documentos que se pretenden inscribir, ha de hacerse tomando en cuenta solamente el contenido del documento que se presenta y a los demás asientos que consten en el registro de que se trate, contenido en el artículo 80 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J, que reza:

“El Catastro Nacional procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se dispone en el presente reglamento, la legislación vigente y la información a disposición del Catastro.” (subrayado nuestro).

Esta información incluye los planos que ya se encuentran catastrados, según el artículo 3 de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545:

“Artículo 3.-

Los documentos fundamentales del Catastro son:

a) Los mapas catastrales que mostrarán la ubicación, identificación y linderos de las parcelas;

b) Los registros catastrales constituidos por las fichas catastrales, los índices de parcelas por mapas y los índices alfabéticos; y

c) De conformidad con los planes del Catastro, podrán incorporarse los documentos en que conste el uso actual y potencial de las tierras, las aguas comprendidas, los recursos naturales y cualesquiera otros que sirvan para los fines específicos del Catastro.”

El estudio de los antecedentes catastrales es una obligación para el profesional en agrimensura encargado de medir un terreno para plasmarlo en un plano que se pretende catastrar. El Voto 237-2006 de las catorce horas del siete de agosto de dos mil seis de este Tribunal expresó al respecto:

“El artículo 50 del Reglamento a la Ley de Catastro, establece entre otras cosas, la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se pretende registrar.”

De lo anterior se infiere que si el plano que se quiere catastrar tiene problemas de traslape con otros que ya están inscritos, no se podrá inscribir, a menos que se tomen las previsiones del Criterio de Calificación Catastral que ha servido como base para el señalamiento de los defectos ahora apelados, sea el emitido por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del veinticinco de enero de mil novecientos noventa y seis, que indica que:

“También se exceptúa del procedimiento citado, los planos que modifiquen a otros con respecto a citas de registro o posesiones o viceversa, en tales casos la registración del nuevo plano, quedará condicionada a la cancelación del documento inscrito.”
(subrayado nuestro).

Y es que, aunque el profesional apelante mantenga que el plano que presentó al Catastro contiene información veraz acerca de la actualidad de la posesión de los terrenos descritos, los planos que ya se encuentran inscritos, y que forman parte del marco de calificación catastral, cuentan con una especial protección por el hecho de estar inscritos, tal como también estableció el Voto No 237-2006 supra citado:

“Sin embargo, este Tribunal debe señalar que por encontrarse ya inscritos en el Catastro Nacional los planos número(...) y (...) , cuentan con una protección especial, proveniente del principio de prioridad registral y de la función técnica que llevan a cabo los distintos Registros, (...) Resulta improcedente propiciar la inscripción de planos que evidencian contradicciones con su antecedente catastral, pues con ello se quebrantaría el objetivo principal del plano de agrimensura, cual es “contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento” (Artículo 42 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).”

En el presente caso, se tiene por probado que, los planos de recibo para catastrar números 1-2088532 y 1-2088534 se traslapan con los planos ya inscritos números P-14082-1974, a nombre de Wilfrido Villalobos Espinoza, P-14084-1974, a nombre de Carlos Luis Valverde Marín, y P-14093-1974, a nombre de Ana María Villalobos Guzmán, siendo esta razón suficiente para aplicar el artículo 81 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional citado:

“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.”

La única forma válida de que se pueda catastrar un plano en dichas condiciones, sería cancelando los planos inscritos antes y que traslapan con los nuevos, cancelado el antecedente catastral, nada impide el registro del nuevo plano, pero, mientras que no se lleve a cabo este procedimiento,

claramente establecido en el Criterio de Calificación Catastral antes aludido, no se podrán catastrar válidamente los planos conocidos en alzada.

Debe tenerse presente, que no pueden ser los testimonios aportados ante esta sede por el apelante el medio para alterar la realidad del marco de calificación catastral. Sin negarle la fuerza probatoria que podrían tener esos documentos en otras sedes, como la judicial, en la sede administrativa de inscripción catastral dichos documentos no tienen la fuerza para alterar en beneficio del apelante los efectos de la publicidad registral y del principio de legalidad, concretamente manifestado en el marco de calificación. A efectos de efectuar la inscripción que se desea, la única forma de lograrlo es por medio de la cancelación de los planos que, estando ya inscritos y por lo tanto protegidos jurídicamente, sean cancelados, trámite que necesariamente habrá de involucrar a sus titulares, quienes deberán consentir expresamente en que dichos planos sean cancelados para así abrir paso al catastro de los presentados bajo los números 1-2088532 y 1-20888534. Lo anterior es aplicación específica del principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 474 del Código Civil, que reza:

“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 el sublite, el recurrente pretende que el Catastro Nacional acceda a la inscripción de los planos de su interés, pretendiendo se acepte la presunción de actualidad y mejor derecho de posesión, frente a los otros poseedores que tienen inscritos otros planos incompatibles con aquellos. Al respecto, debe recordarse – y aunque esto es propio de las probanzas que deben acreditarse en una vía declarativa y no la registral – que si bien es cierto el hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer, se trata de una presunción **iuris tantum**, pues bien puede desvirtuarse si se demuestra que el derecho pertenece a otro, según se desprende del artículo 281 del Código Civil.

En relación con lo dicho, se recuerda al profesional apelante la existencia del artículo 301 del Código Civil, de plena aplicación al presente caso:

“La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.”

En consecuencia, no es la sede administrativa de inscripción catastral la llamada a reconocer o no derechos de posesión, pues la función del Catastro Nacional es otra, a saber, la formación, la actualización de la formación y conservación del catastro nacional, para los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos, objetivos éstos que quedaron plasmados en el artículo 1 de la Ley de Catastro Nacional y 22 de su Reglamento. Dispone esta disposición:

*“**Alcances.** Los alcances que se obtienen de un catastro son los siguientes:*

- a) Configurar una cartografía actualizada y confiable que permita la realización de estudios de desarrollo.*
- b) Crear un banco de datos que permita obtener información variada, oportuna y real.*
- c) Servir de base para la reestructuración racional del cobro de impuestos y tasas; y*
- d) Conciliar y depurar la información del Registro Público, como instrumento que garantice la seguridad inmobiliaria.”*

La resolución apelada, dispone que *“ la función del Catastro Nacional no se circunscribe a un simple depósito o archivo de documentos, toda vez, que en este registro se inscriben planos que originan, modifican y cancelan derechos de los administrados, de allí que, su actividad registral deviene en un deber de cumplir con el ordenamiento jurídico como un todo...”* Esta afirmación no es del todo conceptualmente precisa, pues confunde las competencias propias del Catastro con las del Registro Inmobiliario. En el IV Congreso Internacional de Derecho Registral, sobre este tema, como recomendación se dispuso:

“I- El registro inmobiliario y el catastro tienen funciones o actividades diversas que se diferencian porque el catastro realiza, entre otras, una actividad fundamentalmente técnica de medición de parcelas del mapa nacional y el registro tiene por objeto una actividad jurídica consistente en dar publicidad a los actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, para dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Esas diferencias son perceptibles en aquellos países en los cuales ambos organismos han nacido y se han estructurado separadamente. No así en aquellos que desde su origen han evolucionado en forma única y conjunta.

Existe, en todo caso, una actividad catastral y una actividad relacionada con la publicidad de los derechos y sus efectos, directamente vinculada esta última al derecho privado, que delimita las competencias antes señaladas.” (Centro Internacional de Derecho Registral, “Revista de Derecho Registral”, No 1, Madrid, 1981, p. 69)

CUARTO: LO QUE DEBE RESOLVERSE EN EL CASO CONCRETO: De lo expuesto se puede concluir que no es la sede administrativa de inscripción catastral la llamada a reconocer o no derechos de posesión de quienes tengan inscritos o pretendan inscribir un plano de agrimensura, no obstante, conforme al marco de calificación que informa el procedimiento aplicable, sí puede válidamente – o más bien debe - el Catastro Nacional rechazar la inscripción de un plano que no se ajuste al mismo, el cual incluye a los planos previamente inscritos, que por estarlo poseen una protección especial, por lo que, si éstos no son cancelados en su registro debidamente, serán óbice para la inscripción de nuevos planos.

Por todo lo anteriormente considerado, se debe declarar sin lugar el recurso de apelación presentado contra la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, N° 1483-2006, a las doce horas del dieciséis de junio de dos mil seis, la cual en este acto se confirma.

QUINTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), 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 presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, N° 1483-2006, a las doce horas del dieciséis de junio de dos mil seis, la cual, en lo

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

apelado, se confirma. 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.**

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca