



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0914-TRA-CN**

**Gestión Administrativa**

**Planos**

**Maynor Ulate Zuñiga, apelante**

**Catastro Nacional (plano en trámite N° 1-2430012)**

### ***VOTO N° 045-2010***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas con diez minutos del dieciocho de enero del dos mil diez.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación planteado contra la denegatoria acordada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, mediante resolución dictada a las once horas del diecisiete de junio del año dos mil nueve, a la solicitud de registro del plano presentado bajo el recibo N° **1-2430012**, interpuesto por el Perito Topógrafo Maynor Ulate Zúñiga, PT 2535.

#### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante recibo N° **1-2430012**, se presentó al Diario del Catastro Nacional el plano para rectificar el área de la finca folio real matrícula 1-131606-001 y 002. Dicho plano fue devuelto defectuoso bajo los siguientes criterios: *“OBSERVACIONES ESPECIFICAS. Fundamento Jurídico: ART.33 inc. i) RLCN: Citas de inscripción no corresponden con el Registro Público. Observación: JGONZ (30/04/2009 08:25:40) De acuerdo al asiento registral y a zona catastral está abarcando parte de otra finca. Fundamento Jurídico: Art.69 RLCN: Plano contradice estado parcelario. Observación: JAGONZ (30/04/2009) 1) Traslapa al SJ-106573-1962 Que indica otra finca (Ver zona*



*Catastral San José 193, parcela 77)...”*

**SEGUNDO:** Que mediante memorial del 08/05/2009 de Andrea Rodríguez Méndez, Registradora número 68 remitió el citado documento para la fundamentación técnica correspondiente a la Ing. Maycel Moraga Chacón, la cual mediante Calificación Técnica de las 15:40 horas del 11 de mayo del 2009, procedió a confirmar los defectos apuntados al plano de trámite No 1-2430012.

**TERCERO.** Que la Dirección del Catastro Nacional mediante resolución dictada a las once horas del diecisiete de junio del año dos mil nueve, rechazo la oposición a la calificación del plano recibo número 1-2430012 y confirma los defectos de acuerdo al asiento registral y a zona catastral esta abarcando parte de otra finca, traslapa al SJ.106573-1962 que indica otra finca.

**CUARTO.** Que por escrito recibido en la Dirección del Catastro Nacional el 17 de julio del 2009 4 de setiembre de 2007, el Perito Topógrafo Maynor Ulate Zúñiga apeló la resolución antes referida.

**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 Alvarado Valverde, 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 su fundamento del Hecho Probado “a)” se refleja en el folio 10, el del “b)” se refleja en folio 18, y el del “c)” se refleja en folio 11.

**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 once horas del diecisiete de junio del año dos mil nueve, dispuso confirmar los defectos señalados al plano recibo número N° 1-2430012 y la resolución dictada por el Coordinador General del Área Catastral Registral, en razón *“de que de acuerdo al asiento registral y a zona catastral está abarcando parte de otra finca, traslapa al SJ-106573-1962 que indica otra finca (ver zona catastral San José 193, parcela 77)”*

Por su parte el recurrente argumenta que el Catastro y sus registradores no pueden cuestionar el alcance de la fe pública del agrimensor, para lo cual cita el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecidas en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines, sobre lo que aduce que esto le limita la fe pública de los profesionales en agrimensura porque la información de zona catastral está errónea, debe el Registro reconocer que hay casos en los que la información está desactualizada, en este caso en particular lo que ocurre es que a pesar de que en el campo todas las referencia a esquina han estado erróneas pues hace mucho que no revisan el campo, para lo cual alega que *“ Si ustedes no van , sus ojos son los topógrafos , porque renuncian a ese derecho. Apelo a mi derecho a que respete mi fe pública como profesional en topografía”*.

**CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: A- La seguridad jurídica derivativa de la publicidad registral: concordancia que debe existir entre la realidad física y la catastral de los inmuebles:** Una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que



conforman el Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad, que implica el respeto y la observación de toda la normativa general, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y, por ende, contrario al actuar mismo de la Administración Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos...”*, de ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Catastro Nacional, en sus condiciones de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al principio de legalidad que informa esta materia, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Como expresó este Tribunal mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas treinta minutos del tres de julio del dos mil seis: *“La razón de ser del catastro, que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcelas, “tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad” ( Cabanellas (Guillermo), “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Tomo II, Editorial Helista, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.) . En ese sentido, la relevancia de 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... ”.*

En consecuencia, como resultado de esta necesaria congruencia y armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los numerales 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional., No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, establecen, en lo que interesa, lo siguiente: *“Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real... ”.* De igual manera, el artículo 22 dispone que: *“Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública... ”.* Y con la promulgación del Código Notarial y la serie de reformas legales que introdujo, de aplicación no sólo en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sino también en el Catastro Nacional, se evidenció la necesidad de fortalecer la aplicación del citado principio, desde que, con la reforma al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, se exige que en todo acto o contrato inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se deberá indicar el plano de agrimensura que corresponde al inmueble objeto del movimiento.

Al respecto, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto No. 207-2001, dictado a las 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, estableció lo siguiente: *“Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad Inmueble. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de*



*Catastro Nacional preceptúa que “Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...” En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado..., puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real...”.*

El artículo 21 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. Así también, la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley No 4294 del 19 de febrero de 1968, “Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura” y el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo No 21 del 26 de febrero de 1970. No obstante lo anterior, en la realidad registral han aparecido planos catastrados referentes a terrenos ubicados en otros sitios de lo que ellos muestran, desplazando fincas de un lugar a otro, así también hay planos que han modificado otros anteriores, provocando traslapes con otras fincas. Con lo cual no es atendible lo alegado por el recurrente referido a la fe del agrimensor por cuanto si se modifican los planos existentes (realidad tabular) con la fe pública del topógrafo respecto del campo (realidad físico) estaríamos afectando otros derechos de otros titulares que en la realidad tabular tiene asignado una determinada ubicación , área y derrotero, lo cual iría en contra del Principio de Seguridad Jurídica. Sin embargo, debe tenerse presente que la inscripción de un plano no convalida posibles nulidades que pueda contener, por esta razón, dichas nulidades podrán ser siempre declaradas en la vía correspondiente, y así lo indican los artículos 57 y 62 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J.

**B- El traslape de planos en el caso que nos ocupa:** El problema que se plantea en el presente asunto, radica en la discrepancia existente entre el plano debidamente inscrito, como lo es el número **SJ-106573-1962**, y el plano que pretende inscribir el recurrente identificado con el



recibo de presentación número **1-2430012**, que se estaría sobreponiendo a aquel otro, pues de acuerdo con el Catastro Nacional y como se probó con la prueba obtenida por este Tribunal, se habría constatado un traslape de ese último presentado a la corriente catastral, respecto del primero que ya está registrado. Ante ese criterio, el apelante aduce que los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, por lo cual el Catastro y sus registradores no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en el Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines, quedando a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que hayan generado un asiento registral .

Sin embargo, además de lo ya externado en cuanto a la fe pública del agrimensor, este Tribunal debe señalar que por encontrarse ya inscrito en el Catastro Nacional el plano número **SJ-106573-1962**, cuenta con una protección especial, proveniente del principio de prioridad registral y de la función técnica que llevan a cabo los distintos Registros, que determina que en último análisis, si existe un error en esa inscripción, debe procederse a la modificación del asiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 454 del Código Civil, que prevé la posibilidad de un acuerdo al respecto entre las partes involucradas y, en caso de que ese acuerdo no llegue a darse, la necesidad de tener que acudir a la vía jurisdiccional para dirimir ahí el conflicto. Desde esa perspectiva, estima este Tribunal que el plano catastrados número **SJ-106573-1962**, además de constituirse en antecedente catastral, es un documento público, que mientras no sean argüido de falso y así haya sido demostrado, hace plena prueba de la existencia material de las circunstancias que en ellos se constan. Al amparo del artículo 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, dicha entidad tiene la facultad de suspender o denegar los planos presentados que no se ajusten a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico y técnico, y al momento de calificar, el registrador 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. De esta forma resulta improcedente propiciar la



inscripción de planos cuando de los mismos documentos se desprenda que la rectificación afecta derechos de terceros o 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 gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos...*”. Artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 34331-J.

Si en el sub lite el interesado entiende que existe una inexactitud en la publicidad registral derivada de un proceso de levantamiento catastral anterior, podrá promover la respectiva gestión administrativa o acudir a la vía declarativa en busca de las acciones de saneamiento que correspondan.

Ahora bien, del montaje de planos realizado por el Catastro Nacional, por solicitud de la Lida. Desiree Saenz Paniagua, Asesora Jurídica del Catastro Nacional, visible al folio 11 se desprende de manera clara y contundente que, efectivamente, del plano presentado bajo el recibo número **1-2430012**, se denota que la misma se traslapa con el plano inscrito **SJ-106573-1962** y considera esta Instancia que el Catastro Nacional no se está inmiscuyendo con las funciones propias de la función pública del agrimensor, ya que esta situación impide el registro de lo solicitado, no siendo el Catastro Nacional un mero archivo de planos que a él se presenten, sino que su función incluye dar una calificación jurídica y técnica a la solicitud, y siendo que en el presente caso, el antecedente catastrales indican la existencia de plano anterior e inscrito, ubicados en la misma zona geográfica, no puede válidamente darse el catastro del nuevo documento.

Nótese que el montaje de planos obedeció al estudio catastral-registral dispuesto por el Catastro Nacional para determinar, con la certeza requerida, si los planos que interesaba inscribir eran aptos para ello. Dicho montaje se realizó con base en puntos exactos de referencia, y tal como lo argumenta el a quo, si la realidad física no coincide con la evidenciada en los asientos catastrales, es por cuanto las partes variaron los linderos, lo cual



no es procedente y no puede esta instancia determinar a quién le corresponde un mejor derecho, potestad que le concierne a los Tribunales de Justicia como ya se ha mencionado anteriormente.

Por las consideraciones y citas legales que anteceden, se tiene que, de proceder conforme a lo solicitado por el apelante, se estaría cercenando la concordancia que debe existir entre la información catastral y la información inmobiliaria, quebrantándose así lo preceptuado en el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, por lo que corresponde declarar sin lugar el ***Recurso de Apelación*** presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las once horas del diecisiete de junio del año dos mil nueve, la cual, en lo apelado, se deberá confirmar.

**QUINTO. 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 topógrafo Maynor Ulate Zúñiga, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, mediante resolución dictada a las once horas del diecisiete de junio del año dos mil nueve, la que en este acto debe confirmarse.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, 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 topógrafo Maynor Ulate Zúñiga , en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, mediante resolución dictada a las once horas del diecisiete de junio del año dos mil nueve, la que en este acto debe confirmarse. 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*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*Lic. Priscila Loreto Soto Arias*



## **DESCRIPTORES**

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**