

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-0327-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS OCURSALES

MELVIN EDUARDO VÁSQUEZ BONILLA, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN N°
2017-14115-C)**

PLANOS

VOTO N°. 0650-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con diez minutos del siete de noviembre de dos mil dieciocho.

Recurso de Apelación en diligencias administrativas ocursoales, interpuesto por el **Topógrafo Melvin Eduardo Vásquez Bonilla**, con cédula de identidad 1-1164-626 y carné de profesional TA-16844, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las **09:00 horas del 11 de junio de 2018**, dentro del procedimiento de oposición a la calificación del plano con citas de presentación **2017-14115-C**.

Redacta la juez Cervantes Barrantes, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 09 de enero de 2018, el topógrafo **Melvin Eduardo Vásquez Bonilla** presenta sus argumentos en contra de la **Calificación Catastral 081-2017** emitida por el Subdirector Catastral a las 11:00 horas del 4 de octubre de 2017, en la cual fueron confirmados los defectos consignados al plano presentado para inscripción

con el número 2017- 14115-C.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Mediante la resolución final ahora recurrida; dictada a las **09:00 horas del 11 de junio de 2018** la Dirección del Registro Inmobiliario resolvió confirmar la Calificación Catastral 081-2017. Como consecuencia de esto, se mantienen los defectos consignados al plano de agrimensura presentado con citas 2017-14115-C: [...] art. 79 inc. b) rlcn: plano de fraccionamiento debe aportar visado de la municipalidad respectiva. observación [...] visado municipal fue otorgado para el plano de agrimensura 2016-1920, no para el actual documento 2017-14115, no procede, fecha del visado es anterior a la primera presentación del documento [...], información de declaración jurada difiere del documento presentado [...] proceda. [...] art. 69 rlcn, plano contradice estado parcelario [...] visado municipal fue otorgado para el plano de agrimensura 2016-1920, no para el actual documento 2017-14115 [...] según certificación de vías de la municipalidad, acceso indicado como servidumbre agrícola (interna) es calle pública, por lo que estaría abarcando calle pública [...]"

Respecto de lo resuelto por la Dirección del Registro Inmobiliario, **el recurrente alegó** que al interponer el recurso adjuntó “[...] *el documento físico que recibió los dos visados municipales, uno para autorizar la segregación del lote y otro para validar que las vías de acceso son consecuentes con la información existente en la unidad técnica de gestión vial de la Municipalidad de Aserrí, en dicha lámina se encuentran estampados los sellos originales y se puede observar que estos visados fueron otorgados para la parcela a inscribir, misma que no cuenta con ningún tipo de número de presentación [...]*” Agrega que el visado municipal no tiene vencimiento, y puede emitirse incluso antes de la presentación al Catastro, porque es un visto bueno de carácter técnico que habilita la inscripción. En este caso, esos visados no fueron otorgados sobre una presentación específica. Por otra parte, manifestó que “[...] *No existe ninguna afectación a bienes públicos o demaniales, ya que el terreno indicado como calle pública corresponde a finca inscrita, sin embargo tal y como se puede demostrar, esta herramienta de la certificación de vías no está aún depurada y a la fecha presenta múltiples errores, en los cuales presenta terrenos de fincas*

inscritas como calles públicas y viceversa [...]” Asimismo, indicó que en ese mismo sector hay otros propietarios que desconocen esta situación y se verán afectados por una indicación de calle pública sobre terrenos de fincas inscritas. Indicó que la herramienta conocida como ortofoto es un instrumento de referencia, pero no es el medio idóneo válido para justificar el defecto consignado y que deben aplicarse los artículos 3, 4, y 5 de la ley 8220 y las disposiciones 7 y 8 de la Circular DRI-008-2016. Manifestó que el visado está dado para el mismo inmueble, área, ubicación y citas y el asidero legal indicado no tiene relación con la observación hecha.

TERCERO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

CUARTO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal Registral considera que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución los siguientes hechos tenidos por demostrados:

- 1) Que el plano con presentación **2017-14115-C** no cuenta con el visado de la Municipalidad de Aserrí (ver folio 41 del expediente principal).
- 2) Que el plano con presentación **2017-14115-C** traslapa “la capa de vías públicas” correspondientes a la Municipalidad de Aserrí, según lo certificado por ésta en la certificación vial **MA-1231-2012** de 21 de julio de 2012 (folios 12 a 14 del expediente principal).
- 3) Que el visado aportado a este expediente, fue otorgado en relación con un plano distinto del presentado con citas 2017-14115-C (folio 71 del expediente principal).

QUINTO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos tenidos por no demostrados por la autoridad registral en la resolución venida en Alzada; a saber: **1)** Que la certificación de vías MA 1231-2012 haya sido modificada por la Municipalidad de Aserrí; **2)** Que el plano con presentación 2017-14115-C cuente con visado municipal.

SEXTO. SOBRE EL FONDO. En el artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo 34331) se establece que: para que los planos de agrimensura sean inscritos deben contener el visado previo de la municipalidad respectiva. Asimismo, en su inciso c) el citado artículo dispone:

Artículo 79. Visados.

[...]

c. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los antecedentes catastrales y registrales, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si se trata de la red vial nacional.

En el caso bajo análisis, en el proceso de calificación formal se determinó que el documento presentado con citas **2017-14115-C** no tiene el correspondiente visado municipal, por lo que: de conformidad con el artículo 79 relacionado, no cumple con todos los requisitos necesarios para ser inscrito.

Adicionalmente, se incumple lo dispuesto en el art. 79 inciso c) transcrito, porque se traslapa con la “capa de vías públicas” que consta en la certificación vial **MA-1231-2012** emitida por la Municipalidad de Aserrí el 21 de julio de 2012. Es por lo anterior, que el defecto relacionado con la afectación de bienes demaniales también se encuentra ajustado a derecho, y así fue verificado por el Registro en el informe vertido el 26 de setiembre de 2017 (folio 12 del expediente principal) por el Ingeniero German Ramírez del Subproceso de Conciliación Catastral.

El ocurso alega que el plano objeto de este procedimiento sí cuenta con el visado municipal, porque la Municipalidad de Aserrí ya lo había otorgado para el documento que presentó anteriormente con citas 2016-1920 y que; por tratarse de la misma propiedad y la misma área, el

nuevo plano no lo requiere, pues, ese visado no tiene fecha de vencimiento. Con esta afirmación pretende trasladar los efectos de esa autorización municipal -otorgada al plano presentado en el año 2016- al que es objeto de estas diligencias administrativas, mediante una declaración jurada.

Ahora bien, el recurrente aporta la copia de un levantamiento en donde constan sellos de la Municipalidad de Aserrí, relativos a un número de archivo 515-2015. Uno de ellos de fecha 18 de setiembre de 2015 en el que hace constar que ese plano contiene una calle pública. Y el otro sello, correspondiente a un Visado Municipal del 22 de setiembre de 2015. Sin embargo, no existe en este expediente prueba alguna que acredite que esa constancia de vías públicas y visado se hayan otorgado al plano de agrimensura bajo estudio.

De este modo, si nos apegamos a la prueba técnica emitida por el Registro Inmobiliario y que no ha sido rebatida en este caso, queda demostrado que efectivamente el levantamiento que corresponde a la presentación **2017-14115-C** no cuenta con el Visado de la Municipalidad de Aserrí y además de ello, se sobrepone con una calle pública y; en razón de ello, no puede este Tribunal revocar los defectos señalados a dicho documento.

Asimismo, verifica este Tribunal que la Subdirección Catastral determinó la eventual existencia de afectaciones al estado parcelario, materializadas en el traslape del plano sometido a calificación con una calle pública, determinada así en el reporte de vías de la Municipalidad de Aserrí; del cual no existe información alguna que haya sido modificado, y en virtud de ello, dispone denegar la inscripción del plano presentado 2017-14115-C, no resultando de recibo los agravios que esgrime el recurrente.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el **topógrafo Melvin Eduardo Vásquez Bonilla** en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las **9:00 horas del 11 de junio de 2018**, la cual se confirma.

SÉTIMO. 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, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el **topógrafo Melvin Eduardo Vásquez Bonilla**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las **9:00 horas del 11 de junio de 2018**, dentro del procedimiento de oposición a la calificación del plano con citas de presentación **2017-14115-C**, confirmando los defectos consignados por la registradora Vanessa Chaves Mora, y que fueron confirmados en la resolución apelada. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Carlos José Vargas Jiménez

Roberto Arguedas Pérez

Rocío Cervantes Barrantes

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/CJVJ/RAP/RCB/JEAV/GOM