



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2007-0178-TRA-CN**

**Diligencias de gestión administrativa**

**Oscar Luis Herrera Zamora y otra, apelantes**

**Catastro Nacional**

**Planos**

***VOTO N° 077-2008***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas quince minutos del dieciocho de febrero de dos mil ocho.***

***Recurso de Apelación*** presentado por los señores **Oscar Luis Herrera Zamora**, mayor de edad, soltero, ebanista, vecino de Valle Azul de San Ramón, titular de la cédula de identidad número dos-quinientos trece-cero sesenta y seis; y **Lizeth Dayana Herrera Zamora**, mayor de edad, soltera, estudiante, vecina de Valle Azul de San Ramón, titular de la cédula de identidad número dos- seiscientos tres- seiscientos setenta y nueve, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del tres de julio de dos mil siete.

**RESULTANDO:**

**I.-** Que mediante planos presentados al Diario del Catastro Nacional bajo los números 1-2117004, 1-2117005, 1-2117506, 1-2117507, 1-2117508, 1-2117509, 1-2117510, 1-2117511 y 1-2118514, se solicitó su catastro, los cuales corresponden a segregaciones de lotes con acceso a la vía pública mediante servidumbres, y que son parte de la finca inscrita en el Registro Público bajo la matrícula folio real 2-172966 submatrículas 001 y 002.



**II.-** Que mediante escrito de fecha 17 de mayo de 2007, los señores Herrera Zamora interponen recurso de apelación contra la calificación a que se refiere la minuta de presentación de dichos planos, que exige entre otros el visado de la Municipalidad o del INVU, si no existe plan regulador, fundamentada dicha calificación en la Circular número DCAT-0397-2005 dictada por el Catastro Nacional en fecha 15 de junio de 2005, criterio que fue confirmado por la Oficina de Coordinación del Área Catastral Registral por resolución de las quince horas treinta y cinco minutos del treinta de mayo de dos mil siete.

**III.-** Que en virtud de lo anterior, se recurre esa resolución ante la Dirección del Catastro Nacional, mediante escrito de fecha 12 de junio de 2007, solicitando los impugnantes se revoque el rechazo de inscripción de los planos antes dichos, resolviendo esa instancia en resolución de las nueve horas del tres de julio de dos mil siete, mantener los defectos aludidos, en razón de lo cual los perjudicados interponen recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, y en ese sentido es que se conoce del recurso.

**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 provocaran la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ortiz Mora, y**

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** EN CUANTO A LAS PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER: Este Tribunal requirió mediante la resolución dictada a las diez horas con treinta minutos del diez de diciembre de dos mil siete, visible a folio 138 del expediente, cumpliéndose en su totalidad lo ordenado y para mejor proveer los siguientes documentos: a la Municipalidad



del Cantón de San Ramón de Alajuela, se sirviera certificar: a) si en la actualidad ese municipio tiene en vigencia un plan regulador debidamente aprobado y publicado conforme a la normativa que lo rige; b) se sirva indicar si un plano de segregación de lote, situado en Valle Azul, distrito 08, cantón 02 de la Provincia de Alajuela, está exento del visado Municipal (ver folios 207 a 209). 2. A la Dirección del Área de Servicios Registrales del Registro Público, copia certificada de los documentos presentados al Diario del Registro de Bienes Inmuebles tomo 430, asiento 5391, tomo 480, asiento 15903, tomo 487, asiento 19482, tomo 489, asiento 5358 y tomo 501, asiento 17848 y estudio registral de la finca inscrita en la Provincia de Alajuela, bajo la matrícula número 172966-001-002 (ver folios 198 a 204). 3) A la Dirección del Catastro Nacional, copias certificadas de los planos números A- 792002-2002; A-813578-2002; A-813579-2002; A-813580-2002; A- 813581-2002; A-898888-2003 y A-1029845- 2006 (ver folios 148 a 197).

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Se acoge el hecho que como probado tuvo el Catastro Nacional en cuanto a la inscripción de los planos: A-669475-2000, A-781835-2002, A-792002-2002, A -792004-2002, A-813578-2002, A-813579-2002, A-813580-2002, A-813581-2002, A-898888-2003 y A-1029845-2005. El resto de inscripciones de planos se rechaza por no constar los mismos en el expediente. Asimismo se aprueba la existencia de las servidumbres de paso que pesan sobre la finca 172966-001 y 002, agregando dos más, la inscrita mediante documento 572-42345 y documento 573- 95613 (folios 133 a 137, 198 a 204, 50, 51 y de la 194 a la 197). Se agrega como hechos probados los siguientes: 2) Que la Municipalidad de San Ramón carece de un Plan Regulador Urbano y Rural. Asimismo que todo plano catastrado de los distritos de ese Municipio, incluyendo el sector de Valle Azul en el distrito de Ángeles, está obligado al visado municipal (folios del 207 al 209). 3) Que la señora Rosibel Chavarría Mora, mayor, divorciada, abogada, titular de la cédula de identidad número uno- cuatrocientos cuarenta y uno-trescientos cincuenta y siete, es apoderada especial de los señores Oscar Luis y Lizeth Dayana ambos de apellidos Herrera Zamora (folio 118).



**TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de interés para la resolución de este proceso.

**CUARTO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Los apelantes aducen como agravios los siguientes; A) Que durante años se han segregado de la finca de su propiedad varios lotes con planos que no tuvieron ningún problema a la hora de catastrarse y que incluso se constituyeron servidumbres con un ancho de siete metros para dar salida a varios de los lotes, y por esa circunstancia los sometidos al trámite de inscripción y que ahora se rechazan, tampoco deberían tener problema porque la normativa sigue siendo la misma, y que a pesar de que el Catastro Nacional en el momento de aprobar los planos ya catastrados no solicitó que la finca tuviera alumbrado en sus calles, agua, teléfono, lastreado, la misma cuenta con esos servicios. B) Los recurrentes defienden el hecho de que no se trata de una urbanización, sino de lotes que se han ido vendiendo, primero por el antiguo propietario y ahora por los suscritos y que al tener que entregar los últimos lotes que se vendieron y por haber en este momento fundos enclavados, es necesario darles salida, y fundamentan esa petición en el artículo 8 de la Circular número DCAT- 0397-2005 de 13 de junio de 2005 dictada por el Catastro Nacional. C) Que el catastro los indujo a error al haber catastrado el resto de los planos de esa finca a pesar de que no había calle pública sino servidumbre. Ante esta Instancia y mediante escrito de fecha 14 de noviembre último, los apelantes insisten: D) Que los planos se deben inscribir, pues ya existen publicitadas en el Registro Público las servidumbres desde enero de 1994 que pasan por el frente de los lotes a que se refieren los planos apelados. Que puede apreciarse de la hoja de consulta de segregaciones, que esa finca ha vendido lotes a través de los años, pero que no se trata de un fraccionamiento en vías de urbanización, sino son ventas o segregaciones puras y simples e indican que a la fecha se han catastrado cuarenta planos de la finca 172966-000. Que en la mayoría de los lotes se han constituido servidumbres de paso para darles salida a los lotes y que los lotes cuyos planos se desea catastrar están contiguos a los que ya se encuentran catastrados y se reitera, que la finca ya tiene todos los caminos y servidumbres construidas



frente a los lotes que se pretenden catastrar y que además, cuentan con todos los servicios públicos de agua, luz y teléfono. Que en escrito de fecha 18 de diciembre la apoderada de los apelantes presenta certificación de la Municipalidad del Cantón de San Ramón, así como copia certificada de la circular registral DRP-06-2006, mediante la cual se indica que el distrito octavo de Valle Azul del Cantón de San Ramón, no corresponde a un distrito urbano, por lo que no se le aplica lo preceptuado por el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

**QUINTO: ANÁLISIS DEL PROBLEMA Y FUNDAMENTO LEGAL.** Analizados como de seguido se expone los agravios del apelante a la luz de la legislación respectiva, debe necesariamente este Tribunal confirmar la resolución recurrida y declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto.

Tal como se expone, los apelantes son enfáticos en indicar que las servidumbres se encuentran constituidas e inscritas en los asientos registrales que publicita la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles bajo la matrícula 172966-000 de la Provincia de Alajuela y que conforme al artículo 8 de la Circular número DCAT-0397-2005 de 13 de junio de 2005 dictada por el Catastro Nacional, los planos sometidos a inscripción se ajustan a esa circular por lo que deben de inscribirse.

Efectivamente, en la certificación literal que consta en el expediente, se indica la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de varias servidumbres. Así, mediante las citas tomo 501, asiento 17848 se inscribió una servidumbre de paso en contra de la relacionada finca, con una longitud de 255 metros y un ancho de 7 metros; al tomo 507, asiento 6543 una servidumbre de paso de 50 metros de longitud con 7 metros de ancho; al tomo 509, asiento 6422 una servidumbre de paso de una longitud de 576 metros 78 centímetros y un ancho de 7 metros; al tomo 518, asiento 6565 una servidumbre de paso de 114 metros 62 centímetros con 7 metros de ancho; al tomo 519,



asiento 6478 una servidumbre de paso de 307 metros con 67 centímetros de longitud, con 7 metros de ancho; al tomo 519, asiento 6478 otra servidumbre de paso de 332 metros con 67 centímetros de longitud y un ancho de siete metros; al tomo 569, asiento 5621 una servidumbre de paso de 384 metros con 69 centímetros de longitud y un ancho de 7 metros; al tomo 571, asiento 46617 una servidumbre de paso con una longitud de 284 metros con 50 centímetros y un ancho de 7 metros; al tomo 572, asiento 42345 una servidumbre de paso de 601 metros 98 centímetros de longitud, con un ancho de 7 metros y al tomo 573, asiento 95613 una servidumbre de paso de 178 metros 12 centímetros de longitud con un ancho de 7 metros.

Lo anterior conlleva a examinar concretamente si la constitución e inscripción de esos derechos indicados como medios de acceso a los lotes segregados, fueron creados conforme lo establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y el Capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Al respecto el Catastro Nacional analiza muy bien este punto en el Considerando Segundo: A), manifestaciones que comparte en un todo este Tribunal, ya que como se establece en la resolución apelada, el artículo 59 inciso e) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, el “acceso” debe entenderse como la vía existente para dar entrada o salida a una parcela o predio, estableciéndose la servidumbre como un medio *excepcional*.

Bien hace el Catastro Nacional al indicar y transcribir los artículos II.2.1 y II.2.1.1, así como la mención de lo estipulado en los numerales II.2.1.2 y II.2.1.3 todos del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones. De la norma II.2.1 de cita que dice: *“Lotes frente a servidumbre: Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, el INVU y las Municipalidades podrán admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, ...”*; se colige que enuncia dos supuestos: a) que todo lote debe de tener acceso directo



a la vía pública y b) que en casos calificados, cuando esos lotes no tengan acceso directo a la vía pública, tanto el INVU como las municipalidades podrán admitir que dicho acceso pueda darse mediante servidumbre de paso. Este artículo, interpretado a la luz de la normativa y reiterada jurisprudencia de la Sala Constitucional, prevé la posibilidad que sea uno u otro ente el que debe autorizar la apertura de una servidumbre urbana que dé acceso a la vía pública a un lote o máximo seis lotes como lo indica el aparte II.2.1.3 de ese mismo Reglamento. La norma es clara: cuando sea necesaria la constitución de una servidumbre se requiere autorización, y ésta debe otorgarla, según exista o no un Plan Regulador, ya sea la Municipalidad o, en su defecto, el INVU.

Además de permitirse la posibilidad de crear en casos calificados una servidumbre como acceso o salida al predio, la normativa citada instituye indicaciones concretas del ancho y longitud de ésta, la cual no podrá exceder de seis metros de ancho y sesenta metros de longitud.

Si observamos las servidumbres constituidas en el presente caso, las mismas sobrepasan las medidas indicadas en flagrante contravención a la normativa supra dicha. Es por eso que esta Instancia está totalmente de acuerdo a la conclusión que al respecto llegó el Catastro al indicar: *“En el presente caso, resulta inaudito que un bien inmueble que tiene salida a calle pública, como es la finca madre, constituya 8 servidumbres de paso, que tienen como único fin dar salida a 41 planos que se encuentran inscritos y a los planos impugnados; y que indican como fundos sirvientes, a fincas que se segregan de la misma finca que es a su vez (sic)es fundo dominante. No existe duda, que estamos en presencia de un fraccionamiento en vías de urbanización y que las servidumbres alegadas por el recurrente son servidumbres urbanas, que deben contar con la aprobación del Municipio o de la Dirección de Urbanismo.”*

El hecho de que el Catastro inscribió planos de lotes de la finca en relación, mediante los



cuales se constituyó servidumbres al margen de lo aquí dicho, no quiere esto decir que deba seguir bajo el mismo error, teniendo una concepción clara de lo que ahora está sucediendo. Debe recordarse que el error no crea derecho. El inadecuado control sobre el fraccionamiento pudo deberse a que la propiedad en discusión se encuentra situada en el cantón segundo de la Provincia de Alajuela, concretamente San Ramón, Distrito Octavo, que conforme a la Circular Registral DRP-06-2006 emitida por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, está excluido como distrito urbano, por lo que no está sujeto a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, concretamente artículo 33, no siendo requisito indispensable para fraccionar un terreno, que el plano esté visado por la Municipalidad respectiva.

Para el caso concreto, siendo ese distrito excluido como zona urbana y existiendo inscritas las servidumbres en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, y teniéndose el concepto de que se trataba de simples fraccionamientos, Catastro Nacional inscribió varios planos de esa finca. En la actualidad con la prueba constante en autos, se puede apreciar que no se trató de un simple fraccionamiento sino de un ***fraccionamiento de naturaleza urbanística***, el que conforme al artículo 8 de la Circular DCAT-0397-2005 y a toda la normativa existente e indicada, aunque se encuentre la finca en discusión ubicada en zona rural, los planos que se constituyan y reflejen lotes provenientes de esa finca, deben de contar necesariamente con el visado, sea de la Municipalidad de San Ramón, si cuenta con Plan Regulador o en su caso la Dirección de Urbanismo del INVU. En el subjuice, que en esta situación sería únicamente con el visado del último, ya que conforme a la certificación emitida por la Municipalidad de San Ramón, ésta no cuenta con un Plan Regulador.

Es lamentable como se trata de maniobrar con la normativa existente en esta materia, para esconder una situación que a todas luces es contraria al ordenamiento jurídico, en detrimento de la planificación y ordenación urbana, cuyos efectos directos inciden en el medio ambiente y seguridad para sus habitantes. Si realmente se entendiera el Derecho





Urbanístico como: *“el conjunto de normas reguladoras, grosso modo, de los procesos de ordenación del territorio y su transformación física a través de la urbanización y la edificación”*, con potestades públicas muy claras como son regular *“el derecho del propietario de transformar el propio fundo, mediante la construcción de edificaciones para vivienda, industria u otras finalidades”*, (Parada Ramón, Derecho Urbanístico, Madrid 1999, pág.2), cuyo objetivo principal es beneficiar a la propia comunidad, pues se tendría la edificación permitida en cada lugar, conforme a un destino definido, procurando el bienestar del ciudadano y de la propia naturaleza, se evitarían tantos desastres naturales de los últimos tiempos, en donde lamentablemente la mano del hombre está presente. Es por eso que sabiamente la Ley ha dispuesto que sea la Municipalidad, en primera instancia, si cuenta con un Plan Regulador o en su caso, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) los entes rectores vigilantes del crecimiento urbano.

La jurisprudencia y la doctrina extranjera también se han referido al tema de las regulaciones al derecho de propiedad, indicando: *“ que las leyes de ordenación están muy lejos de establecer “solo medidas de policía concretas”, respetando, como regulación ajena, “la imposición de obligaciones y limitación a los derechos” sino que, muy al contrario, establecen por si mismas, o por remisión a los instrumentos normativos del planeamiento, los deberes y límites intrínsecos que configuran la función social de la propiedad del suelo, desde el punto de vista de la ordenación del territorio”* (Sentencia del Tribunal Constitucional Español 37/1987). (...) *“Se reconoce así entonces una íntima relación entre el derecho de propiedad y las regulaciones urbanísticas, llegándose a afirmar que “el reconocimiento de la propiedad urbanística no puede entenderse sin la sumisión del derecho al planeamiento urbanístico con todo lo que ello comporta en orden a la delimitación de su contenido; contenido normal de derecho de propiedad que, delimitado por el elemento institucional de la función social, viene dado por los deberes que son inherentes a esta forma de dominio y por los límites que forman parte de su*



contenido. (Fernández Caballal Almudena, *El Urbanismo Finalista*, Civitas, Madrid, 2002.” (Revista Iberoamericana de Derecho Público y Administrativo. Año 7, Nº 8-2007, páginas 50 y 51).

La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia costarricense, al respecto mediante el Voto número 4205-96, de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996, dijo: “II).- *La Sala estima que la potestad atribuida a los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio sí integra el concepto constitucional de “intereses y servicios locales” a que hace referencia el artículo 169 de la Constitución, competencia que fue reconocida por la Ley de Planificación Urbana (...), específicamente en los artículos 15 y 19 (...). III).- Dentro de lo que puede denominarse la organización administrativa del urbanismo en nuestro país, la Dirección de Urbanismo – adscrita al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Oficina de Planificación (hoy día Ministerio de Planificación y Política Económica) son los órganos encargados de elaborar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, a través del cual, se fijan las políticas generales sobre el crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas.(...)*

Si bien los apelantes han defendido su posición al indicar que se trata de un simple fraccionamiento, los actos de disposición llevados a cabo en el terreno, son contestes de lo contrario. Un simple fraccionamiento significa, conforme lo establece el artículo 1º de la Ley de Planificación Urbana, así como el numeral I.9 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones:

*“Fraccionamiento: Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso*



*urbano de los bienes inmuebles.”.*

Este significado se contrapone al de “urbanización”, que igualmente y conforme a las normas indicadas, se considera como:

*“el Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.”.*

De la relación de los citados artículos se colige que la diferencia sustancial entre ambos conceptos radica en el hecho de que, en el fraccionamiento, no se da la apertura de calles pues las parcelas resultantes tienen acceso a una vía pública, mientras que en la urbanización o en el fraccionamiento para efectos urbanísticos, precisa la apertura de calles y demás servicios.

En el caso concreto, los recurrentes manifestaron ante esta Instancia, que aunque el Catastro Nacional no le solicitara la dotación de servicios, la finca cuenta con los servicios públicos de agua, luz y teléfono, lo anterior aunado a que previamente se constituyeran servidumbres de paso con medidas de ancho y longitud superiores a lo reglado por la normativa citada ibidem, demuestra como ya se dijo, que estamos frente a un fraccionamiento para efectos urbanísticos.

Este Tribunal ha resuelto en reiteradas ocasiones la diferencia entre ambos conceptos, tanto en el Voto No 087-2005 de las 14:00 horas del 29 de abril del 2005, como recientemente en el Voto N° 017-2008 de las 12:50 minutos del 14 de enero de 2008 que en cuanto al fraccionamiento con fines urbanísticos dijo:

“Respecto del fraccionamiento con fines urbanísticos, la Ley es clara en someterla a un doble control, primero al exigir su visación municipal (artículo 33 y 36) y luego



al exigir también la visación de la Dirección de Urbanismo, tal como se ordena en el artículo 10, que dispone en lo que interesa:

*“Corresponden asimismo a la Dirección de Urbanismo, dentro de las funciones de control que le asigna el inciso 4) del artículo 7, las siguientes: (...)*

*2) 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.”*

En concordancia con esta disposición, el artículo 72 del Decreto Ejecutivo No 13607-J, “Reglamento a la Ley del Catastro Nacional” ordena, en lo conducente que:

*“b) Cuando se trate de urbanizaciones, el Catastro Nacional exigirá:*

*Un plano general firmado de su puño y letra por el ingeniero topógrafo u otro profesional debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos, en su calidad de responsable de los trabajos topográficos de la urbanización, visado por el INVU y la respectiva municipalidad (...)”*

**El fraccionamiento con fines urbanísticos**, debe distinguirse del **fraccionamiento simple o múltiple**, según se segregue uno o varios lotes, en razón de que en el primero está presupuesto la apertura de calles y provisión de servicios, entre otros, a los que se hace referencia en el artículo 21 inciso 2) de la Ley de Planificación Urbana, tales como la notificación y amanzanamiento, la cesión de áreas para uso público, la construcción de aceras pavimentos, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, electrificación y alumbrado público.”



En este caso incluso, no solo se han estado segregando lotes con fundamento en planos que no están visados ni por la Municipalidad del lugar ni por la Dirección de Urbanismo del INVU por las razones ya explicadas, sino que incluso se ha evadido una obligación legal regulada en el artículo II.3. del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones como es la cesión de áreas públicas. Al efecto ese numeral establece:

*“Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades o de zonas previamente urbanizadas, cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento urbano un 10% (diez por ciento) del área sin restricciones, excepto cuando el fraccionador sea agropecuario.”*

En lo que se discute, la excepción dispuesta en la norma transcrita no es aplicable, ya que ni los lotes tienen la medida para ser concebidos como agropecuarios, ni la naturaleza indicada para esos lotes en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por lo menos de la prueba constante en autos, sea para uso agropecuario, en todos se indica ***terreno para pastos.***

El Voto 017-2008 a que se hizo referencia supra, sobre este aspecto indicó:

“Ahora bien, la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, estableció una regulación diferenciada para el fraccionamiento de terrenos situados en distritos urbanos y la segregación que se verifique de parcelas para fines agrícolas.

Respecto de la primera, el artículo 33 de dicha Ley nos indica:

*“Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique*



*la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, de fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.” (...)*

En relación con los accesos, tratándose específicamente de segregaciones en áreas urbanas, destinadas a vivienda o uso habitacional, como excepción se admite el nacimiento de lotes frente a servidumbre, las cuales han sido llamadas por la doctrina y jurisprudencia administrativa del Catastro Nacional, como “servidumbres urbanas”, para distinguirlas de las denominadas “agrícolas y forestales”, siempre y cuando se cumplan con las previsiones señaladas en los artículos II.2.1 al II.2.1.4 del Capítulo Segundo del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, (...).

En lo que se refiere a la segregación de fincas para fines agrarios, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, señala en la redacción actual del Artículo II.2.1.6:

*“Para los fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, **las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5000 m<sup>2</sup>**, en estos casos los planos individuales deben indicar “uso agrícola”, “uso pecuario” ; o “uso forestal”, según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura.*

*Las servidumbres reguladas en este artículo serán de un ancho mínimo de 7 metros y deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales.”*

La disposición del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, al que ya se hizo referencia, encuentra una excepción – en cuanto a la exigencia de la visación municipal y eventualmente del INVU, por su competencia residual - en el Capítulo



II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, excepción que resulta aplicable exclusivamente al fraccionamiento que se hace para fines agrícolas y pecuarios, aún si este se localiza en distritos catalogados de urbanos. Dispone el numeral II.1.1 del relacionado Reglamento:

*“En distritos sujetos a control urbanístico **no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 ha., cuando su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos no interesan al uso urbano:**” (...)*

Sobre este tipo de servidumbre, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, mediante Voto No 80 de las 14:30 horas del 19 de julio de 1995, estableció:

*“III-La servidumbre fundiaria agraria participa de las características y del ciclo de vida de la servidumbre civil. La diferencia fundamental radica en la naturaleza del bien sobre el cual recae: el fundo agrario. Es decir, recae sobre un bien de naturaleza productiva. Por ello la servidumbre fundiaria agraria, al constituirse, pasa a formar parte del fundo-organización. Tal es el caso de las servidumbres de paso y de acueducto. Además existen las servidumbres agrarias, propiamente dichas, vinculadas con la finalidad de producción agraria. Básicamente cumplen un destino económico a favor del fundo dominante. Estas no están necesariamente ligadas a la titularidad de la propiedad. Fundamentalmente lo están a las exigencias de producción y vida de la organización económica y social de la empresa. El destino específico es la producción agrícola. Se adquieren con el fin de aumentar la productividad y por eso se le califica como ius fundi. Los iura fundi o servidumbres agrarias son constituidas como derechos sobre el fundo por la necesidad recultivarlo. Las nuevas exigencias de la técnica agrícola requieren el ingreso sobre el fundo de tractores y estructuras voluminosas. En el Derecho romano se buscaba el reconocimiento de la autonomía de la servidumbre rústica. Hoy la tipicidad legal y social de la servidumbre agraria puede encontrarse en función del fundo agrario y de la actividad productiva agrícola. Todos esos principios deben inspirar hoy día la teoría de las servidumbres agrarias como instituto típico del Derecho Agrario.”*



Conforme a lo indicado el Catastro Nacional ajustó su actuación en la calificación de los planos en referencia al principio de legalidad, “...entendido como regla que exige la autorización jurídica previa de la conducta administrativa a modo de condición de su validez y eficacia. Este principio puede desarrollarse en dos grandes preceptos, a saber: a) todo acto, concreto y particular debe estar autorizado por una norma; b) todo acto, general o concreto, debe respetar el orden jerárquico de las fuentes.” (Ortiz Ortiz, Eduardo, Tesis de Derecho Administrativo, tomo I, Stradtman, San José, Costa Rica, 1998. pág. 47), exigiendo la visación sea por la Municipalidad o por el INVU, entendido si existe o no plan regulador, de planos que llegó a determinar que son reflejo de un fraccionamiento urbanístico, conclusión que avala este Tribunal. Por consiguiente se procede a confirmar el defecto apelado de las minutas de presentación números: tomo 1, asientos 2117004, 2117005, 2117506, 2117507, 2117508, 2117509, 2117510, 2117511 y 2118514, rechazar el recurso de apelación interpuesto por los señores Oscar Luis Herrera Zamora y Lizeth Dayana Herrera Zamora contra la resolución dictada por el Catastro Nacional a las nueve horas del tres de julio de dos mil siete, la que en este acto se confirma.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA:** De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039; se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, este Tribunal procede a confirmar el defecto apelado de las minutas de presentación números: tomo 1, asientos 2117004, 2117005, 2117506, 2117507, 2117508, 2117509, 2117510, 2117511 y 2118514, rechazar el recurso de apelación interpuesto por los señores Oscar Luis Herrera Zamora y Lizeth Dayana Herrera Zamora contra la resolución dictada por el Catastro Nacional a las nueve horas del tres de julio de dos mil





siete, la que en este acto 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. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**Descriptor.**

**Nombres Comerciales.**

**Solicitud de Inscripción del Nombre Comercial**

**TG. Categorías de signos protegidos**

**TNR 00. 42. 22**