

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0225- TRA-CN- 255-05

Impugnación de calificación

Apelante: Cristian Andrés González Ovares

Dirección de Catastro Nacional

VOTO No 88-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas con treinta minutos del siete de abril de dos mil seis.-

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Cristian Andrés González Ovares**, mayor, soltero, vecino de Peñas Blancas de San Ramón, titular de la cédula de identidad número dosquinientos setenta y cinco-novecientos sesenta y siete, como propietario de los inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Partido de Alajuela, matrículas ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta-cero cero cero (134950-000) y ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y dos-cero cero cero (134952-000) y a nombre de quien se solicita la inscripción de los planos con números de recibo 1-2021410, 1-2021412, 1-2021414, 1-2021418, 1-2021421, 1-2021423, 1-2021433, 1-2021435, 1-2021438, 1-2021439, 1-2021441, 1-2021442, 1-2021444, 1-2021445, 1-2021446, 1-2021448, 1-2021449, 1-2021450, 1-2021451, 1-2021452, 1-2021453, 1-2021456, 1-2021457, 1-2021458, 1-2021459, 1-2021460, 1-2021461, 1-2021462, 1-2021463, 1-2021464, 1-2021465 y 1-2021466, contra la resolución número 1593-2005, dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas del dieciséis de agosto de dos mil cinco.

RESULTANDO:

I- Mediante escrito presentado ante la Dirección de Catastro Nacional en fecha 7 de julio de 2005, el señor Cristian Andrés González Ovares, de calidades indicadas al inicio, interpone ante el Departamento Catastral Registral del Catastro Nacional, recurso de apelación, en contra de la calificación realizada sobre los planos con números de recibo 1-2021410, 1-2021412, 1-2021414,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

1-2021418, 1-2021421, 1-2021423, 1-2021433, 1-2021435, 1-2021438, 1-2021439, 1-2021441, 1-2021442, 1-2021444, 1-2021445, 1-2021446, 1-2021448, 1-2021449, 1-2021450, 1-2021451, 1-2021452, 1-2021453, 1-2021456, 1-2021457, 1-2021458, 1-2021459, 1-2021460, 1-2021461, 1-2021462, 1-2021463, 1-2021464, 1-2021465 y 1-2021466, en cuanto al defecto “VOTO NO. 87-2005 T.R.A.: VISADO DE LA MUNICIPALIDAD O DEL INVU, SI NO EXISTE PLAN REGULADOR.”

II- La Coordinación del Área Catastral Registral del Catastro Nacional, a las nueve horas treinta minutos del doce de julio de dos mil cinco, dicta resolución mediante la cual confirma el defecto consignado sobre los planos indicados en el resultando anterior. Ante esa resolución, los señores González Ovarés y José Luis Orozco Sibaja, este último en su condición de topógrafo y como profesional a cargo de los levantamientos catastrales, el día nueve de agosto de dos mil cinco, presentan ante la Dirección de Catastro Nacional, Recurso de Apelación, emitiéndose la resolución número 1593-2005, de las ocho horas del dieciséis de agosto de dos mil cinco, que confirma la resolución recurrida, estableciendo que el defecto consignado a los planos es: “*VOTO NO. 87-2005 T.R.A. Visado del INVU. Observación: Traer visado correspondiente...*”

III- Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional en fecha treinta y uno de agosto de dos mil cinco, el señor Cristian Andrés González Ovarés, interpone recurso de Apelación en contra de la resolución número 1593-2005, dictada por el Director del Catastro Nacional, fundamentando ese recurso en los siguientes razonamientos: Que el Catastro Nacional remitirá a los municipios o a la Dirección de Urbanismo del INVU, los planos donde no exista constancia de que la calle o una servidumbre exista, ocurriendo que sobre la finca inscrita en el Partido de Alajuela, matrícula 134950-000, existe la servidumbre debidamente registrada, situación de la que el Catastro Nacional no hace referencia. Alega además, que el Concejo Municipal del Distrito de Peñas Blancas aprobó la lotificación o segregación de los lotes y declaró públicas las calles de las QUINTAS CALANDRIA 1 y CALANDRIA 2, cumpliéndose así con el requisito para que el Catastro Nacional autorice la inscripción de los planos. Con relación al inmueble matrícula 134952-000, arguye el apelante, que pese a que no existe una servidumbre inscrita directamente sobre esa finca, las servidumbres se fueron constituyendo conforme se segregaron los lotes, existiendo autorización del Concejo Municipal del Distrito de Peñas Blancas para efectuar esa segregación y declarando como camino público esas calles que tienen servicios,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

como por ejemplo, de luz y de agua, lo que deja de ser un acceso privado para convertirse en un acceso público, pues pueden entrar todos los funcionarios de las empresas que prestan esos servicios, aportando certificaciones de otros planos debidamente catastrados, que fueron segregados de las fincas de su propiedad y sus respectivas certificaciones de los inmuebles que fueron segregados de éstas.

IV.- Que este Tribunal, mediante el voto No. 230-2005, emitido a las nueve horas del treinta de setiembre de dos mil cinco, resolvió declarar la nulidad absoluta de la resolución No. 1799-2004, dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas del primero de setiembre de dos mil cinco, a efecto de que esa Dirección procediera a admitir en la parte dispositiva de la resolución, el recurso de apelación planteado por el recurrente, lo cual fue cumplido mediante la resolución No. 2127-2005, de las ocho horas del dieciocho de octubre de dos mil cinco.

V.- Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaran la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Jueza Montano Álvarez; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: En cuanto a la prueba para mejor resolver: Este Tribunal mediante resolución emitida a las nueve horas con treinta minutos del veintiocho de noviembre de dos mil cinco, requirió prueba para mejor resolver, la cual se ha tenido a la vista a efecto de emitir la presente resolución (ver folios del 118 al 147, inclusive, del expediente).

SEGUNDO: En cuanto a los hechos probados: Por no corresponder a la figura de tales hechos, este Tribunal elimina del elenco de “Hechos Probados” de la resolución recurrida, los marcados como “**SEGUNDO, TERCERO y CUARTO**”. Por ajustarse al mérito de los autos este Tribunal acoge como propio, el hecho probado enumerado como “**PRIMERO**”. Se agregan como nuevos hechos probados, los siguientes que se dirán así: **SEGUNDO:** Que las fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de Alajuela,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

matrículas ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta-cero cero cero (134950-000) y ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y dos-cero cero cero (134952-000), propiedad de Cristian Andrés González Ovarés, titular de la cédula de identidad número dos-quinientos setenta y cinco-novecientos sesenta y siete, no publicitan plano catastrado y se encuentran situadas en el Distrito 13, Peñas Blancas, del Cantón 02, San Ramón, de la Provincia de Alajuela (folios 140 y 141). **TERCERO:** Que sobre la primera finca matrícula ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta-cero cero cero (134950-000), recae una servidumbre de paso, constituida en su contra y a favor del inmueble inscrito en el Partido de Alajuela, matrícula cuatrocientos siete mil ochocientos quince-cero cero cero (407815-000), constituida según consta de testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos cincuenta (550), asiento quince mil ochocientos cincuenta y seis (15856), escritura número doscientos dieciocho, otorgada ante la Notaria Rosibel Chavarría Mora, mediante la cual, entre otros, el señor Christian Andrés González Ovarés, segrega y vende lote a la empresa de esta plaza, Papeles Ecológicos G. & D, Sociedad Anónima, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos sesenta y ocho mil doscientos setenta y uno. A la vez, como se indicó supra, constituyen a favor del inmueble de su representada y en contra de la finca matrícula ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta-cero cero cero (134950-000), propiedad del recurrente, servidumbre de paso a pie, a caballo o en vehículos, con una longitud de quinientos cincuenta y un metros con noventa y seis centímetros, con un ancho de diez metros, con una dirección que va de Este a Oeste, partiendo del lindero Este del lote segregado hasta llegar a la calle pública. (folios 118 a 128). **CUARTO:** Que el Concejo Municipal del Distrito Peñas Blancas de San Ramón, en la sesión ordinaria, celebrada a las quince horas quince minutos del dos de junio de dos mil cuatro, acordó en el acuerdo número 04, declarar de uso e interés público (Municipal), el camino del Proyecto Quintas Calandria 1 y Quintas Calandria 2, con base al uso e interés público ha tenido por más de tres años (folio 143). **QUINTO:** Que el Concejo Municipal de Distrito Peñas Blancas, en la sesión ordinaria, celebrada a las quince horas quince minutos del dos de junio de dos mil cuatro, acordó en el acuerdo número 03, aprobar el proyecto de lotificación Quintas Calandria 1 y Quintas Calandria 2 (folio 144). **SEXTO:** Que de conformidad con la certificación extendida el quince de diciembre de dos mil cinco, por la Intendente Municipal del Distrito de Peñas Blancas, San Ramón, las Quintas Calandria 1 y Calandria 2, cuentan con los servicios públicos correspondientes, tales como agua, luz y alcantarillado (folio 147). **SÉTIMO:** Que de conformidad con la certificación emitida con fecha

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

trece de febrero de dos mil seis, extendida por la Intendente Municipal del Distrito Peñas Blancas, todas las calles que estén dentro de los Proyectos Quinta Calandria 1 y Quintas Calandrias 2, son de usos e interés público, con base al uso que ha tenido por más de tres años (folio 159). **OCTAVO:** Que según consta de certificación emitida con fecha tres de marzo de dos mil seis, extendida por la Intendente Municipal del Distrito de Peñas Blancas, todas las servidumbres abiertas en los inmuebles del Partido de Alajuela matrículas ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta-cero cero cero (134950-000) y ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y dos-cero cero cero (134952-000), fueron declaradas de uso e interés público y que pertenecen a Quinta Calandria 1 y Quintas Calandria 2, ya que han sido usados por más de tres años por los propietarios de los lotes y vecinos de la comunidad (folio 172).

TERCERO: En cuanto a los hechos no probados: Aunque la resolución recurrida no contiene una relación de hechos no probados, en esta instancia se agrega este considerando y se dispone: No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

CUARTO: En cuanto a lo resuelto por el Catastro Nacional y los motivos de apelación: En estas diligencias, la Dirección del Catastro Nacional, consigna, a los planos objeto de estas diligencias, el siguiente defecto: "*Voto No. 87-2005 T.R.A. Visado del INVU. Observación: Traer visado correspondiente*", con fundamento en que el acceso por servidumbre es un acceso privado, precisamente porque no se está frente a un bien de dominio público, sino más bien de dominio privado. Acotó el Catastro, que el acceso cuestionado, no cumple con lo dispuesto en el voto No. 087-2005 de este Tribunal, cuyos alcances habrían sido ampliados en su resolución DCAT-0397-2005, donde se dejó establecido que las servidumbres que den acceso a lotes, deben constar en los asientos registrales y, en el presente asunto, no existe evidencia de que la servidumbre real alegada por el recurrente exista, lo cual se demuestra con la información que arrojan los asientos registrales de las fincas del Partido de Alajuela, matrículas ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta -cero cero cero (134950-000) y ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y dos-cero cero cero (134952-000), por lo que el derecho real de servidumbre alegado, no ha sido publicitado, requisito indispensable para tener la servidumbre real como un acceso adecuado, tal y como lo disponen los artículos 455, 459, inciso 2) y 461 del Código Civil, por lo que debe requerirse del visado del INVU. Además, que la visación de los planos sujetos a inscripción, debe otorgarse por parte del INVU, ya que se está en presencia de un fraccionamiento en vías de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

urbanización, por lo que la Municipalidad de San Ramón o el Concejo Municipal del Distrito de Peñas Blancas, no tiene ingerencia en la visación de planos de agrimensura, ocurriendo más bien una evidente contradicción, ya que los planos indican accesos por servidumbre, de características privadas, mientras el Concejo Municipal del Distrito de Peñas Blancas, aprueba su uso como de interés público. Contra lo resuelto por la Dirección del Catastro Nacional, el recurrente señala que, con fundamento en el principio de especialidad, la Institución Catastral debe remitir a los municipios o a la Dirección de Urbanismo del INVU, los planos en donde no exista constancia de que la calle o una servidumbre exista y puede apreciarse que en el inmueble del Partido de Alajuela, matrícula 134950-000, existe la servidumbre debidamente registrada y que el Concejo Municipal del Distrito de Peñas Blancas, aprobó la segregación de lotes, declarando públicas las calles de las Quintas Calandria 1 y Calandria 2, que si bien correspondían a servidumbres, al ser declaradas calles públicas por parte de la Municipalidad, pasan a ser de interés público y no se puede impedir el paso de terceras personas ni de los funcionarios de las empresas que brindan los servicios públicos. Agregó, que la Dirección del Catastro Nacional especula al señalar que en el presente asunto, se está frente a un fraccionamiento en vías de urbanización, ya que los planos recorridos representan un fraccionamiento puro y simple, al existir la provisión de servicios públicos.

QUINTO: En cuanto a lo que debe ser resuelto: Analizados como de seguido se indica, los agravios del apelante a la luz de la legislación respectiva, debe necesariamente este Tribunal revocar la resolución recurrida, por las siguientes razones: **A)** El artículo 1, inciso j) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo No. 13607-J del 24 de abril de 1982, establece que el plano de agrimensura es aquel documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente sólo una finca, parcela o predio, y que como tal, cumple con lo que establece dicho Reglamento. Ese plano, para que sea catastrado, debe necesariamente, estar inscrito en el Catastro Nacional, tal y como lo disponen los artículos 1º, inciso k) y 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. De este modo, y una vez que el profesional autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, tal y como lo dispone el artículo 48 del citado Reglamento, ha confeccionado el plano de agrimensura correspondiente, de conformidad con lo que establece el artículo 50 y siguientes de ese cuerpo legal, deberá presentarlo ante el Catastro Nacional para su inscripción, la que se hará siguiendo las disposiciones de los artículos 41 a 47, y demás requerimientos que se consignan en el capítulo V

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

del Reglamento. En aras del cumplimiento del bloque de legalidad, el Catastro Nacional, al momento de inscribir un plano de agrimensura, debe verificar que se cumpla con todas las disposiciones legales. **B)** Por otra parte, el artículo 1º de la Ley de Planificación Urbana, No. 4240 del 15 de noviembre de 1968, así como el numeral 1.9 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, definen el concepto de fraccionamiento, de la siguiente forma: *“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. En contraposición con este término, resulta ser el de urbanización, que conforme a los textos normativos indicados, se define como: “el Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios”* De la relación de estos 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, por carecerse de éstos. Esta distinción resulta fundamental a los efectos de determinar cuál tipo de visados requiere un plano de agrimensura, para que pueda ser catastrado. Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que fungía como órgano superior jerárquico de los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, se pronunció, en lo que interesa, en el voto No. 8790-98 de las 11:40 horas del 13 de diciembre de 1998, de la siguiente forma: *“II.- Evidentemente el visado de la Dirección de Urbanismo del INVU resulta procedente de forma previa al visado municipal cuando se trata de proyectos de urbanización o de fraccionamiento para tal propósito (artículos 7, inciso 4, y 10, inciso 2, de la Ley de Planificación Urbana) y no así cuando se trata de la mera segregación de una parcela que tiene acceso a calle pública con el objeto de venderla o donarla, como es el caso. Así el artículo 72, inciso b), del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (decreto Ejecutivo No. 13607-J de 24 de abril de 1982) estipula que “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... visado por el INVU y la respectiva municipalidad..., requisito que no se exige cuando se trata del fraccionamiento de fincas inscritas en el Registro Público...” (Lo subrayado no es del original). En igual sentido, la Procuraduría General de la República, doce años atrás, ya se había pronunciado al respecto, estableciendo en el dictamen No. C-235-86 de 18 de setiembre de 1986, emitido por el Licenciado Fernando Casafont Odor, Notario del*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Estado, que: *“la diferencia sustancial entre ambos conceptos radica en el hecho de que en el fraccionamiento que lo denominaría “simple” en contraposición del denominado “para efectos de urbanización”, no se da la apertura de calles pues las parcelas del denominado “para efectos de urbanización”, no se da la apertura de calles pues las parcelas resultantes del mismo tienen acceso a una vía pública “existente”, mientras que en la urbanización o en el fraccionamiento para efectos de urbanización, precisa la apertura de aquellas y demás servicios”*. De lo anterior se colige, que primeramente hay que distinguir entre “fraccionamiento” y “urbanización” (o fraccionamiento con fines urbanísticos), porque en el caso de ésta, le corresponde al INVU visar el plano, por disponerlo expresamente el artículo 10 de la Ley de Planificación Urbana, que señala: *“Corresponde asimismo a la Dirección de Urbanismo...2) Examinar y visar, en forma ineludible, los planos correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización...”*, mientras que en el caso del simple fraccionamiento, que es regulado en el Capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, es a la municipalidad del lugar en donde aquel se vaya a dar, el órgano al que le corresponde autorizarlo, toda vez que, conforme a lo dispuesto por el artículo 169 de nuestra Constitución Política, en concordancia con los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana, se reconoce la competencia primaria a los gobiernos locales, en materia de planificación urbana, dentro de los límites de su territorio. Al respecto, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en resolución No. 4205-96 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996, estableció que: *“II).- La Sala estima que la potestad atribuida a los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio si 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 (...). Sin embargo, lo expuesto debe entenderse como el límite formal de los grandes lineamientos, normas técnicas o directrices generales conforme a las cuales deben los gobiernos locales elaborar sus respectivos planes reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano correspondientes, pues no es posible pretender que el Plan Nacional de Desarrollo Urbano se elabore y ponga en práctica íntegramente por el Gobierno Central, sin la intervención directa de las municipalidades en esa materia. Tal situación atenta no sólo contra los más elementos principios de la lógica y la conveniencia, habida cuenta de que se trata de los intereses particulares de cada cantón de la República, sino también contra los principios constitucionales del régimen*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

municipal, establecido por nuestra Carta Fundamental en los artículos 168 a 175.” En el caso bajo examen, los treinta y dos lotes situados en El Abanico, Distrito 13, Peñas Blancas, Cantón 02, San Ramón, de la Provincia de Alajuela, que corresponden a segregación en cabeza de su dueño, el señor Cristian González Ovarés, de los inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Partido de Alajuela matrículas ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta-cero cero cero (143950-000) y ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y dos-cero cero cero (134952-000), formando las Quintas Calandria 1 y Calandria 2, de conformidad con la inspección realizada por el Inspector Municipal, la Intendente Municipal del Distrito Peñas Blancas, certifica que todas las servidumbres abiertas en dichos inmuebles, fueron declaradas de uso e interés público, ya que los mismos han sido usados por más de tres años por los propietarios de los lotes y vecinos de la comunidad (ver folio 172), además, se certifica de la existencia de los servicios públicos correspondientes, tales como agua, luz y alcantarillado (ver folio 147), razones que llevan a determinar a este Tribunal, que para la segregación de los 32 lotes, no fue necesaria la apertura de calles, ni la realización de trabajos para dotar a esos lotes, de los servicios públicos indispensables, pues la declaratoria de uso e interés público se hizo después de más de tres años de habersele otorgado ese uso y ese interés; además, que esos servicios públicos ya estaban dados a la comunidad en donde se encuentran situados los terrenos de los cuales se segregan los treinta y dos lotes objeto de las presentes diligencias. De lo expuesto, se concluye que, no puede compartir este Tribunal lo resuelto por el **a quo**, en cuanto a que en el presente asunto estamos frente a un fraccionamiento en vías de urbanización, que contiene accesos atípicos que deben ser visados por la Dirección de Urbanismo. Mantener este criterio constituiría un acto de interpretación fuera de los límites que la misma norma dispone, pues tal y como se analizó supra, para que se dé un fraccionamiento en vías de urbanización, se requiere, conforme lo indica el ya citado artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana, la apertura de calles y provisión de servicios, sea ambos requisitos a la vez, lo que es totalmente lógico, ya que al abrirse una calle, ésta necesita tener ciertas condiciones particulares de interés para la comunidad, de modo que no sólo sirva para la entrada y salida de la urbanización, sino que a través de ella, discurra la infraestructura de Acueductos y Alcantarillados y el fuido eléctrico como servicios mínimos indispensables para el bienestar de las personas. Nótese que ese numeral 1°, al definir el término “urbanización” prevé expresamente la “apertura de calles y provisión de servicios”, para que ésta se dé; siendo que esa “y”, considerada copulativa, no permite interpretar que se puede requerir uno u otro, en forma separada, sino que, en este caso, es necesario cumplir con ambos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

supuestos. En el presente caso, tales requerimientos se han cumplido, conforme a las certificaciones extendidas por la Oficina Municipal competente. **B)** Respecto al punto del acceso, la Dirección del Catastro Nacional en la parte considerativa sobre el fondo de la resolución recurrida, señala que no existe evidencia que exista una servidumbre debidamente constituida a favor del inmueble matrícula ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y dos-cero cero cero (134952-000) y que tal gravamen no existe en los asientos de los dos inmuebles propiedad del recurrente, por lo que al no aparecer el acceso indicado en un asiento registral, el derecho real de servidumbre alegado no ha sido publicitado. Al respecto, es importante destacar que el término “acceso” es definido en el numeral 59, inciso e) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 13607-J de 24 de abril de 1982, de la siguiente forma: *“e) Acceso: Por acceso se entiende la vía o vías existentes de carácter público frente a la parcela o predio y que permiten la entrada o salida de esa parcela o predio. Normalmente son calles, carreteras y caminos. Excepcionalmente son ríos navegables, servidumbres de paso y caminos privados inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Se deben indicar todos los frentes de las parcelas o predios y sus accesos y se deben acotar, cuando existieren, los anchos de aceras, zonas vedes, espaldones, calzadas, etc., o bien el ancho total del derecho de vía existente. El dibujo del derecho de vía se podrá mostrar esquemáticamente”*. Por otra parte, el artículo II.2.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, respecto a las parcelas resultantes de un fraccionamiento, dice que: *“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...”*, de lo que se colige que dicha norma enuncia dos supuestos: a) En el primer caso, se contemplan los lotes provenientes, tanto de un simple fraccionamiento, como de una urbanización (o fraccionamiento con fines urbanísticos), cuyas segregaciones resultantes tienen acceso directo a la vía pública; en el segundo caso, se contemplan los accesos provenientes de servidumbre. Así las cosas, cuando se trata de un acceso directo, se debe hacer la diferenciación entre si se trata de un simple “fraccionamiento”, o de una “urbanización”, y en tratándose de un simple fraccionamiento, se requiere únicamente de la autorización de la municipalidad, que todo lote debe 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. En el presente caso, el Concejo Municipal del Distrito de Peñas Blancas, en el acuerdo número 04 del acta No. 08-2004, de la sesión ordinaria celebrada el dos de junio de dos mil cuatro, acordó: *“Declarar de uso e interés público (Municipal), el camino del*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*Proyecto Quintas Calandria 1 y Quintas Calandria 2; en base al uso e interés público que ha tenido por mas (sic) de 3 años” (Ver folios 157, 161 y 171), certificando además, que: todas las servidumbres abiertas en las fincas 134950-000 y 134952-000, fueron declaradas de uso e interés público y que pertenecen a Quintas Calandria 1 y Quintas Calandria 2, son de usos e Interés Público, ya que los mismos han sido usados por mas (sic) de tres años por los propietarios de los lotes y vecinos de la comunidad” (ver folio 172); de ahí que al tener competencia el Concejo Municipal del Distrito de Peñas Blancas, para declarar como de uso e interés público esos accesos, no lleva razón la Dirección del Catastro Nacional, al cuestionar el acceso por servidumbre de los planos que se pretenden inscribir porque los mismos violentan la normativa de Planificación Urbana, cuando el gobierno local ha declarado de uso e interés público las servidumbres abiertas en las fincas propiedad del recurrente, acto que es de su competencia conforme se indica en el punto siguiente. **C)** Por otra parte, tal y como se colige de lo establecido en los artículos 1º, 2º, 32 y 33 de la Ley General de Caminos Públicos (No. 5060 del 8 de agosto de 1962 y los dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la República, Nos. C-007-92 y C-116-94, los caminos públicos se encuentran clasificados según su función, determinando su correspondiente órgano competente de administración, en “Red Vial Nacional” y en “Red Vial Cantonal”. Los caminos públicos correspondientes a la red vial nacional están constituidos por: **1)** Carreteras Primarias, que es la red de rutas frontales, para servir de corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. **2)** Carreteras Secundarias, que son las rutas que conectan cabeceras cantonales importantes –no servidas por carreteras primarias- así como otros centro de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales y **3)** Carreteras terciarias que son las rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes, correspondiendo al Ministerio de Transportes la administración de éstos. Por otra parte, los caminos públicos correspondientes a la red vial cantonal, están constituidos por: **1)** Caminos vecinales, que son los caminos que suministran acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la red vial nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. **2)** Caminos no clasificados, que son caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragan los costos de mantenimiento y mejoramiento,*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

correspondiendo su administración a la Municipalidad respectiva. Nótese que de conformidad con la certificación extendida por la Intendente Municipal del Distrito Peñas Blancas, de fecha 3 de marzo de dos mil seis, basada en los acuerdos Nos. 3 y 4 de la sesión ordinaria celebrada a las quince horas, quince minutos del dos de junio de dos mil cuatro, y de la inspección realizada por el Inspector Municipal, todas las servidumbres constituidas en los inmuebles ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta-cero cero cero (134950-000) y ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y dos-cero cero cero (134952-000), que pertenecen a las Quintas Calandria 1 y Quinta Calandria 2, fueron declaradas de uso e interés público, ya que han sido usados por más tres años por los propietarios de los lotes y vecinos de la comunidad (ver folio 172). Además, tal y como se demuestra de las certificaciones que rolan a folios del 1 al 12 inclusive, aportadas por el recurrente en su oportunidad, de sendos inmuebles ya se han dado en el pasado las inscripciones de otros planos de agrimensura referentes a segregaciones o fraccionamientos, sin la exigencia del visado del INVU, requerido por la Dirección del Catastro Nacional para la inscripción de los treinta y dos lotes objeto del presente asunto. Por consiguiente, si consta en autos la declaratoria de uso e interés público por parte del Concejo Municipal del Distrito de Peñas Blancas, de todas las servidumbres abiertas en las fincas del Partido de Alajuela matrículas ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta-cero cero cero (134950-000) y ciento treinta y cuatro mil novecientos cincuenta y dos-cero cero cero (134952-000), el defecto consignado por la Dirección del Catastro Nacional: Voto No. 087-2005 T.R.A. Visado del INVU Observación: Traer visado correspondiente”, es improcedente. **D)** Este Tribunal considera importante recalcar, que el Catastro Nacional, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas y previo a señalar el defecto, debe verificar si ha mediado o no la declaratoria correspondiente y consecuentemente, de la existencia de calles, determinando en forma precisa, si se está en presencia de una urbanización, o de un fraccionamiento con fines urbanísticos, que le permitan llevar a cabo la calificación del documento que se somete a su análisis y examen, con fundamento en datos necesarios, actualizados y confiables, debiendo interpretarse de esa forma el voto No. 087-2005, dictado por este Tribunal y que sirvió de fundamento para que la Dirección del Catastro Nacional emitiera la resolución final y, así evitar que las resoluciones definitivas, se sustenten en datos desactualizados y no acordes con la realidad física existente, cuestionando accesos que ya fueron declarados de uso e interés público, como ocurre en el presente caso.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEXTO: Por los motivos expuestos, es que este Tribunal declara con lugar el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución final, dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas del dieciséis de agosto de dos mil cinco, la cual en este acto se revoca, para que una vez firme la presente resolución, eliminado el defecto que motiva la presente resolución, proceda el Catastro Nacional a continuar con el trámite de inscripción de los planos con números de presentación 1-2021410, 1-2021412, 1-2021414, 1-2021418, 1-2021421, 1-2021423, 1-2021433, 1-2021435, 1-2021438, 1-2021439, 1-2021441, 1-2021442, 1-2021444, 1-2021445, 1-2021446, 1-2021448, 1-2021449, 1-2021450, 1-2021451, 1-2021452, 1-2021453, 1-2021456, 1-2021457, 1-2021458, 1-2021459, 1-2021460, 1-2021461, 1-2021462, 1-2021463, 1-2021464, 1-2021465 y 1-2021466, si otro motivo no lo impide.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara **CON LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Cristian Andrés González Ovarés, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas del dieciséis de agosto de dos mil cinco, la cual se revoca en todos sus extremos. Una vez firme la presente resolución, proceda el Catastro Nacional a eliminar el defecto motivo de la apelación, y a continuar con el trámite de inscripción de los planos con recibos números 1-2021410, 1-2021412, 1-2021414, 1-2021418, 1-2021421, 1-2021423, 1-2021433, 1-2021435, 1-2021438, 1-2021439, 1-2021441, 1-2021442, 1-2021444, 1-2021445, 1-2021446, 1-2021448, 1-2021449, 1-2021450, 1-2021451, 1-2021452, 1-2021453, 1-2021456, 1-2021457, 1-2021458, 1-2021459, 1-2021460, 1-2021461, 1-2021462, 1-2021463, 1-2021464, 1-2021465 y 1-2021466, si otro motivo no lo impide. 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.-**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Lic. Edwin Martínez Rodríguez
Jiménez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Licda. Xinia Montano Álvarez