

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2004-0058-TRA-CN**

**Calificación de Plano**

**Ing. Carlos Cerdas Ruiz, Apelante**

**Dirección de Catastro Nacional**

### ***VOTO N° 123-2004***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las catorce horas del cinco de noviembre de dos mil cuatro.—***

*Recurso de Apelación* presentado por el Ingeniero Topógrafo Carlos Cerdas Ruiz, titular del carné profesional número IT-4194, mayor, casado una vez, con cédula número uno-seiscientos cinco-cuatrocientos veintidós, en contra de la Resolución N° 1167-2004, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del doce de julio de este año dos mil cuatro, que mantuvo como defecto del plano presentado con el recibo número **1-1910270**, la falta del visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

#### **RESULTANDO:**

**1°.-** Que el dos de abril del año en curso, el Ingeniero Carlos Cerdas Ruiz presentó para su debida inscripción en el Catastro Nacional, el plano al que se le asignó el recibo número **1-1910270**.

**2°.-** Que habiéndosele señalado a ese plano algunos defectos, mediante la Resolución N° 1167-2004, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del doce de julio de este año dos mil cuatro, se dispuso: ***"POR TANTO: Por las consideraciones anteriores y citas legales se confirma el defecto de 'visado del INVU (acceso servidumbre)' en el plano recibo número 1-1910270. Con respecto a los otros defectos indicados en la calificación no hay especial pronunciamiento en razón de no haber sido recurridos."***

**3°.-** Que inconforme con dicha resolución y en fecha veintitrés de julio de dos mil cuatro, el

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Ingeniero Cerdas Ruiz planteó Recurso de Apelación alegando: **a)** que el registrador en su calificación no objeta el acceso al inmueble al que se refiere el citado plano; **b)** que la diligencia de inspección de campo no le fue notificada, representándole ese acto un perjuicio por la violación que supone del debido proceso; **c)** que el Catastro Nacional comprobó con la visita de campo que hizo al inmueble de interés, que su acceso se trata de una servidumbre; y **d)** que en el caso de marras no se debe aplicar la Ley de Planificación Urbana, porque el predio al que se refiere el plano se trata de uno para información posesoria. Posteriormente, el apelante amplió sus agravios en el escrito presentado ante este Tribunal el 23 de agosto último, indicando: **e)** que el acceso al inmueble contemplado en el plano tantas veces aludido, coincide con el asiento catastral del cual se elaboró, sea el plano G-283038-1977 que desde el año 1977 indica que el acceso de ese predio es por una servidumbre; **f)** que ese acceso está permitido en el inciso e) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; **g)** que la servidumbre nació de un convenio de partes como lo permite el Código Civil. Finalmente, en su escrito del 16 de setiembre también presentado ante este Tribunal, el recurrente amplió nuevamente los alegatos de su reproche contra lo resuelto por el Catastro Nacional, exponiendo: **h)** que el Derecho costarricense reconoce los derechos de posesión, los cuales están dentro de las facultades del dominio; e **i)** que la Ley de Planificación Urbana no es aplicable a los derechos de posesión.

**4°.-** Que sin perjuicio de lo que será dicho en el Considerando Primero de esta resolución, 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.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: EN CUANTO A DEFECTOS U OMISIONES PROCESALES:** **A-)** Por las consideraciones técnicas expuestas en la resolución dictada por el Departamento Catastral Registral a las once horas con treinta minutos del diez de junio de dos mil cuatro, para determinar con claridad la condición del terreno que tiene como acceso al predio a que se refiere el plano cuyo número de recibo es el **1-1910270**, se dispuso por parte de ese departamento realizar un estudio catastral y registral que, entre otras cosas, implicó una *visita o inspección de*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*campo*. Esa resolución no le fue notificada al apelante, quien, tanto al momento de impugnar la resolución dictada por ese Departamento a las trece horas con treinta minutos del diecisiete de junio del año en curso, como al apelar la resolución N° 1167-2004, dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las nueve horas del doce de julio de dos mil cuatro, reprochó al Catastro ese hecho aduciendo violación del *debido proceso*. Pese a ser atendible el reclamo del apelante, este Tribunal no observa que el Catastro Nacional hubiese incurrido en alguna actuación que pudiese haber quebrantado los derechos constitucionales del Ingeniero Cerdas Ruiz, toda vez que lo resuelto sobre este punto en particular fue una decisión que, tomada al amparo del *principio de legalidad*, tuvo como propósito el mejor cumplimiento de los deberes del Catastro Nacional, contemplados, básicamente, en los artículos 2°, y del 13 al 18, todos de la Ley del Catastro Nacional, y 22 de su Reglamento; amén de que el resultado de dicha inspección no varió de modo alguno lo consignado por el recurrente en el plano que se pretende inscribir. En todo caso, la decisión tomada por el Departamento dicho respecto a la visita o inspección de campo, no era posible notificársela al Ingeniero Cerdas Ruiz, por cuanto no fue sino hasta el momento en que se apersonó ante este Tribunal, en fecha 23 de agosto último, que señaló un medio para recibir notificaciones. La concurrencia de esas tres situaciones permite concluir, que no ha habido defectos y omisiones procesales que pudieren haber perjudicado los derechos e intereses del apelante.

**SEGUNDO: EN CUANTO A LAS PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER:** Este Tribunal requirió para mejor proveer, los medios probatorios enunciados en la resolución dictada a las trece horas con treinta minutos del cinco de octubre del año en curso, los cuales ha tenido a la vista a los efectos de dictar esta resolución, y son los que constan a folios 62 y 63 del expediente.

**TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Se reformulan, dejando sin efecto el elenco de Hechos que como Probados tuvo el Catastro Nacional, y en su lugar este Tribunal enlista como Hechos con tal carácter los siguientes:

- A-) Que el predio al que se refiere el plano presentado en el Catastro Nacional con el recibo número **1-1910270**, está en posesión del señor Omar Hernández Ledezma (ver planos en medio de los fs. 37 y 38).
- B-) Que a dicho plano el Catastro Nacional le señaló como defecto, entre otros, la falta

del visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (ver f. 38).

- C-) Que el acceso indicado en el documento número 1-1910270 de fecha dos de abril de dos mil cuatro no es camino público. (fs. 16 y 17).
- D-) Que los planos presentados en el Catastro Nacional con los recibos números **1-1910269** y **1-1910271**, se encuentran debidamente inscritos, el primero bajo las citas 5-925102-2004 de fecha trece de mayo de dos mil cuatro y el segundo bajo las citas 5-924940-2004 de fecha doce de mayo de dos mil cuatro, el primero en Administración de la Municipalidad de Nicoya, para permiso de uso del señor Omar Hernández Ledezma y el segundo en posesión del mismo señor Hernández Ledezma. (ver fs. 62-63).
- E-) Que el predio que se refleja en el plano catastrado bajo el número 5-924940-2004 de fecha 12 de mayo de 2004, es el mismo que colinda por el lado Este del plano que se pretende inscribir y que ingresó al Registro bajo el número **1-1910270**.

**CUARTO:** **EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

**QUINTO:** **EN CUANTO AL FONDO:** **A-) Sobre las servidumbres:** 1-) Previo a analizar lo que es objeto del recurso, es necesario hacer referencia a algunos aspectos propios que caracterizan a las servidumbres. La *servidumbre* es considerada por el tratadista Manuel Albaladejo "*...como un derecho real en cosa ajena; de goce, pues lo que se otorga es el derecho de gozar o disfrutar, o, en general, de utilizar o aprovecharse de alguna manera de aquella...*" (Manuel Albaladejo, Derecho Civil, tomo III, Derecho de Bienes, volumen primero, tercera edición, Librería Bosch, 1977, páginas 23 y 24.), criterio que ha sido reiterado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, por ejemplo, en su resolución número 000017-F-99, de las 14 horas 35 minutos del 20 de enero de 1999, al decir: "*...Las servidumbres son derechos reales en cosa ajena o en re aliena. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente en algún aspecto. Para el dueño del predio sirviente implica un límite al ejercicio de su derecho de propiedad...*", siendo pertinente recordar al respecto que la forma de publicitar los derechos reales, y entre éstos las servidumbres, es a través de su debida

inscripción en el Registro Público (artículos 455, 459 y 461 del Código Civil). 2-) Como rasgos característicos comunes a todas las servidumbres y que fueron igualmente recogidos en la resolución de la Sala Primera supra citada, se encuentran: *la inseparabilidad*, pues la servidumbre es indisoluble con el fundo al que activa o pasivamente pertenece (artículo 371 del Código Civil); *la indivisibilidad*, porque aunque el predio dominante se divida, la servidumbre subsiste en forma íntegra, y los nuevos propietarios la gozarán sin incrementar el gravamen del predio sirviente, y si por el contrario es este último el dividido, la servidumbre permanece y cada uno de los predios segregados soporta en la parte que corresponda el ejercicio de la servidumbre (artículo 372 del Código Civil); *la utilidad*, pues todos los predios se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre, la cual se impone a favor de otro predio cuando confiera al fundo dominante alguna ventaja (artículos 376, 383, 385, 395, 400 del Código Civil); *la permanencia o perpetuidad*, que brinda una utilidad duradera al predio dominante hasta que se extinga por las causas que expresamente indica el artículo 381 del Código Civil; *la predialidad*, es decir, que sólo un fundo es útil a otro, no pudiendo establecerse a cargo o a favor de una persona (artículo 370 del Código Civil); *la imposibilidad de constituirla en terreno propio*, porque es imposible constituir una servidumbre en terreno propio, toda vez que el predio dominante y el predio sirviente deben pertenecer a distintos titulares (artículo 381 inciso 3 del Código Civil). Sobre esta última característica es necesario indicar que la servidumbre denominada "*por destino de padre de familia*" y que se encuentra regulada en el artículo 380 ibídem y que puede ser constituida por el propietario de ambos predios (como excepción a la regla del artículo 381, inciso 3º, del Código Civil), no se aplica a las servidumbres de paso, pues según lo dispone expresamente dicho artículo, se refiere a las servidumbres continuas, que son aquellas cuyo uso es o puede ser constante sin la intervención del hombre, característica ausente en todas las servidumbre de paso. 3-) Conviene tener presente también, que el artículo 370 del Código Civil prohíbe las servidumbres "personales", al indicar que las servidumbres recaen sobre inmuebles, por lo que es necesario que exista un predio dominante a cuyo favor se constituye la servidumbre, y un predio sirviente que carga o se grava con ese derecho; asimismo, que se suele diferenciar entre *servidumbres voluntarias* y *servidumbres forzosas*; las primeras se constituyen por acuerdo de partes, mientras que las segundas por disposición legal, concretamente, en los supuestos referidos por el Código Civil, en los artículos 395 -predio enclavado- y 400 -venta o permuta de una parte de un predio. **B-) Sobre los agravios:** En la resolución apelada número

1167-2004 y dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las 9:00 horas del 12 de julio de 2004, se mantuvo como uno de los defectos del plano presentado con el recibo número **1-1910270**, la falta del visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. El apelante, inconforme con lo resuelto por el Catastro Nacional, recurrió esa resolución alegando los agravios señalados e incluidos en el Resultando Tercero anterior y que de seguido este Tribunal analiza de la siguiente manera: **1-)** Con vista en el plano que se pretende inscribir, presentado ante el Catastro Nacional bajo el número **1-1910270** del dos de abril de dos mil cuatro, y del plano catastrado bajo el número **5-924940-2004** de fecha doce de mayo de dos mil cuatro, el Tribunal pudo constatar que el lote indicado en el primer mapa, con una medida de treinta y cinco mil cuatrocientos sesenta y dos metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados, está bajo la posesión del señor Omar Hernández Ledezma, y que, el predio con el que colinda ese terreno al lado Este y que refleja el segundo mapa, con una medida de ciento noventa y ocho mil treinta metros, trece decímetros cuadrados, es poseído también por el señor Hernández Ledezma, separando a ambos fundos un derrotero de paso señalado como "servidumbre", con un ancho de cuatro metros. La inscripción del primer plano citado fue objetada por el Catastro Nacional, aduciéndose en la resolución bajo conocimiento, que los accesos por servidumbre deben ser examinados y valorados "*...por el INVU o las municipalidades con fundamento en el artículo II.2.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, siempre y cuando las mismas cumplan con una serie de requisitos*". **2-)** Teniendo a la vista ese razonamiento legal, vertido con fundamento en el Reglamento y Ley citados, además del que se indicará seguidamente, y vistos los agravios formulados oportunamente por el apelante, este Tribunal llega a la conclusión de que el plano con el recibo de presentación número **1-1910270** de dos de abril de dos mil cuatro, **no puede ser catastrado**, por lo que deberán ser rechazados en su totalidad los agravios expuestos por el recurrente, como de seguido se verá: entiende este Tribunal, que cuando el registrador procedió a la calificación del plano sometido a inscripción, observó la existencia de una *servidumbre*, por lo que, en acatamiento del ya citado artículo II.2.1, que indica que en casos calificados el INVU y las Municipalidades podrán admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbre de paso, y ante la ausencia de un Plan Regulador de la Municipalidad de Nicoya, procedió el funcionario a apuntar como defecto del citado plano, la falta del visado de la Dirección de Urbanismo del INVU, que es lo que procede ante la presencia de una servidumbre de paso en el plano que se pretende inscribir. Por esa razón no es de recibo

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

lo argumentado por el recurrente en sus agravios, al indicar que el calificador no objetó el acceso al inmueble, pues esta manifestación es contraria a lo expuesto por el mismo recurrente en su escrito que tituló "Recurso de Apelación", presentado ante el Ingeniero Ricardo Loría Sáenz de 27 de mayo de 2004, visible a folios 2 y 3, donde hizo notar ese defecto. Incluso, por esa objeción fue que se ordenó por parte de Catastro Nacional, realizar un estudio catastral y registral para determinar con claridad la condición que tiene el terreno que sirve como acceso al predio del plano que se pretende inscribir, confirmando ese órgano **a quo**, que ese acceso no es público sino que, tal y como lo indica el plano, se trata de una *servidumbre de paso*, por lo que, aunque no se le haya comunicado personalmente al apelante sobre la diligencia dicha, su resultado no le afecta ni le causa perjuicio alguno, puesto que no se varió en nada lo consignado en el plano que él mismo presentó para su inscripción, siendo que los dos siguientes agravios tampoco son de recibo, como luego se dirá. Sin embargo, legalmente esa confirmación realizada por el Catastro para fundamentar la conclusión a la que arribará este Tribunal, sí tiene una connotación importante, ya que, como quedó demostrado (ver Hechos Probados A y D), que el señor Omar Hernández Ledezma es poseedor de los predios que se reflejan tanto en el plano que se pretende inscribir, como en el inscrito bajo el número 5-924940-2004. De lo anterior, claramente se ve que ambas propiedades son colindantes entre sí, y lo que las divide es precisamente la supuesta servidumbre de cuatro metros de ancho que se dibuja en ambos mapas, de lo que puede colegirse que se está ante un fraccionamiento, ya que la propiedad en su totalidad es poseída por don Omar, y al dividirla constituyendo para ello una servidumbre, deviene necesaria la aplicación del numeral II.2.1 tantas veces citado, según resolvió el Catastro. Sin embargo, y conforme a lo expuesto en cuanto a las características propias de una servidumbre, **ésta no puede constituirse legalmente en terreno propio**, y menos aún cuando éste no está inscrito en el respectivo Registro, por lo que no era viable indicar en el plano que pretende inscribir, la constitución de un derecho real que jurídicamente, y bajo las condiciones expuestas, es imposible de constituir. **3.-)** Al determinar la autoridad catastral que la servidumbre no es acceso público, tal y como se indicó atrás, también se ve imposibilitado el Catastro para inscribir el plano de referencia, pues la servidumbre requiere de un acuerdo entre los dueños de los predios, ya que una de las características propias de ese derecho real en cosa ajena, es que ambos predios pertenezcan a diferentes dueños, lo cual, es congruente con lo estipulado en el artículo 381 inciso 3º del Código Civil, lo que, desde luego, no ocurre en el caso bajo estudio, por lo que se rechaza, al igual que

los anteriores, este otro agravio. **4.-)** En cuanto al agravio que manifiesta el apelante respecto a que la Ley de Planificación Urbana no se debe aplicar porque el predio a que se refiere el plano es para información posesoria, no es de recibo, ya que esa Ley no establece excepción alguna en cuanto a su aplicación. El apelante, en defensa de su tesis, hace alusión a que ese acceso coincide con el asiento catastral asignado al plano G-283038- 1977. Con respecto a este argumento, es necesario indicarle al recurrente que aunque el Catastro Nacional, en el Considerando X de la resolución apelada, razonó que la inscripción catastral de un plano, por sí sola no comprueba la posesión de un terreno, ni convalida los documentos que sean nulos o anulables, y que pese a ello fue inscrito el plano G-283038-77, este Tribunal entiende que se da una aparente contradicción entre la inscripción de ese último plano, y el citado criterio externado por el Catastro, pero como el error no crea derecho, si en esa oportunidad se inscribió un plano bajo los lineamientos indicados, bien hace el registro ahora, al analizar este caso, ajustarlo al marco legal respectivo. **5.-)** Resulta correcto afirmar que el artículo 59 inciso c) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional autoriza indicar la colindancia, así como el nombre del lindero artificial que se le asigna, pero lógicamente dentro del contexto jurídico aplicable, es por eso que al igual que los agravios anteriores, deben de ser rechazados los atinentes a este punto en particular. En cuanto a los restantes agravios, también deben de ser rechazados, porque, si bien la Ley costarricense reconoce los derechos de posesión, éstos deben ajustarse a la normativa existente, ya que, como se indicó con anterioridad, deben concurrir dos predios, uno dominante y otro sirviente, pertenecientes a diferentes titulares, y que se cumpla con todas las características indicadas con anterioridad. Antes de ello, lo que podría existir es un camino privado, si así lo dispone el poseedor del predio, pero no una servidumbre para dar salida a dos predios cuyo poseedor es el mismo titular. Es por estas razones, que el Tribunal no puede autorizar la inscripción de un plano donde se consigna una servidumbre que legalmente no es procedente, por lo que se ve obligado a declarar sin lugar el recurso planteado, confirmando la resolución recurrida, pero únicamente, por las razones dadas en esta resolución. **6.-)** Por las consideraciones, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el Ingeniero Carlos Cerdas Ruiz, y se confirma la resolución dictada por el Catastro Nacional a las nueve horas del doce de julio del año dos mil cuatro.



## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**SEXTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA:** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (Nº 8039); 28.d), 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública (Nº 6227), para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (Nº 3667), se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el Ingeniero Carlos Cerdas Ruiz en contra de la resolución número 1167-2004, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del doce de julio de dos mil cuatro, la cual 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. **NOTIFÍQUESE.**—

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***