



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE No. 2009-0811-TRA-CN**

**Apelación en Trámite de Calificación**

**Solicitud de Calificación del Plano Recibo No. 1-2319819.**

**ING. MAYNOR ULATE ZÚÑIGA, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Catastral (Calificación No. 2149-2009)**

**[Subcategoría: Planos]**

***VOTO No 223-2010***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas del ocho de marzo de dos mil diez.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el Perito Topógrafo 2535, Maynor Ulate Zúñiga, con cédula de identidad número 1-365-563, en contra de la Resolución **No 2149-2009**, dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, a las ocho horas del doce de junio de dos mil nueve, en diligencias de oposición a la calificación del plano recibo número **1-2319819**.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante recibo **Nº 1-2319819**, se presentó al Diario del Catastro Nacional el plano de agrimensura para rectificar el área de la finca de Folio Real 028113 del Partido de Limón, que según Registro se describe: Terreno de Potrero, con una medida de 99,701.88 metros cuadrados, situada en Guápiles, distrito primero, del cantón segundo, Pococí, propiedad de Alvaro Leandro Manfredi, para llevarla a 99,213.00 metros cuadrados. Una vez calificado por el Registrador No. 66 Max Salazar Obando, le son consignados los siguientes defectos:

***Fundamento Jurídico:*** ART. 50 RLCN PLANO A MODIFICAR, RESOLUCION SOBRE MODIFICACION DE PLANOS DEL 25-01-96.:

***Observación:*** [09-05-2008] ESTA AFECTANDO AL L-1093034-2006 EL CUAL DIFIERE EN



*REFERENCIA A PUNTO FIJO. [05-03-2009] SIGUE DEVUELTO Y ADEMÁS POR AFECTARLO TRASLAPA CON L-374105-1979. QUE GENERO OTRO TITULO. [03-04-2009] SIGUE DEVUELTO, SEGÚN PRUEBAS APORTADAS TAMBIÉN AFECTA AL L-1239507-2007 CON OTRO TITULO.*

*Fundamento Jurídico: ART. 58 G RLCN: CITAS DE INSCRIPCIÓN: FOLIO REAL, TOMOS, AREA, PARA INFORMACION POSESORIA, FINCA INSCRITA.*

*Observación: [09-05-2008] ABARCA PARTE DE OTRA FINCA SEGÚN EL L-1093034-2006, COMPLETE CITAS. [05-03-2009] SIGUE DEVUELTO. VER AFECTACION AL L-374105-1979 QUE GENERÓ TITULO. [03-04-2009] SIGUE DEVUELTO. SEGÚN NUEVAS PRUEBAS APORTADAS TAMBIÉN AFECTA OTRA FINCA SEGÚN L-1239507-2007, EXISTE DOBLE TITULACIÓN.*

**SEGUNDO.** Que inconforme con el criterio del Registrador, mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2009, el Perito Topógrafo Maynor Ulate Zúñiga presenta **oposición a la calificación** realizada. En razón de dicha oposición y al detectar inconsistencias entre el plano de agrimensura que se solicita inscribir y otros planos que ya se encuentran inscritos, el Registrador Max Salazar Obando, en fecha 13 de abril de 2009, y en aplicación del artículo 47 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 34331 del 29 de noviembre de 2007, eleva el asunto ante el Coordinador respectivo.

**TERCERO.** Que el Ing. Guillermo Rodríguez Rodríguez, Coordinador de Proceso Catastral del Catastro Nacional, quien con fecha 24 de abril de 2009 solicitó al Departamento de Cartografía Digital la elaboración de un montaje de los planos afectados, una vez analizado el caso, mediante oficio de fecha 18 de mayo de 2009 rinde calificación técnica y la eleva ante la Subdirección del Catastro Nacional, ratificando los defectos consignados por el Registrador y de conformidad con lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento citado, solicita sea valorada la procedencia de iniciar un procedimiento de Gestión Administrativa sobre los planos y asientos



catastrales, así como una investigación sobre los motivos que permitieron la inscripción de los planos catastrados en los años 2006 y 2007 y que fueron graficados en las láminas 1 y 2 del montaje realizado por el Departamento de Cartografía Digital.

**CUARTO.** Que mediante **Resolución No. 2149-2009**, dictada a las 08:00 horas del 12 de junio de 2009, la Subdirección a. i. del Registro Inmobiliario, División Catastral resuelve rechazar la oposición a la calificación del plano recibo número 1-2319819 y confirma los defectos consignados por el Registrador. *“...Ampliándolo conforme a los documentos aportados, en el sentido que el traslape es también con los planos L-11460-1973, L-509340-1983, L-11456-1973, L-1239509-2007, L-4528-1975, L-342175-1979 y L-346964-1996...”*.

**QUINTO.** Que dicha resolución es apelada mediante escrito recibido en la Dirección del Catastro Nacional el 22 de junio de 2009, en donde expone agravios el Perito Topógrafo Maynor Ulate Zúñiga. Y posteriormente, mediante escrito del 17 de diciembre de 2009, la Licenciada Magally Mattus Gutiérrez, en representación del indicado Perito, amplía sus alegatos ante este Tribunal.

**SEXTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez o ineficacia de las diligencias, y se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ureña Boza, y;**

#### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal, de conformidad con los documentos que constan dentro del expediente venido en alzada, procede a replantear el elenco de hechos que deben ser tenidos por demostrados, y que resultan de interés para lo que debe



resolverse en este asunto, de la siguiente manera:

**1.-** Consta a folio 01 de este expediente, el plano de agrimensura presentado con boleta número **1-2319819** y su minuta de calificación con las observaciones del Registrador Max Salazar Obando, dicho plano no indica su titular y en él se indica que fue levantado para rectificar el área de la finca 28113-000 del Partido de Limón de 9 hectáreas con 9701.88 metros cuadrados a 9 hectáreas con 9213 metros cuadrados. Asimismo en este plano se indica que modifica al plano catastrado L-509340-1983 y que no traslapa ninguna otra parcela.

**2.-** Que en el Catastro Nacional se encuentran inscritos los siguientes planos catastrados:

**a) L-004528-1975** (v. f. 162) de Angel Ocampo Jiménez, con un área de 192.347.68 metros cuadrados y cuyos antecedentes son las fincas 5810 y 5815 inscritas a los folios 47 y 57, respectivamente, del Tomo 1570 del Partido de Limón, área que coincide con la medida del lote que se segrega de la finca 5815 y que da origen a la finca 17465 (v. f. 035).

**b) L-011460-1973** (v. f. 163) de Angel Ocampo Jiménez, con un área de 147.016.97 metros cuadrados, que corresponde a parte de las fincas 5810 y 5815 de Limón.

**c) L-011456-1973** (v. f. 152) de Carlos Aguilar Barboza, con un área de 107.804.85 metros cuadrados y que corresponde a parte de las finca 5810 y 5815 de Limón.

**d) L-342175-1979** (v. f. 161) de Angel Ocampo Jiménez y Carlos Aguilar Barboza, con un área de 217.216.81 metros cuadrados, en el que se indica corresponde a la finca 17465 y parte de la finca 5810 y que se encuentra publicitado en la finca 17465 de Limón (v. f. 118)

**e) L-374105-1979** (v. f. 93) de Alvaro Leandro Manfredi, con una medida de 14.731.81 metros cuadrados, en el que se indica es parte de la finca 5810, inscrita a folio 47 del tomo 1570 de Limón y se encuentra publicitado en la finca **24688** (v. f. 96).

**f) L-509338-1983** (v. f. 136) de Angel Ocampo Jiménez, con una medida de 117.215.59 metros cuadrados, en el que se indica es parte de la finca 17465 y que modifica el plano L-342175-79 relacionado en el punto (b) anterior.

**g) L-509340-1983** (v. f. 112) de María Eugenia Aguilar Barboza, con una medida de 100.002.10



metros cuadrados, en el que se indica es parte de la finca 17465 y que también modifica el plano L-342175-79. Según el documento con citas 338-19861 (v.f. 30) este plano fue confeccionado para segregar un lote de la finca 17465 y que originó la finca **28113-000** del Partido de Limón (v. f. 28)

**h) L-346969-1996** (v. f. 98) de Alvaro Leandro Manfredi para traspasar a Llobeth Ruiz Cascante e Ingrid Arrieta Calvo, con una medida de 300.22 metros cuadrados y se indica que es parte de la finca 28113 de Limón y corresponde a la finca 75749 de Limón (v. f. 15)

**i) L-1093034-2006** (v. f. 113) de Jorge Segura Chavarría, en el que se indica corresponde a la finca completa 17465 y modifica los planos L-509340-1983 y L-342175-1979 en cuanto a referencia a esquina, con una medida de 98.001.22 metros cuadrados.

**j) L-1239507-2007** (v. f. 123) de Jorge Segura Chavarría, en que se indica corresponde a parte de la finca 17465 con un área de 10.000.00 metros cuadrados y que modifica los planos L-342175-1979, L-1093034-2006 y L-346994-1996, este plano es publicitado en la finca **121312-000** de Limón, (v. f. 126).

**k) L-1239509-2007** (v. f. 108) de Jorge Segura Chavarría, en que se indica corresponde a parte de la finca 17465 con un área de 88.001.22 metros cuadrados y que modifica los planos L-342175-1979 y L-1093034-2006.

**3.-** Que la finca **17465** del Partido de Limón, nace por segregación que hace **Carlos Aguilar Barboza** de su finca **5815** de ese mismo Partido, con un área de 192.347.68 metros cuadrados (v. f. 35), y de ella han sido segregados los siguientes lotes: **a) 28113, b) 39859 y c) 121312**, quedando en la actualidad un resto inscrito con una medida de 88.001.22 metros cuadrados, a nombre de Jorge Segura Chavarría y que publicita el plano **L-342175-1979** (v. f. 115 a 122)

**4.-** Que la finca **28113** nace según documento con citas 338-19861 (v. f. 28 a 31) con una medida de 100.002.10 metros cuadrados, según plano L-509340-1983 relacionado en el aparte (g) del punto (2) anterior, y es propiedad de Alvaro Leandro Manfredi, (v. f. 64 a 69). De este inmueble fue segregado un lote que da origen a la finca **75749** con una medida de 300.22 metros



cuadrados, propiedad de los señores Llobet Enrique Ruiz Cascante e Ingrid Arrieta Calvo, y está representada en el plano catastrado L-346969-1996, (v. f. 15 y 99 a 102). El resto reservado cuenta con un área de 99.701.88 metros cuadrados, siendo que el plano de agrimensura, cuya solicitud de inscripción origina estas diligencias, ha sido levantado para rectificar su área a 99.213.00 metros cuadrados, modificando el plano original.

**5.-** Que la finca **39859** nace con una medida de 117.215.59 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) según plano L-509338-1983 (v. f. 136) relacionado en el aparte (f) del punto (2) anterior, por segregación de la finca 17465, relacionada en el punto (3) anterior (v. f. 139), de esta se han levantado los planos: **a)** L-1237916-2007 con área de 400.00 m<sup>2</sup>; **b)** L-372357-1996 con área de 179.50 m<sup>2</sup>; **c)** L-610222-2000 con área de 29.351.80 m<sup>2</sup>; **d)** L-610226-00-2000 con área de 29.351.80 m<sup>2</sup>; **e)** L- 614707-2000 con área de 29.351.84 m<sup>2</sup>; **f)** L-867562-2003 con área de 2.500.00m<sup>2</sup>; **g)** L-610224-2000 con área de 29.351.80 m<sup>2</sup>; (v. f. 129 a 135), dichos planos modifican el plano que le dio origen (L-509338-83) y sus áreas suman un total de 120.486.74 metros cuadrados. En la actualidad esta finca es propiedad de Villas Coral S.A., tiene una medida de 29.351.80 m<sup>2</sup> y publicita el plano L-610224-2000, (v. f.141 y 142).

**6.-** Que la finca **121312** nace por segregación de la finca 17465, con una medida de 10.000.00 metros cuadrados según el plano L-1239507-2007, relacionado en el aparte (j) del punto (2) anterior, y en la actualidad es propiedad de Luis Fernando Castellón Castellón (v. f. 123 a 128).

**7.-** Que según el documento que originó las citas de presentación 327-15044 (v. f. 061), el señor **Carlos Aguilar Barboza**, de su finca **5810** de Limón, segrega y vende un lote a Alvaro Leandro Manfredi, con una medida de 14.731.81 metros cuadrados, de conformidad con el plano **L-374105-1979** relacionado en el aparte (e) del punto (2) anterior, dando origen a la finca **24688** de Limón, (v. f. 93 a 97).

**8.-** Que a folios 09 a 13, consta un Dictamen de Análisis Criminalístico Número Único 08-



200241-485-PE, que fuera aportado a este expediente por el oponente. Dicha pericia fue elaborada en julio del año 2008 por el Ingeniero Topógrafo Fernando Quintanilla Molina, Perito del Departamento de Ciencias Forenses del Organismo de Investigación Judicial remitido a la Fiscalía de Pococí, con ocasión de la denuncia por Falsedad Ideológica interpuesta contra Jorge Segura Chavarría y Otros, en perjuicio de Angel Wilson Ocampo y Otros.

**9.-** Que la Coordinación del Proceso Catastral, mediante resolución dictada el 24 de abril de 2009, solicitó a la Sección de Cartografía Digital de ese Registro, la realización de **un montaje del plano cuya calificación se recurre** con otras finca y planos catastrados a efecto de determinar si existen sobreposiciones u otras contradicciones del estado parcelario (v. f. 45).

**10.-** Que mediante resolución dictada el 18 de mayo de 2009, la Coordinación de Proceso Catastral, emite dictamen técnico (v. f. 47 a 52), basado en el montaje de planos relacionado en el punto anterior (v. f. 164 a 169), del que se evidencia que existe traslape entre los planos L-509340-1983, L-1093034-2006, L-1239507-2007 (v. f. 169), así como un traslape entre el plano cuya calificación origina las presentes diligencias con estos tres planos y con los planos L-1239509-2007 y L-374105-1979 (v. f. 167), por lo que se confirman los defectos consignados por el Registrador.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No se advierten hechos de interés para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La contención surge a partir de que la Dirección del Catastro Nacional, mediante **Resolución No. 2149-2009**, de las 8 horas del 12 de junio de 2009, dispuso rechazar la oposición a la calificación del documento **Recibo No. 1-2319819**, presentada por el Perito Topógrafo Maynor Ulate Zúñiga, confirmando los defectos señalados por el Registrador y que ya habían sido confirmados por la Coordinación del Proceso Catastral, y además ampliarla “... *en el sentido que el traslape es también con los planos L-*



11460-1973, L-509340-1983, L-11456-1973, L-1239509-2007, L-4528-1975, L-342175-1979 y L-346964-1996...”.

La Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, basada en el dictamen técnico rendido por la Coordinación de Proceso Catastral (ver hecho probado número 10), manifiesta en la resolución recurrida que algunos de los planos catastrados relacionan dos inmuebles como antecedente, sea las fincas números 5810 y 5815 del Partido de Limón, (al respecto véase el hecho probado (2) en sus acápite a, b, c, y d), afirmando que ello “...permite concluir que en esa época al pertenecer ambas fincas al mismo titular constituían una misma unidad física y presumiblemente no existían linderos que permitieran distinguir entre un elemento jurídico y otro...” Agrega que, del montaje de planos realizado por la Sección de Cartografía Digital, se evidencia que existen traslapes que reflejan contradicciones en los estados parcelarios, y, a pesar de que algunos no han generado asientos, no puede autorizarse la inscripción solicitada por cuanto contradicen antecedentes catastrales, ya que ello violentaría los Principios de Prioridad y Tracto Sucesivo, aplicables a la función catastral, que exigen que los asientos tengan un orden de precedencia en cuanto a presentación e inscripción, y en este caso especialmente, ante la existencia de errores de índole registral que se reflejan en traslapes y dobles inmatriculaciones, que se comprueban con el Dictamen de Análisis Criminalístico No. 08-200241-485-PE emitido por el Organismo de Investigación Judicial, que coincide con lo que esta Autoridad Registral ha concluido del estudio registral efectuado. De la conciliación jurídica realizada se evidencia que los planos catastrados L-509340-1983 (finca 28113), L-1239507-2007 (finca 121312) y L-1093034-2006 (finca 17465) describen parte del mismo terreno, “...teniendo una idéntica descripción física en parte de los terrenos descritos en los asientos catastrales, situación que obviamente es irregular y que amerita la aceptación de la existencia de un error en la inscripción del plano L-1093034-2006 nacida en la fe pública que ostentan los profesionales de la agrimensura, que ubicaron el inmueble descrito en el citado asiento catastral, traslapando con otros, sin que esta División Catastral pudiera detectar, previo a la registración, la inconsistencia del documento...” En razón de dichas contradicciones, no es posible acceder a lo



solicitado y más bien debe procederse a la apertura de un procedimiento de Gestión Administrativa de conformidad con lo establecido en los Decretos Ejecutivos No. 33982-J y No. 34331-J.

En virtud de que ha sido verificada la existencia de inconsistencias por traslapes, no solamente con las fincas relacionadas por el recurrente, sino con todos los planos que aparecen en el montaje, y dado que el plano cuyo registro se solicita no viene a sanear las mismas, resulta imposible su inscripción por cuanto con ello se ampliarían aún más esas contradicciones. Aunado a esto, no debe perderse de vista en este asunto que, la subsanación las contradicciones y anomalías encontradas y la declaratoria de un mejor derecho, es decir la determinación de cuál de las fincas involucradas invadió a las otras, es una facultad que corresponde total y exclusivamente a los Tribunales de Justicia, y en todo caso el presente asunto ya se está dilucidando en esa sede.

El Dictamen de Análisis Criminalístico, relacionado en el hecho probado (8) (v. f. 09 a 13), fue elaborado con el objeto de determinar si la finca 28113 con plano L-509340-83 se traslapa o coincide con la finca 17465 con plano L-1093034-2006 e indicar si ambas se ubican en la misma porción de terreno y, en caso de no existir traslape, establecer sus colindancias.

Dicho estudio se basó en los planos L-342175-79, L-346969-96, L-509340-83, L-509338-83 y L-1093034-06 y arriba a las siguientes conclusiones:

*“...1. El terreno es disputa corresponde a la finca número 28113, siendo este representado por el plano L-509340-1983, quedando ubicada en la parte norte de la finca madre 17465-000 (...)*

*2. La finca madre número 17465-000, identificada por el plano L-342175-1979, fue absorbida en su totalidad por las tres segregaciones realizadas, dando como resultado la desaparición física de esta finca. Sin embargo, el Registro Nacional mantiene en el Sistema Automatizado de Consultas la finca 17465-000, con 8 ha 8001,22 m<sup>2</sup> y a nombre de Jorge Segura Chavarría.*

*3. El plano L-1093034-2006 se traslapa con el plano L-509340-1983, dando como resultado que el terreno en litis posea dos inscripciones registrales, la primera correspondiente a la finca del*



*ofendido, es decir la finca 28113-000 y la segunda que representa el resto inexistente de la finca 17465-000...”*

Por su parte, el apelante solicita sea aceptada la inscripción del plano alegando, en su escrito del 22 de junio de 2009 (v. f. 182 y 183), que en el primer defecto recurrido se indica que afecta el plano L-374105-79 que generó otro título. No obstante, ese plano es propiedad del mismo Alvaro Leandro Manfredi y que por lo tanto no afecta a terceros, fincas o propietarios por lo tanto es subsanable. Que de la resolución recurrida se infiere que las inscripciones que impiden el registro solicitado se basan en un acto erróneo por lo que de acuerdo al Artículo 455 del Código Civil, no es convalidable, dado que don Alvaro Leandro nunca autorizó estos movimientos. Asimismo, agrega que en la resolución final hay información que no es fidedigna, en cuanto indica que la inscripción del plano L-1093034-2006 se realizó sin que ese Registro, sea la División Catastral, pudiera detectar la inconsistencia del documento que originó el asiento catastral, pues para esto existe tecnología que estaba disponible desde antes, en el año 2006.

Posteriormente, en escrito del 17 de diciembre de 2009 (v. f. 209 a 315), suscrito por la Licenciada Magally Mattus Gutiérrez, en representación del Perito topógrafo (v. f. 209 a 315) aporta copia certificada del expediente de la **Causa No. 08-002376-0647-PE** presentada el 21 de abril de 2008 ante el Ministerio Público por Jorge Segura Chavarría en contra de Aquiles Chaves Arroyo y otros, y agrega los siguientes alegatos:

Que debe establecerse la responsabilidad del Registro Nacional al permitir la inscripción del plano L-1093034-2006, levantado por el Agrimensor Máximo Chacón Murillo, que traslapa el plano L-509340-1983 y que corresponde a la finca 28113 de Alvaro Leandro Manfredi. Que la solicitud de modificación de plano, que es rechazada por el Catastro, se sustenta en que al haber sido segregado el lote que originó la finca 75749 con el plano L-346969-1996, es necesario modificar la medida del resto de finca 28113, por lo que este rechazo causa perjuicio al titular. Asimismo, se inscribió el plano L-1239507-2007 levantado por el topógrafo Aquiles Chaves



Arroyo, en que se indica es parte de la finca 17465 con un área de una hectárea y que generó la finca 121312 , hoy a nombre de Luis Fernando Castellón Castellón, segregado de un supuesto resto de la finca 17465 que le quedaba a Jorge Segura Chavarría y que aún al día de hoy se encuentra inscrito con una medida de 8001.22 metros cuadrados, pero que en la realidad desapareció con las segregaciones que se han hecho.

Sobre los extremos anteriores remite al peritaje realizado por el Organismo de Investigación Judicial y manifiesta que ambos topógrafos levantaron los indicados planos sin hacer la visita al campo y que con su actuación tratan de despojar a Alvaro Leandro Manfredi de su inmueble. Alega que, con qué legitimación pretende el Registro negarle al señor Alvaro Leandro Manfredi el derecho a modificar el plano de la propiedad que le pertenece desde el año 1993, cuando fue adquirida de María Eugenia Aguilar Barboza, por segregación de la finca 17465 que desaparece con las segregaciones realizadas con los planos de 1983. Se refiere a la denuncia penal incoada por Jorge Segura Chavarría en contra del topógrafo Aquiles Chaves Arroyo y Fernando Castellón Castellón, por lo que insta a este Tribunal a informar de esta situación al Colegio de Ingenieros y Arquitectos y al Poder Judicial, en virtud de que el topógrafo Chavez Arroyo labora para el Poder Judicial como perito de la Corte. Y siendo que los topógrafos mencionados son quienes realizan el engaño pues conocían que no existe área en esa finca que permita ubicar los planos L-1093034-2006, L-1239507-2007 y L-1239509-2007. Por su parte, los funcionarios de Catastro Nacional presentan el asunto como muy complicado, con lo que pretenden ocultar su incorrecta actuación y salvar la responsabilidad de sus funcionarios, que practicaron las inscripciones sin hacer los estudios necesarios y ahora deniegan la inscripción a mi representado con lo que obligan a acudir a informar esta situación ante estrados judiciales a efecto de que se les responsabilice por los errores que están afectando al señor Leandro Manfredi.

Manifiesta que el Registro debe corregir sus errores y en este caso la solución correcta es desaparecer la finca 17465 que dejó de existir desde el año 1983 y ambos Fernando Castellón Castellón y Jorge Segura Chavarría saben que sus fincas no existen, ello lo demuestran las denuncias penales que existen en su contra. Por ello lo correcto es que el Tribunal Registral



Administrativo ordene a Catastro rectificar su error e inscribir el plano levantado para corregir el plano L-509340-1983, presentado con boleta No. 1-2319819 pues la finca 17465 la “*resucitaron de forma delictiva*” y a nadie afecta si desaparece. Estamos en presencia de actos delictivos que se están investigando en vía penal.

En razón de dichos alegatos solicita a este Tribunal que: **1.-** Se permita la inscripción solicitada por Maynor Ulate Zúñiga y que fue presentada para modificar el plano L-509340-1983 que corresponde a la finca 28113. **2.-** Se informe al Colegio de Ingenieros y Arquitectos la participación de los profesionales involucrados en el presente asunto y al Poder Judicial ya que el topógrafo Aquiles Chaves Arroyo está inscrito como perito judicial. **3.-** Se ordene al Catastro Nacional eliminar los tres planos inscritos sobre la finca inexistente, sean L-1239509-07 y L-1239509-07 de Aquiles Chaves Arroyo y L-1093034-06 de Máximo Chacón Murillo ya que se inscribieron sobre una finca inexistente, la número 17465 de Limón, la cual también debe ser cancelada. **4.-** Se condene al pago de las costas procesales y personales en que ha tenido que incurrir su representado a raíz de la negativa del Catastro a inscribir el plano solicitado.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** El artículo 5, inciso c) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; que es Decreto No. 34331-J de publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de **Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad**, por supuesto íntimamente ligados al Principio de **Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, cualquier movimiento que pretenda modificar (sea inscribir o cancelar) un asiento catastral debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del Principio de **Rogación** (artículo 54 del Reglamento), que a su vez debe ejercitarse en estricto apego de las normas que



establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (Principio de **Legalidad**), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...” (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Catastro Nacional, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la **publicidad catastral** el artículo 57 del citado Reglamento establece:

*“...El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, **definir en forma gráfica el inmueble** y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna.*

*El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. **La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos. ...**”*

Ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, dentro de otros mediante el **Voto No 175-2006** de las 10:30 horas, del 3 de julio de 2006, en que expresó:



*“...las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...”*

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro Nacional, debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2º de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

No obstante, la actividad del Catastro Nacional se encuentra no solamente ligada, sino que también deriva de la fe pública del profesional de la agrimensura. En este sentido, el ejercicio de la topografía y agrimensura, a pesar de ser realizado por particulares se constituye en una función pública y no de mera actividad privada. Así se infiere del artículo 12 de la Ley para el Ejercicio de Topografía, No 4294 de 19 de diciembre de 1968: *“Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía y agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”*

Sobre este aspecto, el Reglamento a esa Ley; Decreto No 21 de 26 de febrero de 1970, dispone en su **artículo 11**: *“De acuerdo con lo que dispone el artículo 12 de la Ley, las personas autorizadas para ejercer la Topografía o la Agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su profesión únicamente como agrimensores, para lo cual se constituyen responsables de la objetividad y corrección de la información gráfica y escrita que contemplan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones.”*



Además de lo anterior, debe recordar el recurrente que el control del ejercicio de esta actividad, es competencia absoluta del Colegio de Ingenieros y Arquitectos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 4294:

*“Artículo 9º.- La fiscalización del ejercicio de la topografía y la agrimensura, estará a cargo del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.*

*Artículo 10.- Las quejas que se presenten contra las personas autorizadas para ejercer la topografía y la agrimensura, se formularán ante la Junta Directiva del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, quién las tramitará de acuerdo con los artículos 33, 34 y 36 de la Ley Orgánica del citado Colegio.”*

Y es que, el Régimen Disciplinario que relaciona el artículo 10 transcrito, se encuentra regulado en la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ley No. 3663 del 10 de enero de 1961, que en su artículo 59 dispone:

*“Artículo 59.- Cuando llegare a conocimiento del Director Ejecutivo cualquier queja o violación a los principios de Etica Profesional, la pondrá a conocimiento de la Junta Directiva General, la que procederá al nombramiento de un Tribunal de Honor para que instruya la causa respectiva.  
(...)”*

*Este Tribunal escuchará al ofendido y al profesional en cuestión, recibiendo todas las pruebas que ofrezcan las partes en conflicto. Una vez terminada la instrucción, pasará el asunto a la Junta Directiva General junto con su informe en un plazo no mayor de treinta días.”*(agregado el énfasis)

De lo que se desprende, evidentemente, que una de “*las partes en conflicto*” es el precisamente el ofendido, quien al ser afectado por alguna falta cometida por el profesional, es quien debe directamente poner en marcha este procedimiento disciplinario, aportando las pruebas correspondientes.



En congruencia con las anteriores disposiciones, el Registrador al momento de calificar los documentos sometidos examen, no se encuentra en una posición irrestricta, ya que debe atenerse a la información indicada por el agrimensor, dado que éste último tiene fe pública respecto de determinados datos consignados en los planos, no obstante, esta debe ser ejercitada dentro del marco de la legalidad administrativa. En este sentido, el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto No 34331-J publicado el 27 de febrero del 2008 en La Gaceta, añade:

*“**Artículo 19: Fe pública del agrimensor:** Los datos relativos al derrotero, áreas y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura.*

*Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.”*

En este orden de ideas, resulta claro que, dentro del marco de calificación catastral, no es cuestionable esa fe pública por parte del Registrador encargado de la calificación de los planos sometidos a registro. En este sentido, el **artículo 41** del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, define los límites de la calificación técnico-jurídica del documento a cargo del Registrador como *“el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los planos presentados debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajusten a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico y técnico. Al momento de calificar, el registrador asignado al efecto se atenderá únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre las declaraciones hechas por el Agrimensor basadas en su fe pública (...)”*



En relación con la fe pública del agrimensor y los alcances de la función de calificación técnico-jurídica desarrollada por el Registrador Catastral, este Tribunal, en **Voto No 675-2009** de las 11:40 horas del 22 de junio de 2009, afirmó:

*“...De lo expuesto puede concluirse, que la fe pública de la que se ha investido a los topógrafos y agrimensores, respecto de los datos consignados en un plano, en primer lugar, no es ilimitada, pues se ha circunscrito a los derroteros, área y ubicación, (...) En segundo lugar, todos los datos insertados por el agrimensor en el plano son objeto de control de legalidad registral-catastral, en tanto pueden ser potencialmente confrontados con todos los documentos constitutivos del Catastro, a los que hace referencia el artículo 3 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, y si resultaren defectuosos por determinarse inconsistencias o inexactitudes, deben corregirse o aclararse conforme proceda técnica y jurídicamente, a fin de alcanzar los objetivos del Catastro, entre los que destacan la configuración de una cartografía actualizada que permita el control técnico de los planos de agrimensura presentados para su registro y la conciliación y depuración de la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica ( artículo 5 del Reglamento)...”*

Cabe citar en este punto; y siempre en concordancia con los limitados efectos que reglamentariamente se han dado a la publicidad catastral, uno de ellos: que la registración de los planos no convalida nulidades en ellos contenidas, y en relación con la posibilidad de que existan inexactitudes en los asientos catastrales los artículos 61, 64 y 65 del Reglamento a la Ley de Catastro:

*“Artículo 61.—**Inscripción de la corrección de un error.** La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del plano o del conjunto de la información que consta en el Catastro o en el Registro. Si el error es atribuible al agrimensor, porque el plano contiene una información vaga, ambigua o inexacta y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo plano de agrimensura.”* (el resaltado es nuestro)



*“Artículo 64.—De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales. Cuando en un asiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble se cite un número de **plano que no corresponda al inmueble** o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional **previa solicitud del interesado, procederá a la inscripción del plano que corresponda, de conformidad con la normativa vigente...**”* (el resaltado es nuestro)

*“Artículo 65.—Casos en que procede la gestión administrativa de oficio. En caso de existir **cualquier irregularidad u omisión en los planos inscritos**, sea detectada por el Catastro Nacional o haya sido puesta en conocimiento (...) **o por cualquier interesado**, la Dirección del Catastro Nacional, deberá iniciar un **proceso de gestión administrativa** de acuerdo con lo establecido en los capítulos I y II del título cuarto del Reglamento del Registro Público, Reglamento 26771 del 18 de marzo 1998. Al iniciar la gestión administrativa, la Dirección del Catastro Nacional, deberá consignar una advertencia administrativa en la información catastral, lo anterior con la finalidad de evitar que el plano respectivo, sea utilizado en un posterior movimiento registral. Si dentro de la gestión administrativa no se subsana la irregularidad o la omisión, el Catastro Nacional en la resolución final ordenará la inmovilización de la información catastral correspondiente.”*

De lo anterior; y nuevamente en atención al Principio de Rogación, se deduce que, de existir inconsistencias en los asientos registrales, éstas deben ser subsanadas por los mismos interesados, en este caso por los titulares de las fincas involucradas, mediante la inscripción de nuevos documentos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 y 64 citados, o en su defecto comunicar, con las formalidades que el caso amerita, a la División Catastral del Registro Inmobiliario sobre las inconsistencias que afectan esa inscripción con el fin de que se inicie el procedimiento de Gestión Administrativa establecido en el artículo 65 también citado.

**QUINTO.** En el caso que nos ocupa, advierte este Tribunal, en su función de contralor de legalidad de las resoluciones finales derivadas de procedimientos llevados a cabo por los



Registros que conforman el Registro Nacional, y en estricta observancia del procedimiento establecido en Capítulo V, del Reglamento a la Ley de Catastro, denominado “**Forma y subsanación de errores**” que regula la posibilidad de que el Registro rectifique los errores cometidos en la inscripción de un plano, siempre y cuando esa corrección no cause un perjuicio a algún interesado, en caso contrario y si el asunto lo amerita iniciará en forma oficiosa, un procedimiento de Gestión Administrativa que podrá incluso derivar en la inmovilización del asiento de inscripción del plano, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes lo autoricen (**artículos 59 y siguientes**), asimismo el mismo agrimensor o la parte interesada podrán subsanar el error presentando un nuevo plano, en donde se expongan los puntos a corregir y el Catastro tomará nota y consignará la corrección en la inscripción correspondiente. Esa corrección se realizará “...sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros, para reclamar en vía judicial contra la falsedad o nulidad del plano, a que se refiere la inscripción que contenía el error...” (artículo 62).

La Gestión Administrativa oficiosa, de conformidad con el Artículo 65 transcrito líneas atrás, procede cuando exista alguna irregularidad u omisión en los planos inscritos, sea esta detectada por el Registro Inmobiliario o por cualquier interesado. Dicho procedimiento se tramitará de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Decreto No. 33982-J «Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No. 6545 de 25 de marzo y sus reformas» y lo estipulado en los capítulos I y II del título cuarto del Reglamento del Registro Público, Reglamento 26771-J de 18 de marzo de 1998. Siendo que dichas medidas “...se ejecutarán independientemente, de la fecha que indican los planos no inscritos, de la fecha que indiquen los planos inscritos; o de la fecha de los asientos registrales...” (Artículo 66). Es por esta razón que, considera esta Autoridad de Alzada, una vez verificadas la anomalías detectadas en este asunto y que afectan no sólo a los planos incluidos en el elenco de hechos tenidos por demostrados, sino también las fincas que dichos planos relacionan, la División Catastral debió, en forma inmediata, informar a la División Registral de dichas inconsistencias a efecto de que, de conformidad con su Reglamento, se



publicitara en dichos inmuebles la existencia de estas anomalías y se continuara el procedimiento de Gestión Administrativa sobre los inmuebles involucrados.

En la resolución venida en Alzada, la División Catastral admite la existencia de alguna suerte de anomalía provocada por sus propios funcionarios, no obstante, se extraña en el expediente información sobre los procedimientos que se hayan iniciado con el objetivo de determinar las eventuales responsabilidades y acciones disciplinarias que el caso amerite y, de conformidad con el Principio de Publicidad Registral, la decisión de publicitar esa información en los asientos catastrales afectados, con el fin de advertir a terceros interesados de las inconsistencias encontradas.

No obstante lo anterior, debe reafirmar este Tribunal lo manifestado por la División Catastral en el sentido de que, esa sede carece de competencia para resolver un mejor derecho de propiedad, advirtiendo a los recurrentes que las inconsistencias deben ser subsanadas mediante nuevos documentos que vengan a sanear la publicidad registral y catastral, de conformidad con los procedimientos establecidos en los Reglamentos citados, o en su defecto debe acudir a las vías establecidas en nuestra legislación y de esta forma allanar el camino para la inscripción solicitada según boleta No. 1-2319819, sea el plano levantado por el topógrafo Ulate Zúñiga.

En razón de todas las anteriores consideraciones, no pueden ser de recibo las pretensiones del recurrente, y de su representante, Licenciada Magally Mattus Gutiérrez, en el sentido de que este Tribunal en quien debe informar o interponer las denuncias ante el Colegio de Ingenieros y Arquitectos y el Poder Judicial, en contra de los profesionales involucrados. Siendo, por el contrario que, causa extrañeza a esta Autoridad que, aún a esta fecha dichas denuncias no hayan sido entabladas por el señor Alvaro Leandro Manfredi o por el topógrafo Maynor Ulate Zúñiga, pues no consta en este expediente documento alguno que lo evidencie, como tampoco consta que hayan sido interpuestas las denuncias penales correspondientes, encaminadas a establecer, en la vía que corresponde, las eventuales acciones penales y disciplinarias en contra de los



profesionales que, según sus afirmaciones, conocían que de la finca 17465 no quedaba resto alguno y sin hacer la visita al campo levantaron los planos que hoy sobreponen las fincas de su cliente con el fin de despojarlo de los mismos, siendo que, únicamente se limitan a mencionar y aportar copias del expediente de la Causa No. 08-002376-0647-PE en que se ventila la denuncia presentada por Jorge Segura Chavarría en contra del topógrafo Aquiles Chaves Arroyo. Más aún, en este caso debe esta autoridad administrativa sustraerse de realizar cualquier tipo de valoración en relación con dicha denuncia, pues de acuerdo al Principio Constitucional de División de Poderes, eso es exclusiva competencia de la autoridad jurisdiccional.

Se ha demostrado, tanto mediante el montaje efectuado por la Sección de Cartografía Digital del Catastro Nacional, como del Dictamen de Análisis Criminalístico que ha sido aportado por el recurrente, el traslape del plano presentado mediante la boleta 1-2319819, levantado para rectificar el área de la finca 28113, con varios planos catastrados, algunos de los cuales corresponden a las fincas 28113, 121312 y 17465 todas del Partido de Limón. Esta situación impide el registro de lo solicitado, ya que, al concluir los estudios técnicos realizados, la existencia de un traslape del plano solicitado con los inscritos, se presenta una inexactitud en la publicidad de los asientos catastrales, es decir, se desvanece el objetivo del plano que establece la normativa, y no es posible para el Catastro desaplicar la ley sustantiva, ya que por mandato de ley su función incluye dar una calificación jurídica y técnica a la solicitud en aras de garantizar seguridad jurídica, y siendo que en el presente caso, los antecedentes catastrales indican la existencia de planos anteriores e inscritos, ubicados en la misma porción de terreno, no puede válidamente darse el catastro del nuevo documento.

Dadas todas las razones anteriores, tampoco resultan de recibo los demás alegatos del recurrente pues la interposición de una denuncia ante el Colegio Profesional respectivo y ante el Poder Judicial, corresponde a la parte interesada, cuyo interés deviene de haber sido afectada por la actividad del perito al momento de realizar el levantamiento catastral.



Asimismo, es improcedente que la Autoridad Registral o este Tribunal ordenen la cancelación de los planos L-1230509-2007, L- 1239509-2007 y L-1093034-2006 y las fincas que estos grafican, pues de conformidad con los Principios de Rogación y de Legalidad únicamente sus titulares y mediante las vías establecidas en nuestro ordenamiento pueden solicitarlo.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y citas que anteceden, debe este Tribunal declarar sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el Perito Topógrafo Maynor Ulate Zúñiga, en contra de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del doce de junio de dos mil nueve, confirmando los defectos consignados por el Registrador Max Salazar Obando, que fueron ampliados por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral al determinar que el traslape no afecta solamente los planos L-1093034-2006, L-374105-1979 y L-1239507-2007, relacionados por el Registrador, sino también los planos L-11460-1973, L-509340-1983, L-11456-1973, L-1239509-2007, L-4528-1975, L-342175-1979 y L-346964-1996, dada la imposibilidad de inscribir el plano presentado con boleta 1-2319819 en virtud del traslape detectado por el Catastro Nacional, por lo que debe confirmarse la resolución apelada. Asimismo, se advierte a la División Catastral del Registro Inmobiliario que, de conformidad con el análisis realizado por este Tribunal, debe tomar nota de lo indicado en el **CONSIDERANDO QUINTO** de esta resolución.

**SETIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.



### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se **declara sin lugar el recurso de apelación** interpuesto por el Perito Topógrafo Maynor Ulate Zúñiga, en contra de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del doce de junio de dos mil nueve, confirmando los defectos consignados por el Registrador Max Salazar Obando y que fueron ampliados por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral al determinar que el traslape no afecta solamente los planos L-1093034-2006, L-374105-1979 y L-1239507-2007, relacionados por el Registrador, sino también los planos L-11460-1973, L-509340-1983, L-11456-1973, L-1239509-2007, L-4528-1975, L-342175-1979 y L-346964-1996, dada la imposibilidad de inscribir el plano presentado con boleta 1-2319819 en virtud del traslape detectado por el Catastro Nacional, confirmando la resolución apelada. Asimismo, se advierte a la División Catastral del Registro Inmobiliario que, de conformidad con el análisis realizado por este Tribunal, debe tomar nota de lo indicado en el **CONSIDERANDO QUINTO** de esta resolución. 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.-**

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Norma Ureña Boza*