



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## RESOLUCION DEFINITIVA

Exp. N° 2007-0242-TRA-CN Calificación de Plano

Ing. Hugo Martín González Rojas, Apelante

Catastro Nacional

Planos

### ***VOTO N° 234-2008***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.*** Goicoechea, a las nueve horas treinta minutos del veintiséis de mayo de dos mil ocho.

***Recurso de Apelación*** presentado por el Ingeniero Topógrafo Hugo Martín González Rojas, titular del carné profesional número IT-3486, mayor, casado, vecino de Siquirres, cédula de identidad número dos- doscientos ochenta y ocho- mil trescientos dos, en contra de la Resolución N° 2409-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las trece horas del veintinueve de agosto de dos mil siete que mantuvo como defecto del plano presentado con el recibo número **1-2196400**, la falta del visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

#### **RESULTANDO:**

**1°.-** Que el trece de julio de 2007, el Ingeniero Hugo Martín González Rojas presentó para su debida inscripción en el Catastro Nacional, el plano al que se le asignó el recibo número **1-2196400**, el cual se confeccionó a efectos de localizar un derecho a un medio en el dominio de la finca matrícula, 7-116796-000, propiedad de Yorleny Fernández Céspedes, cédula de identidad número 7-127-172.

**2°.-** Que habiéndosele señalado a ese plano como defecto la carencia de visado del INVU, mediante la Resolución N° 2409-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las trece horas del veintinueve de agosto de dos mil siete se dispuso: ***"POR TANTO: Rechazar el***



*Recurso de Apelación presentado por el señor Hugo Martín González Rojas, contra la resolución administrativa dictada a las siete horas treinta minutos del nueve de agosto del año dos mil siete por el Coordinador General a.i. del Area Catastral Registral y confirmar los defectos...”*

**3°.-** Que inconforme con dicho fallo y en fecha once de septiembre de ese mismo año, el Ingeniero González Rojas planteó Recurso de Apelación alegando: **a)** que el Coordinador General manifiesta que se está en presencia de una servidumbre urbana, fundamento que no se ajusta a derecho en el caso que se discute, por cuanto son varios fundos los que utilizan esta servidumbre, entre ellas la finca sobre la cual se pretende inscribir el actual plano. Además se está en presencia de una servidumbre real por su longitud de más de sesenta metros y por estar debidamente inscrita en el Registro Nacional como un gravamen constituido por acuerdo de partes y **b)** que la circular en la que basa el defecto recurrido, viola la Jerarquía que establece el artículo 6 inciso de la a) a la f) de la Ley General de la Administración Pública, puesto que las servidumbres de paso inscritas en el Registro Público son accesos excepcionales, según el artículo 59 del Reglamento del Catastro, sobre las cuales esa instancia ya había emitido la circular DCR 06-2005, que al amparo de la misma se inscribieron planos que originaron segregaciones de la finca madre sobre la que pesaba una servidumbre de paso que ahora el Catastro quiere ignorar

**4°.-** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones, que provocaran la indefensión del gestionante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: EN CUANTO A LAS PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER:** Este Tribunal



requirió para mejor proveer, los medios probatorios enunciados en las resoluciones dictadas a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del tres de marzo de dos mil ocho y de las quince horas con treinta minutos del cinco de mayo de dos mil ocho, los cuales ha tenido a la vista a los efectos de dictar esta resolución, y son los que constan a folios del 117 al 128 y del 137 al 148 del expediente.

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Se aprueban los dos hechos que como probados indica la resolución recurrida y se agregan los siguientes: 3- Que por escritura número treinta y seis, otorgada ante la Notaria Aida Castillo Sandí, en fecha veintiocho de julio de dos mil cinco y su adicional ante la misma notaría, número ciento cincuenta y ocho del veinticinco de octubre de dos mil cinco, se constituyó una servidumbre de paso en contra de las fincas del partido de Limón, matrículas 78460-001 y 002 y 70034-000 y a favor de la finca del Partido de Limón, matrícula 51329-000 propiedad de la señora Rosibel Cruz Valverde, que inicia el 28 de julio de 2005, con una longitud de 85.36 metros y un ancho de 6 metros (folios del 118 al 121 y del 137 al 142). 4- Que el lote que se indica en el plano a catastrar, es localización del derecho 002 de la finca inscrita en la Provincia de Limón, matrícula 116796 y ésta a su vez nació como segregación de la finca matrícula 51329-000, cuya colindancia al suroeste es con servidumbre de paso en medio de cuatro metros de ancho y un frente a ella de ochenta y cinco metros con treinta y seis centímetros y así lo describe el plano catastrado número L- uno cero seis siete cero nueve cuatro-dos mil seis, (folios 4, del 11 al 18 y 74). 5- Que la Municipalidad del Cantón de Siquirres, no cuenta con un Plan Regulador (folio 128).

**TERCERO: 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.

**CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: Sobre las servidumbres:** 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 seguido reiteradamente 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).

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 CC); *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 CC); *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 CC); *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 CC); *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 CC). Sobre esta última característica es necesario indicar que la servidumbre denominada por la doctrina "*por destino de padre de familia*" y que se encuentra regulada en el artículo 380 ibídem, que es resultado de un servicio dispuesto por el propietario de dos predios, que se constituye efectivamente al momento de la



separación de la propiedad de los mismos, no se aplica a las servidumbres de paso, pues según lo indica expresamente el artículo, se refiere a las servidumbres aparentes y continuas, que son aquellas cuyo uso es o puede ser constante sin la intervención del hombre, característica ausente en todas las servidumbre de paso, que aunque es aparente es discontinua.

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; y por la otra, 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 -interclusión sobrevenida por venta o permuta de una parte de un predio.

El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, regula en el Capítulo II lo referente a los accesos en **fundos Urbanos** y concretamente en el punto II.2.1 establece: “*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,...*”. Este artículo prevé la posibilidad que sean esos entes los que deben autorizar **la apertura** de una servidumbre que dé acceso a la vía pública a un lote o máximo seis lotes como lo indica el aparte II.2.1.3 de ese mismo Reglamento, estableciéndose además en los preceptos II.2.1.1 y II.2.1.2 una longitud que no excederá de sesenta metros y un mínimo en el ancho de seis metros.

Por otra parte y siempre del Reglamento de cita, el artículo II.2.1.6, crea las *servidumbres agrícolas y forestales*, para los casos de terrenos con fines agrícolas, pecuarios y forestales, cuya medida mínima es de cinco mil metros cuadrados y cuya limitación es únicamente en el ancho, dado que éste se establece en siete metros. Al efecto el Voto N° 17-2008 dictado por este Tribunal a las 12:50 horas del 14 de enero de 2008, dice: “*En lo que se refiere a la segregación*



*de fincas para fines agrarios, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, señala en la redacción actual del Artículo II.2.1.6:*

*“Para los fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, **las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5000 m<sup>2</sup>**, en estos casos los planos individuales deben indicar “uso agrícola”, “uso pecuario” ; o “uso forestal”, según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura. Las servidumbres reguladas en este artículo serán de un ancho mínimo de 7 metros y deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales.”*

*La disposición del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, al que ya se hizo referencia, encuentra una excepción – en cuanto a la exigencia de la visación municipal y eventualmente del INVU, por su competencia residual - en el Capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, excepción que resulta aplicable exclusivamente al fraccionamiento que se hace para fines agrícolas y pecuarios, aún si este se localiza en distritos catalogados de urbanos. Dispone el numeral II.1.1 del relacionado Reglamento:*

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

Asimismo la norma II.2.2 le otorga potestad a la Municipalidad para que mediante acuerdo acepte un fraccionamiento en propiedades que enfrenten vías existentes, aún cuando éstas no sean las reglamentarias.

Hecha la anterior acotación procede analizar uno a uno los agravios del apelante, a efecto de valorar la legalidad de los mismos. En primer lugar establece que: *“el Coordinador General manifiesta que se está en presencia de una servidumbre urbana, fundamento que no se ajusta a derecho en el caso que se discute, por cuanto son varios fundos los que utilizan esta*



*servidumbre, entre ellas la finca sobre la cual se pretende inscribir el actual plano. Además se está en presencia de una servidumbre real por su longitud de más de sesenta metros y por estar debidamente inscrita en el Registro Nacional como un gravamen constituido por acuerdo de partes. Que el Catastro inscribió planos provenientes de la misma finca amparado a la Circular anterior (número DCR- 06-2005), sin poner defecto alguno (...)*”

**QUINTO. VALIDEZ DE LA CIRCULAR DCR-06-2005.** Aún y cuando en la resolución que se impugna se indica en el punto B), *“que ignora esta Dirección cual es la Circular DCR-06 2005 que invoca el recurrente. No obstante ello, si la misma se refiere a la atención de un recurso de apelación determinado, es válido aclararle y recordarle al recurrente que el mismo no se constituye en jurisprudencia administrativa, precisamente, porque se emitió para un caso con connotaciones particulares”*; consta a folio 106 del expediente esa circular emitida por el Ingeniero Ricardo Loría Sáenz, Coordinador General, dirigida a los Jefes de Registradores y Registradores del Departamento Catastral Registral, de fecha 14 de junio de 2005, la que conforme al artículo 110 de la Ley de Catastro Nacional y 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, éste último que dice: *“El Director General del Registro deberá dictar las medidas necesarias para establecer la uniformidad de criterios, en cuanto a calificación de documentos e inscripción de los mismos, entre los Registradores, y las cuales son de obligado acatamiento por éstos.”*, por lo que, lo dicho por la Dirección del Catastro Nacional en la resolución recurrida no es correcto, ya que realmente esa Circular existe y no consta en el expediente su derogatoria. El recurrente se apoya en esa circular para indicar que no procede el rechazo del plano que somete a inscripción, porque el Catastro fundamentado en la circular *Ibidem* ha inscrito otros planos ya que comprueba la existencia de la servidumbre, tanto con el asiento registral como por planos anteriores.

Bajo esta circunstancia se hace necesario por parte de esta Instancia valorar el contenido de la dicha circular con base en el Ordenamiento Jurídico y en ese sentido se ha de indicar, que la servidumbre es un *“derecho real”*, independientemente de si ésta se refiere a servidumbre urbana u otro tipo de servidumbre, tal como se expuso en forma muy amplia en el Considerando Cuarto anterior. No se despoja de ser un derecho real a la servidumbre *“urbana o agrícola y*



*forestal*” por el simple hecho de no estar reguladas en el Código Civil. Esa Legislación que data de muchos años atrás regula en forma muy coordinada aspectos generales de ese derecho real de servidumbre, la que posteriormente y con los nuevos lineamiento en materia de urbanismo, la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, ha contemplado en su normativa aspectos sobre las mismas conforme a ese nuevo paradigma, pero las características esbozadas supra de *inseparabilidad, indivisibilidad, utilidad, permanencia o perpetuidad, predialidad, imposibilidad de constituir la en terreno propio*, continúan presentes llámese servidumbres que contempla el Código Civil o las establecidas en el Reglamento de cita, como son las *urbanas o agrícolas y forestales*, todas constituyen un derecho real y deben ser debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a favor de un fundo dominante y en contra de un fundo sirviente y son consideradas como un gravamen a la propiedad conforme se estipula en el artículo 376 del Código Civil al indicar: *“Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre.”*

Ante las inconsistencias expuestas, este Tribunal procede a derogar esa Circular, ya que lejos de auxiliar en la constitución o calificación de un documento catastral, viene a confundir a quien la utilice, por las erradas manifestaciones que allí se señalan. Además conforme al citado artículo 16, corresponde al Director del Catastro Nacional emitir, en este caso, la circular discutida, siendo que la misma está viciada al ser dictada por una autoridad que no corresponde. Es por eso que mal hace el recurrente en fundamentar sus agravios en una Circular que tanto por el órgano que la dictó, como por su contenido es errada, sin embargo y dejando de lado la misma, se valorará seguidamente lo expuesto por el señor González Rojas pero a la luz de la normativa pertinente.

**SEXTO. NATURALEZA DE LA SERVIDUMBRE EN EL CASO QUE NOS OCUPA.**

Efectivamente lleva razón en parte el apelante, al manifestar su descuerdo en lo señalado por Catastro, ya que según se comprobó, mediante la escritura número treinta y seis, otorgada ante la Notaria Aida Castillo Sandí, en fecha veintiocho de julio de dos mil cinco y su adicional ante la misma notaría, número ciento cincuenta y ocho, del veinticinco de octubre de dos mil cinco, se



constituyó una servidumbre de paso en contra de las fincas del partido de Limón, matrículas 78460-001 y 002 y 70034-000 y a favor de la finca del Partido de Limón, matrícula 51329-000, propiedad de la señora Rosibel Cruz Valverde, con una longitud de 85.36 metros y un ancho de 6 metros.

De dicha servidumbre se sirvió también la finca número 116796-001-002 del partido de Limón, lote que fue segregado del fundo sirviente 51329-000 antes referido.

El lote que se pretende catastrar es el que corresponde al derecho 002 de la finca 116796, propiedad de la señora Yorlenny Fernández Céspedes, con un área de cuatro mil seiscientos sesenta y nueve metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados, el que en principio no debería obstaculizarse la inscripción del plano en discusión. Sin embargo, estamos frente a varias situaciones que no permiten de momento la registración referida y es por lo siguiente: Ya se estableció a inicio de este Considerando los diferentes tipos de servidumbres existentes, “*la Urbana*” y la “*Agrícola o Forestal*”, así como consideraciones generales sobre las servidumbres que establece el Código Civil.

La servidumbre inscrita al tomo 556, asiento 00218 que pesa a favor de la finca 51329-000, se podría considerar “*agrícola y forestal*” por cuanto excede de la longitud permitida por el artículo II.2.1.6, ya que según se observa de la inscripción referida por haberlo así manifestado la Notaria Pública en la escritura de constitución de esa servidumbre, mide 85.36 metros de longitud, pero con un ancho de 6.00 metros (medida que es inferior a la permitida por el último párrafo del numeral citado). Además califica como agrícola porque las fincas, tanto los fundos sirvientes como los fundos dominantes, son terrenos de cultivos y de agricultura, naturalezas que no riñen con la norma en relación y esas propiedades miden más de cinco mil metros cuadrados y están situadas en un distrito rural.

El problema surge, ya que al estudiar el plano presentado bajo el número 1-2196400 ahí se practica una servidumbre de paso de 300.00 metros de longitud, con 4.00 metros de ancho, medidas que no se ajustan a la servidumbre debidamente inscrita, siendo que existe una



discordancia entre la realidad del terreno y lo inscrito en el Registro Público Inmobiliario, ya que lo que se indicó como longitud de la servidumbre, en realidad es lo que tenía el lote frente a esa servidumbre, contraviniendo lo consignado en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, que en lo que interesa indica:

*“Artículo 18. Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, (...).”*

Incluso el plano catastrado bajo el número 7-1067094-2006, que sirvió para segregar la finca número 116.796, que es la madre del lote que ahora se pretende catastrar, lo allí consignado sobre la servidumbre, tampoco se ajusta a la realidad, siendo que el Catastro procedió a una inscripción con evidente error, porque ya para esa época -2006-, la base de datos del Registro de Bienes Inmuebles debió ser consultada por el calificador y observar la discordancia existente.

Por lo anterior, en principio bien hizo el Catastro al no inscribir un plano que no se ajusta a la realidad jurídica constante en los asientos del Registro Inmobiliario, y previo a ello, las partes interesadas deben de corregir el defecto señalado. La actuación del Catastro Nacional se ajusta a lo preceptuado por el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública, que indica:

*“Artículo 11. 1. La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes. (...)”*

Ahora bien; ¿debe el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), intervenir con un visado al plano que se discute? Hemos señalado que el plano pretendido no se ajusta a la realidad, y en ese sentido lleva razón el Catastro Nacional de no inscribirlo, pero por esa circunstancia, no porque corresponda a una servidumbre de las llamadas “urbana”, cuya longitud no debe exceder de sesenta metros. También este Tribunal se ha pronunciado en el sentido de que los entes municipales pueden por disposición constitucional, darse su propia regulación en materia de planificación urbana si cuentan con un Plan Regulador y sólo en



ausencia de éste, puede ser asumida por el INVU. En el caso de marras, se tiene como un hecho probado, que la Municipalidad del Cantón de Siquirres no cuenta con un Plan Regulador debidamente aprobado, con lo cual podría pensarse que ante esa ausencia, el INVU debe de visar el plano.

Sin embargo, el artículo 46 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, concretamente en el último párrafo de ese numeral que específicamente señala: *“Asimismo no aplicará el Catastro Nacional la Ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan plenamente a fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad.”* Este párrafo, interpretado a la luz de la normativa existente en cuanto al tema de los accesos por servidumbre se refiere a una situación jurídica consolidada, la cual se configura cuando el propietario del lote lo ha adquirido con frente a una servidumbre debidamente constituida, sobre una finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como ha sucedido en el caso que se discute, que de modo alguno contempla la constitución de una servidumbre como acceso directo a vía pública en los términos que dispone el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, punto II.2.1.1. Con respecto a este punto, el Tribunal en el voto 17-2008 supra citado dijo:

*“En el mismo sentido, otra hipótesis en donde no se necesitaría visado municipal , o eventualmente del INVU, se daría en los casos de fraccionamiento y sus respectivos accesos que pueden enmarcarse en lo previsto en el artículo 46 del Reglamento del Catastro Nacional, el cual interpreta este Tribunal se refiere a aquellos en donde el fraccionamiento se materialice sobre fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en las cuales ya consta una servidumbre como acceso a la vía pública, y lógicamente en los planos respectivos, **siempre y cuando la misma no sea modificada esencialmente por los nuevos planos de los lotes y bajo la condición de que los inmuebles no se ubiquen en distritos sujetos a control urbanístico, o sea catalogados de urbanos, Reza expresamente el citado artículo 46:***

*“El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley. En la aplicación de la Ley de Planificación Urbana se inscribirán las excepciones*



*expresamente admitidas por el INVU, consignado en el plano el respectivo visado. Asimismo, no aplicará el Catastro Nacional la Ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan plenamente a fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad.”*

Otro aspecto importante a manifestar, es que la Ley de Planificación Urbana en la exigencia de visado municipal, se aplica a distritos urbanos y el distrito sexto “Alegría”, según la Circular emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, número DRP-06-2006, publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 184 de fecha 26 de septiembre de 2006, corresponde a un distrito rural, con lo que el INVU queda excluido para intervenir en este asunto.

Tal como se indicó, pareciera aunque no por el ancho, que la servidumbre inscrita es de las denominadas *agrícolas y forestales*”, que se constituyen en lotes de cinco mil metros o más. En el caso en discusión, la porción de terreno que se indica en el plano pretendido es de 4669.34 metros cuadrados, medida inferior a la dispuesta por la norma citada, sin embargo como se expuso, el Reglamento Ibidem da potestad a la Municipalidad para que mediante acuerdo acepte un fraccionamiento en propiedades que enfrenten vías existentes, aún cuando éstas no sean las reglamentarias.

Por lo anterior, si la Municipalidad está de acuerdo en visar un plano con un lote inferior a la medida consignada en el artículo II.2.1.6 del citado reglamento, el Catastro Nacional, no debe suspender o denegar la inscripción de ese plano.

En cuanto al segundo agravio expuesto por el apelante y que en esta resolución fue denominado **b)**, quedó contestado con el desarrollo del primero, por lo que no es necesario hacer referencia al mismo, pues ha quedado claro que el Catastro Nacional actuó con base al ordenamiento jurídico, específicamente en cuanto al artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, que establece la concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro. Por lo que en cuanto a este defecto se confirma la resolución recurrida, no así, en cuanto al defecto del “*Visado del INVU*”, ya que el mismo no procede tanto por lo manifestado en el artículo 46 de cita y por estar



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

la propiedad ubicada en un Distrito Rural.

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

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de doctrina que anteceden, se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación planteado por el Ingeniero Hugo Martín González Rojas, en contra de la resolución número 2409-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las trece horas del veintinueve de agosto de dos mil siete, la que se revoca en cuanto a que la servidumbre no es “urbana” y no se requiere el “Visado del INVU”. En todo lo demás se confirma la resolución recurrida, concretamente en lo referido a la concordancia entre lo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad catastral. Se deroga la Circular DCR-06-2005 del 14 de junio de 2005 emitida por el Ingeniero Ricardo Loría Sáenz. Se agota 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.—**

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

Descriptor.

Plano Catastrado

TE: Contenido del Plano Catastrado

TG: Catastro Nacional

TNR: 00.61.55