

Expediente N° 2005-0224-TRA-CN

Apelación en trámite de calificación de planos

Ing. Henry Soto Ocampo, Apelante

Catastro Nacional (Planos 1-2003318 y 1-2003320)

VOTO N° 237-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las catorce horas del siete de agosto de dos mil seis.

Recurso de Apelación presentado por el Ingeniero Topógrafo **Henry Soto Ocampo**, titular del carné profesional número 4514, en su calidad de profesional solicitante de la inscripción catastral de los planos con los recibos números **1-2003318** y **1-2003320**, y las señoras **Marisol Rodríguez Ramírez**, titular de la cédula de identidad número 2-474-249, soltera, como propietaria de la finca con folio real número **2-406024-000**; **Benigna Ramírez Bogantes**, titular de la cédula de identidad número 2-247-047, casada una vez, como propietaria de la finca con folio real número **2-191308-001/005**; y **Elisa Rodríguez Ramírez**, titular de la cédula de identidad número 2-511-876, casada una vez, como propietaria de la finca con folio real número **2-191308-003/004**, todos con demás generales ignoradas, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del primero de agosto de dos mil cinco.

RESULTANDO:

I. Que por escrito presentado en la secretaría de la Dirección del Catastro Nacional el día cinco de julio de dos mil cinco (ver folios 67 y 68), el Topógrafo **Henry Soto Ocampo** y las señoras **Marisol Rodríguez Ramírez**, **Benigna Ramírez Bogantes**, y **Elisa Rodríguez Ramírez**, interpusieron apelación en contra de la calificación realizada por la Coordinación del Área Catastral Registral en la resolución dictada a las once horas con cinco minutos del veintisiete de junio de dos mil cinco, referente a los planos con los recibos números **1-2003318** y **1-2003320**, donde se dispuso: “**POR TANTO:** *Conforme a la Calificación Técnica anterior, se confirman los defectos: Documento 1-2003318: ‘No procede rectificación de área, según planos*

a modificar No. A-404084-1980 y A-806203-2002 (ambos generaron título). Es parte, pues deja restos en las fincas 2191308-000 y 2224034-000 y abarca parte de la finca 2224034-000 al frente (vértice 2) y de otra finca al sur. Complete citas correspondientes'; **Documento 1-2003320**: 'Según planos a modificar No. A-404084-1980 y A-806203-2002 (ambos generaron título). Abarca parte de la finca 2224034-000 y de otra al sur (vértice 4). Complete citas respectivas (consultar montaje al dorso)'. / **NOTIFIQUESE...**" (Las negritas, la redacción y la puntuación son del original; ver folios 43 y 44). Los recurrentes basaron esa impugnación (ver folios 67 y 68), en términos generales, con el argumento de que las conclusiones por las que se decidió mantener los defectos de los planos que interesa, se basaron en un montaje que no corresponde a los derroteros y referencias de los planos catastrados inscritos y de los que interesa inscribir, y que modificó, girándolos, estos últimos, insertándolos dentro del contexto de otros planos con puntos fijos de referencia diferentes, donde no existe evidencia de correlación numérica entre ellos.

II. Que mediante resolución final N° 1488-2005 de las ocho horas del primero de agosto de dos mil cinco, la Dirección del Catastro Nacional resolvió: "**POR TANTO:** Por las consideraciones anteriores y citas legales se confirma la resolución administrativa dictada por el Coordinador de Área [sic] Catastral Registral, a las once horas cinco minutos del veintisiete de junio del año dos mil cinco, y por ende los defectos de Documento 1-2003318: 'No procede rectificación de área, según planos a modificar No. A-404084-1980 y A-806203-2002 (ambos generaron título). Es parte, pues deja restos en las fincas 2191308-000 y 2224034-000 y abarca parte de la finca 2224034-000 al frente (vértice 2) y de otra finca al sur. Complete citas correspondientes'; **Documento 1-2003320**: 'Según planos a modificar No. A-404084-1980 y A-806203-2002 (ambos generaron título). Abarca parte de la finca 2224034-000 y de otra al sur (vértice 4). Complete citas respectivas (consultar montaje al dorso) en los planos recibos número 1-2003318 y 1-2003323 [...] NOTIFIQUESE. ...'".

III. Que el dieciséis de agosto de dos mil cinco, el Ingeniero Topógrafo **Henry Soto Ocampo**, y las señoras **Marisol Rodríguez Ramírez**, **Benigna Ramírez Bogantes**, y **Elisa Rodríguez Ramírez**, interpusieron *Recurso de Apelación* en contra de la resolución final recién citada, reiterando, básicamente, los mismos argumentos utilizados para apelar la resolución final dictada por la Dirección del Catastro Nacional, N° 1488-2005 de las ocho horas del primero de

agosto de dos mil cinco, a saber, que las conclusiones que contiene dicha disposición se basan en un montaje de planos mal confeccionado, pues los planos número A-410587-80, A-423401-81, A- 404084-1980 y A-410586-80 tienen en común un mismo punto de referencia, por lo que se pueden poner junto sin problema; los otros dos restantes planos colindantes: A-806303-2002 y A- 679959-87, no tienen correlación matemática para correlacionar registralmente su ubicación con los anteriores, además de que los planos que se intentan inscribir, se referencian desde otro punto fijo.

IV. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LAS PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER: Este Tribunal requirió, para mejor proveer, la prueba documental indicada en las resoluciones dictadas: **a)** a las nueve horas con treinta minutos del trece de diciembre de dos mil cinco (ver folio 110), que generó los documentos visibles a folios 115-121, y 123-127; **b)** a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veinticinco de noviembre de dos mil cinco (ver folio 129), que generó los documentos visibles a folios 133-144; **c)** a las diez horas del siete de diciembre de dos mil cinco (ver folio 146), que generó los documentos visibles a folios 150-155; **d)** a las quince horas con treinta minutos del treinta de enero de dos mil seis (ver folio 160), que generó los documentos visibles a folios 165-167; y requirió la prueba pericial indicada en la resolución dictada a las diez horas con quince minutos del primero de marzo de dos mil seis (ver folio 175), que generó el dictamen pericial visible a folios 180-223, toda esa, prueba que se ha tenido a la vista a los efectos de dictar esta resolución.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por no corresponder técnicamente a la figura de un “Hecho Probado”, no se acogen los que, como tales, fueron enlistados por el

Catastro Nacional en su resolución apelada, y en su lugar este Tribunal señala como “Hechos” con tal carácter, los siguientes:

- A-) Que de la finca del Partido de Alajuela inscrita en el sistema de Folio Real matrícula 2-191308 y con número de plano catastrado A-404084-1980, con un área de 951.62 metros cuadrados, se segregaron las fincas a las que correspondieron las matrículas 2-224034-000 y 406024-000, con números de plano A-679959-1987 y 806303-2002, con cabidas de 599.63 metros cuadrados y 209.62 metros cuadrados respectivamente (ver folio 218).
- B-) Que para su respectiva inscripción, fueron presentados al Catastro Nacional los planos de agrimensura a los que se les asignó los recibos número **1-2003318** y **1-2003320** (ver ejemplares visibles entre los folios 86 y 87).
- C-) Que el plano recibo **1-2003318**, se refiere a una rectificación de medida de la finca de **Alajuela**, con matrícula **406024-000**, propiedad de la señora **Marisol Rodríguez Ramírez**. Dicho plano modifica el número **A-806303-2002** (ver ejemplar visible después del folio 86, y certificación visible a folio 115).
- D-) Que el plano recibo número **1-2003320**, se refiere a una reunión de derechos y rectificación de área de la finca de **Alajuela**, con matrícula **191308**, cuyos derechos **001** y **005** son propiedad de la señora **Benigna Ramírez Bogantes**, y **003** y **004** son propiedad de la señora **Elisa Rodríguez Ramírez**. Dicho plano modifica el plano **A-404084-1980** (ver ejemplar visible después del folio 86, y certificaciones visibles a folios del 116 al 119).
- E-) Que el plano presentado bajo el recibo número **1-2003318**, no coincide con el plano catastrado **A-404084-80**, ni se corresponde al plano catastrado **A-806303-2002**, y deja restos en las fincas de **Alajuela**, con matrículas **191308** y **224034**, y se traslapa con la finca de **Alajuela**, con matrícula **194243** (ver montaje de planos visible al dorso del folio 127; planos visibles a folios 123 y 126; montaje de planos al dorso de la minuta de defectos del plano visible después del folio 86; y dictamen pericial a folio 218).

TERCERO: **EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra Hechos que pudieren tener el carácter de No Probados.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: A- La seguridad jurídica derivativa de la publicidad registral: concordancia que debe existir entre la realidad física y la catastral de los inmuebles: Una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad, que implica el respeto y la observación de toda la normativa general, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y, por ende, contrario al actuar mismo de la Administración Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas: “*El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos...*”, de ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Catastro Nacional, en sus condiciones de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al principio de legalidad que informa esta materia, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Como expresó este Tribunal mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas treinta minutos del tres de julio del dos mil seis: “*La razón de ser del catastro, que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcelas, “tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad” (Cabanellas (Guillermo), “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Tomo II, Editorial Helista, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.) . En ese sentido, la relevancia de 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,*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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...”.

En consecuencia, como resultado de esta necesaria congruencia y armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los numerales 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional., No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, establecen, en lo que interesa, lo siguiente: *“Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real...”*. De igual manera, el artículo 22 dispone que: *“Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública...”*. Y con la promulgación del Código Notarial y la serie de reformas legales que introdujo, de aplicación no sólo en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sino también en el Catastro Nacional, se evidenció la necesidad de fortalecer la aplicación del citado principio, desde que, con la reforma al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, se exige que en todo acto o contrato inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se deberá indicar el plano de agrimensura que corresponde al inmueble objeto del movimiento.

Al respecto, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto No. 207-2001, dictado a las 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, estableció lo siguiente: *“Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad Inmueble. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que “Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...” En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado..., puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real...”*.

El artículo 50 del Reglamento a la Ley de Catastro, establece entre otras cosas, la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se pretende registrar. Así también, la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley No 4294 del 19 de febrero de 1968, “Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura” y el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo No 21 del 26 de febrero de 1970. No obstante lo anterior, en la realidad registral han aparecido planos catastrados referentes a terrenos ubicados en otros sitios de lo que ellos muestran, desplazando fincas de un lugar a otro, así también hay planos que han modificado otros anteriores, provocando traslapes con otras fincas. Sin embargo, debe tenerse presente lo que la jurisprudencia de este mismo Tribunal ya ha establecido al respecto, *“al decir que la inscripción de un plano no convalida posibles nulidades que pueda contener, y así lo indica el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J, que en su párrafo primero dice: “Únicamente los planos de agrimensura inscritos en el Catastro Nacional surtirán efectos legales. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.”. Por esta razón, dichas nulidades podrán ser siempre declaradas en la vía correspondiente...”* (Voto 221-2005 de las 14:30 horas del 22 de setiembre del 2005).

B- El traslape de planos en el caso que nos ocupa: El problema que se plantea en el presente asunto, radica en la discrepancia existente entre planos debidamente inscritos, como lo son los número **A-404084-80** y **A-806303-2002**, y los dos planos que pretenden inscribir los recurrentes, identificados con los recibos de presentación número **1-2003318** y **1-2003320**, que se estarían sobreponiendo parcialmente a aquellos otros, pues de acuerdo con el Catastro Nacional y como se probó con la prueba pericial obtenida por este Tribunal, se habría constatado un traslape de esos últimos presentados a la corriente catastral, respecto de los dos primeros que ya están registrados. Ante ese criterio, los apelantes adujeron que los defectos apuntados a los planos de su interés, surgen como consecuencia de que las conclusiones por las que se decidió mantener los defectos de aquellos, se basaron en un montaje que no corresponde a los derroteros y referencias de los planos catastrados inscritos y de los que interesa inscribir, y que modificó, girándolos, estos últimos, insertándolos dentro del contexto de otros planos con puntos fijos de referencia diferentes, provocándose con eso una aparente superposición o traslape entre tales planos.

Sin embargo, este Tribunal debe señalar que por encontrarse ya inscritos en el Catastro Nacional los planos número **A-404084-80** y **A-806303-2002**, cuentan con una protección especial, proveniente del principio de prioridad registral y de la función técnica que llevan a cabo los distintos Registros, que determina que en último análisis, si existe un error en esa inscripción, debe procederse a la modificación del asiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 454 del Código Civil, que prevé la posibilidad de un acuerdo al respecto entre las partes involucradas y, en caso de que ese acuerdo no llegue a darse, la necesidad de tener que acudir a la vía jurisdiccional para dirimir ahí el conflicto. Desde esa perspectiva, estima este Tribunal que esos planos catastrados número **A-404084-80** y **A-806303-2002**, además de constituirse en antecedentes catastrales, son documentos públicos, que mientras no sean argüidos de falsos y así haya sido demostrado, hacen plena prueba de la existencia material de las circunstancias que en ellos se constan. Al amparo de los artículos 50 y 80 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, dicha entidad tiene competencia para rechazar planos de rectificaciones de área, cuando de los mismos documentos se desprenda que la rectificación afecta derechos de terceros o bien se están dejando fundos enclavados, como se determinó en el sub litem. Resulta improcedente propiciar la inscripción de planos que evidencian contradicciones con su antecedente catastral, pues con ello se quebrantaría el objetivo principal del plano de agrimensura, cual es *“contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento”* (Artículo 42 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Ahora bien, del montaje de planos realizado por el Catastro Nacional, por intermedio del Ingeniero Daniel Abea Quirós, visible al dorso del folio 127, como del mosaico catastral elaborado por el perito designado por este Tribunal, Ingeniero César Arrieta Arias, visible a folio 215, se desprende de manera clara y contundente que, efectivamente, los planos presentados bajo los recibos número **1-2003318** y **1-2003320**, están defectuosos, pues partiendo de la base de que la finca madre es la de **Alajuela**, con folio real **191308** y con número de plano catastrado **A-404084-1980**, y que de ésta se segregaron dos fincas de **Alajuela**, con folios reales **224034** y **406024**, con los planos catastrados, respectivamente, **A-679959-1987** y **A-806303-2002**, se tiene que no coinciden con el plano catastrado **A-404084-80**, ni se corresponden al plano catastrado **A-806203-2002**, pues en el caso del primero deja restos en las fincas de **Alajuela**, con matrículas

191308 y **224034**, y se traslapa con ésta última, y en el caso del segundo, abarca parte de la finca de **Alajuela** con matrícula **406024**, pues observando en detalle ese montaje, se nota que se están dejando por fuera áreas de las fincas de **Alajuela** con matrículas **219308** y **224034**, y, de manera adicional, se traslapa con los planos catastrados **A-410587-1980** (ver folio 125) y **A-679959-87** (ver folio 167), que describen la finca de **Alajuela** con matrícula **194243** (ver folio 154 y 155), dando así origen a contradicciones en el estado parcelario, lo que constituye, por demás, un defecto insubsanable por la vía de un “acuerdo de deslinde”. Una solución concertada como esta que pretendió hacer valer el recurrente, debe ser dirimida en sede notarial –de acuerdo con lo establecido en el artículo 129 del Código Notarial– o por un Juez Civil mediante el procedimiento correspondiente –conforme lo dispuesto por los artículos 466 y siguientes del Código Procesal Civil– (ver acta a folios 60 y 61), porque la realidad registral es otra, y no la que se consignó en ese documento.

Nótese que el montaje de planos cuestionado por los apelantes, obedeció al estudio catastral-registral dispuesto por el Catastro Nacional para determinar, con la certeza requerida, si los planos que interesaba inscribir eran aptos para ello. Dicho montaje se realizó con base en puntos exactos de referencia, como lo es la Quebrada El Rastro, por ser éste un punto inamovible, resultando que, tal y como fueron levantados y confeccionados los planos con recibos número **1-2003318** y **1-2003320**, afectan el estado parcelario que muestra el citado Catastro, que se conforma desde luego y entre otros aspectos más, por la inscripción de los también ya citados planos **A-404084-80**, **A-410587-1980** y **A-806203-2002**, que forman parte integral no sólo del historial catastral de los inmuebles a los que se refieren, sino que ya han servido como uno de los tantos requisitos exigidos por la legislación, para la constitución de derechos reales sobre tales fincas, sirviendo esta última circunstancia de fundamento adicional de lo que se ha sostenido en esta oportunidad.

Por las consideraciones y citas legales que anteceden, se tiene que, de proceder conforme a lo solicitado por los apelantes, se estaría cercenando la concordancia que debe existir entre la información catastral y la información inmobiliaria, quebrantándose así lo preceptuado en el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, por lo que corresponde declarar sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Nacional a las ocho horas del primero de agosto de dos mil cinco, la cual, en lo apelado, se deberá confirmar.

QUINTO: 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, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del primero de agosto de dos mil cinco, la cual, en lo apelado, se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca