

Expediente N°: 2005-0211-TRA-CN

Apelación en Trámite de Calificación de Plano

Top. Fernando Alvarado Salazar Y Otros, Apelantes

Catastro Nacional (Plano Recibo N° 1-1958600)

VOTO N° 267-2005

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

Recurso de Apelación presentado por el Topógrafo **Fernando Alvarado Salazar**, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos diecinueve-doscientos setenta, junto con los señores **Milton González Umaña**, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos diez-cuatrocientos diecinueve, y **Arlene González Castillo**, titular de la cédula de identidad número uno-mil cinco-quinientos, éstos en su calidad de *Apoderados Generalísimos Sin Límite de Suma*, actuando conjuntamente, de la sociedad “**Constructora Amigo Sociedad Anónima**”, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento cincuenta y nueve mil quinientos cuatro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del veintiocho de julio de dos mil cinco, con motivo de la calificación del plano presentado bajo el recibo número **1-1958600**, levantado por el primero. Y

RESULTANDO:

I. Por escrito presentado en la secretaría de la Dirección del Catastro Nacional en fecha nueve de junio de dos mil cinco, el Topógrafo **Fernando Alvarado Salazar**, junto con el señor **Milton González Umaña**, interpuso apelación en contra de la calificación realizada por el Departamento Catastral Registral en resolución de las siete horas con cuarenta y cinco minutos del diecinueve de mayo de dos mil cinco, sobre el plano con presentación número **1-1958600**, la que dispuso: “**POR TANTO: Conforme a la Calificación Técnica anterior, se revocan los siguientes defectos: “Ver mapas catastrales 30-3, parcela 33, traer visto bueno de zona catastral, citas y montaje. Visado del INVU, acceso no consta en hoja cartográfica” y se**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

confirman los siguientes: “**Verificar la afectación de los planos SJ-483879-1998, SJ-979484-2005 y su inscripción registral**”, en el documento número de recibo 1-1958600. Respecto de los otros defectos, no existe especial pronunciamiento en virtud de que los mismos no fueron recurridos.- **NOTIFIQUESE.**” (Las negritas, la redacción y la puntuación son del original). Los recurrentes basaron su apelación, en términos generales, en un análisis de los diversos planos catastrados involucrados en este asunto, así como de los puntos de coincidencia de los vértices de aquellos, respecto de los del plano con el recibo número **1-1958600** que interesa en esta resolución.—

II. Por resolución N° 1396-2005 de las ocho horas del veintiocho de julio de dos mil cinco, la Dirección del Catastro Nacional dictó la resolución final en el presente asunto, resolviendo: “**POR TANTO:** Por las consideraciones anteriores y citas legales se confirma la resolución dictada a las siete horas cuarenta y cinco minutos del diecinueve de mayo del año dos mil cinco, dictada por el Coordinador del Área [sic] Catastral Registral y por ende el defecto de ‘Verificar la afectación de los planos SJ-483879-1998, SJ-979484-2005 y su inscripción registral’. Asimismo se indica como defecto que ‘existe una sobreposición de finca, descarte área’ en el plano recibo número 1-1958600. **NOTIFIQUESE.** ...”.—

III. El ocho de agosto de dos mil cinco, el Topógrafo **Fernando Alvarado Salazar**, y los señores **Milton González Umaña**, y **Arlene González Castillo**, éstos en representación de la sociedad “**Constructora Amigo Sociedad Anónima**”, interpusieron *Recurso de Apelación* en contra de la resolución final recién citada, argumentando, básicamente, mediante un análisis de todos los planos aludidos en esa resolución, que los defectos apuntados al plano presentado bajo el recibo número **1-1958600**, surgen como consecuencia de que en el plano catastrado SJ-979484-2005, del Banco Cusclatán de Costa Rica Sociedad Anónima, la rotonda tomada como referencia está mal ubicada, pues en ese último plano se ubicó uno de sus vértices, erróneamente, en parte del terreno al que se refiere el plano cuestionado, provocando una aparente superposición o traslape entre ambos planos.

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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.—

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por no corresponder ninguno de ellos a la figura de un “Hecho Probado”, no se acogen los que, como tales, fueron enlistados por el Catastro Nacional en su resolución apelada, por lo que en su lugar este Tribunal señala como “Hechos” con tal carácter, los siguientes:

- A-) Que para su respectiva inscripción, fue presentado al Catastro Nacional el plano de agrimensura al que se le asignó el recibo número **1-1958600** (ver ejemplar visible entre los folios 94 y 95).
- B-) Que ese plano se refiere a un inmueble que interesa a la sociedad “Constructora Amigo Sociedad Anónima” (ver ejemplar visible entre los folios 94 y 95).
- C-) Que esa sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Mercantil, al Tomo 1737, Folio 209, Asiento 183 (ver folios 110-111).
- D-) Que el plano presentado bajo el recibo número **1-1958600**, se sobrepone parcialmente a los planos catastrados **SJ-381399-1997**; **SJ-483879-1998**, modificado éste luego por el plano catastrado **SJ-979484-2005** (ver montaje de planos, y planos, visibles a folios 4-6, 22, 41 y 63-68).

SEGUNDO: 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.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: A-) Uno de los principios rectores que rigen la función catastral, es el de la *concordancia*, esto es, el de la correspondencia que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional, y la información jurídica que consta en la Base de Datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Ese principio, encuentra acogida en los artículos 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 1981), que en forma precisa regulan la concordancia que debe existir entre la información que publicitan tanto el Registro Público de la

Propiedad de Bienes Inmuebles, como el Catastro Nacional, al estipular en lo que interesa, lo siguiente: “*Artículo 18.-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...*”.— Con la promulgación del Código Notarial y la serie de reformas legales que introdujo, de aplicación no sólo en el Catastro Nacional, sino también en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, 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.— **B-)** El problema que se plantea en el presente asunto, radica en la discrepancia existente entre planos debidamente inscritos, como lo son los número **SJ-381399-1997**; **SJ-483879-1998**, modificado este último por el plano catastrado **SJ-979484-2005**, y el plano que pretenden inscribir los recurrentes, identificado con el recibo de presentación número **1-1958600**, que se estaría sobreponiendo parcialmente a aquellos otros, pues de acuerdo con el Catastro Nacional, se habría constatado un traslape del presentado a la corriente catastral, respecto de los que ya están registrados. Ante ese criterio, los apelantes adujeron que los defectos apuntados al plano de su interés, surgen como consecuencia de que en el plano catastrado **SJ-979484-2005**, del Banco Cusclatán de Costa Rica Sociedad Anónima, la rotonda tomada como referencia fue mal ubicada por el profesional que lo levantó, pues en ese último plano se localizó uno de sus vértices, erróneamente, en parte del terreno al que se refiere el plano cuestionado, provocando una aparente superposición o traslape entre ambos planos.— **C-)** Sin embargo, este Tribunal debe señalar que por encontrarse ya inscrito en el Catastro Nacional el plano **SJ-979484-2005**, cuenta 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 474 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 ese plano **SJ-979484-2005**,

además de constituirse en un antecedente catastral, se trata de un documento público, que mientras no sea argüido de falso y así haya sido demostrado, hace plena prueba de la existencia material de los hechos que en él constan. De ahí que, aún y cuando los recurrentes hayan manifestado que ese plano catastrado contiene errores, una manifestación que –dicho sea de paso– no quedó demostrada debidamente, lo cierto es que el mismo se debe tener como válido, porque fue realizado por un profesional de la topografía en ejercicio de sus funciones, el cual se encuentra investido de la fe pública que el Estado ha depositado en él. Por eso, la vía apropiada para atacar esa fe pública del Topógrafo Mauricio Dittel Córdoba, sería la jurisdiccional, en donde por medio de las pruebas que correspondan se podría llegar a determinar la veracidad o no del plano catastral bajo comentario.— **D-)** Por otra parte, del montaje de planos realizado por el Catastro Nacional, por intermedio del Ingeniero Felipe Espinoza, visible a folio 68, se desprende de manera clara y contundente, que efectivamente, el plano presentado bajo el recibo número **1-1958600**, se sobrepone parcialmente a los planos catastrados **SJ-381399-1997** y **SJ-483879-1998**, modificado éste luego por el plano catastrado **SJ-979484-2005** ya comentado, pues observando el detalle de los linderos Norte y Oeste del primero, se nota que el terreno reflejado en él se está sobreponiendo sobre los inmuebles a los que se refieren los segundos. Nótese que ese montaje de planos, obedeció al estudio catastral-registral dispuesto por el Catastro Nacional para determinar, con la certeza requerida, si el plano que interesaba inscribir era apto para ello, resultando que, tal y como viene confeccionado el plano con recibo número **1-1958600**, afecta 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 **SJ-381399-1997**; **SJ-483879-1998**; y **SJ-979484-2005**, que forman parte integral no sólo del historial catastral del inmueble al que se refieren, sino que ya han servido como uno de los tantos requisitos exigidos por la legislación, para la constitución de diversos derechos reales sobre esa misma finca, sirviendo esta última circunstancia, de fundamento a lo que se ha sostenido en esta oportunidad.— **E)** 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 Nacional a las ocho horas del veintiocho de julio de dos mil cinco, la cual se deberá confirmar en todos sus extremos.—

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO: **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; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 veintiocho de julio de dos mil cinco, la cual se confirma en todos sus extremos.— 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. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada