

RESOLUCION DEFINITIVA

Exp. N° 2008-0056 TRA-CN

Calificación de Plano N° Presentación 1-2227330

Ing. Hugo Martín González Rojas, Apelante

Catastro Nacional

Planos

VOTO N° 303-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas del veinticinco de junio 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 dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas, treinta minutos del seis de febrero de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que el veintitrés de noviembre de dos mil siete, el Ingeniero Hugo Martín González Rojas presentó para su inscripción en el Catastro Nacional, el plano al que se le asignó el recibo número **1-2227330**, y por calificación que realizara el Registrador Número 65 del Catastro Nacional, el 4 de diciembre del 2007, se le consignaron los siguientes defectos: ***“Art.46 RLCN, LEY DE Planificación urbana, visado del INVU, inmueble incumple las normas mínimas: Visado por fraccionamiento, finca indica varias servidumbres (ver planos L-494381-1998. L-490279-1998, L-501162-1998, Y OTROS,***

ART.58 A: RLCN PROPIETARIO Y NUMERO DE CEDULA (...) AREA DE REGISTRO MALA”

SEGUNDO. Que el día 25 de enero del 2008, el Ingeniero González Rojas recurre ante la Dirección del Catastro Nacional la resolución del Coordinador General del Área Catastral Registral del Catastro Nacional, alegando que la ley no prohíbe ni establece el número de servidumbres urbanas por finca, que es contradictorio no inscribir lo solicitado, pues el Catastro ya inscribió con diferentes servidumbre los planos indicados en la minuta de calificación y que los administrados se rigen por el Principio de Autonomía de la Voluntad, por lo que están facultados a realizar los actos que no estén prohibidos, siendo procedente constituir todas las servidumbres necesarias por finca, debiendo el Catastro permitirlo conforme el Principio de Legalidad, por lo que solicita que se revierta el criterio de calificación.

TERCERO. Que el Director General del Catastro Nacional, por medio de la resolución dictada a las 09:30 horas del 6 de febrero del 2008, mantiene la calificación del Coordinador General, confirmando el defecto recurrido **“Art.46 RLCN, Ley de Planificación Urbana, visado del INVU, inmueble incumple las normas mínimas: Visado por fraccionamiento, finca indica varias servidumbres (ver planos L-494381-1998, L-490279-1998, L-501162-1998 y otros) ...”**

CUARTO. Que inconforme con la citada resolución, el Ingeniero González Rojas, de calidades indicadas, mediante escrito presentado ante el Catastro Nacional el 14 de febrero de 2008, interpuso recurso de Apelación.

QUINTO. 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 el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como tales los siguientes:

- 1.- Que el plano recibo número 1-2227330 indica en las notas consignadas por el Ingeniero Topógrafo Hugo Martín González Rojas, que modifica el plano L-313559-1978 y sirve a 6 lotes. (Ver folio 7 bis).
- 2.- Que en el Catastro Nacional se encuentran inscritos los planos L-501162-1998, L-490279-1998 y L-494381-1998 y en los tres se indican en las notas consignadas por el Ingeniero Topógrafo González Rojas, que modifican el plano L-313559-1978 y sirven cada uno a 5 lotes. (Ver folios 3 al 5).
- 3.- Que en los planos inscritos y en el solicitado, en el espacio para datos generales, se indica que son parte del folio real 7-021913-000. (Ver folios 7 bis y 3 al 5).
- 4.- Que en el montaje de los planos inscritos antes citados se indican varias servidumbres. (Ver folios 61 y 62).
- 5.- Que la finca del Partido de Limón matrícula 021913-000 le corresponde el plano número L-313559-1978. (Ver folio 6).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen hechos, con el carácter de no probados, de importancia para la resolución del presente asunto.

TERCERO. EN CUANTO A LO RESUELTO Y AGRAVIOS DEL APELANTE. El Ingeniero Hugo Martín González Rojas presentó para su inscripción en el Catastro Nacional, el plano al que se le asignó el recibo número **1-2227330**, y por calificación se le consignó entre otros, el defecto: “ *Art.46 RLCN, LEY DE Planificación urbana, visado del INVU, inmueble incumple las normas mínimas: Visado por fraccionamiento, finca indica varias servidumbres (ver planos L-494381-1998. L-490279-1998, L-501162-1998, Y OTROS*”.

El Catastro por la resolución de las 09:30 horas del 6 de febrero del 2008 confirmó el defecto, por cuanto evidenció que el plano que solicita la inscripción hace referencia a una finca que tiene como acceso cuatro servidumbres que no han sido avaladas por el Municipio correspondiente, que tienen como objetivo propiciar un fraccionamiento en vías de urbanización que debe ser aprobado por la Dirección de Urbanismo, que los planos inscritos L 494381, L-490279 y L501162, todos de 1998, se inscribieron sin advertir que se estaba dando un fraccionamiento en vía de urbanización, a través de la apertura de varias servidumbres.

Ante tal confirmación, se interpone recurso en el cual el apelante aduce, que el razonamiento y fundamentación legal tanto del Coordinador General como del Director de Catastro es válido cuando el fraccionamiento de una finca se da por medio de una sola servidumbre urbana, que en su caso apeló la minuta de calificación por el aspecto legal de que la ley no prohíbe ni establece el número de servidumbres urbanas por finca. Que es una contradicción del Catastro denegar la inscripción si ya inscribió mediante tres servidumbres diferentes de la misma finca varios planos; y, que por los Principios de Autonomía de la Voluntad y de Legalidad, es procedente constituir todas las servidumbres necesarias por finca debiendo permitirlo el Catastro.

Asimismo, ha de advertirse, que mediante resolución emitida por este Tribunal a las quince horas con treinta minutos del veintinueve de abril de dos mil ocho, se confirió audiencia al recurrente, el cual no se apersonó a presentar sus alegatos y pruebas de descargo.

CUARTO. EN CUANTO A LA INSCRIPCIÓN DE PLANOS. El ordenamiento jurídico exige que cualquier plano de agrimensura que se pretenda registrar en el Catastro Nacional debe ajustarse a las normas establecidas por el reglamento, la ley vigente y la información a disposición del Catastro, para que los datos que allí se publiciten sean precisos, fehacientes y actuales. La Ley del Catastro Nacional No. 6545 de 25 de marzo de 1981, en su artículo 2, establece que el funcionamiento de esa institución “...es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinan las leyes y sus reglamentos”, lo que se relaciona con lo dispuesto por el artículo 46 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 13607-J del 24 de abril de 1982, que dispone que “*El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley*”.

Como soporte a este fin, los artículos 46, 72 y 80 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, disponen, por su orden, que “*El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley. En aplicación de la Ley de Planificación Urbana se inscribirán las excepciones expresamente admitidas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), consignando 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 de la Propiedad.*”; que “*El Catastro Nacional no inscribirá planos que no se ajusten a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana y sus reglamentos...*”; y que “*El Catastro Nacional procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se dispone en el presente reglamento, la legislación vigente y la información a disposición del Catastro...*”. Estas disposiciones, contemplan el principio rector de la seguridad registral-catastral, que a su vez se garantiza mediante el principio de publicidad, que le permite el acceso a una información fidedigna y acorde con la realidad

física del bien.

En este sentido, el Registrador, tiene el deber de estudiar los planos que sean presentados a su inscripción, denegando ésta cuando éstos sean contrarios a la ley, es decir, actuar conforme lo prevé el principio de legalidad, “...entendido como regla que exige la autorización jurídica previa de la conducta administrativa a modo de condición de su validez y eficacia. Este principio puede desarrollarse en dos grandes preceptos, a saber: a) todo acto, concreto y particular debe estar autorizado por una norma; b) todo acto, general o concreto, debe respetar el orden jerárquico de las fuentes.” (ORTIZ ORTIZ, Eduardo, **Tesis de Derecho Administrativo**, T. I, Stradtman, San José, Costa Rica, 1998. p. 47).

Por lo anterior, en el marco de la calificación en materia registral-catastral, no puede el registrador atenerse única y exclusivamente a lo que aparece en el documento que se presenta para su examen, por lo que surge la figura del visado prevista por el legislador como un mecanismo para acreditar que la institución técnica encargada de velar por el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en la Ley de Planificación Urbana y en los reglamentos de desarrollo urbano es decir, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo verifique su efectivo cumplimiento en los casos de fraccionamientos de un bien inmueble, sea que se trate de fraccionamientos con fines de urbanización o de urbanizaciones, indistintamente de donde se encuentren. Sobre este punto, este Tribunal en el Voto N° 10-2003 dictado a las 16:00 horas del 30 de abril del 2003, señaló: ***“...en la Sección 4ª del Dictamen N° C-125-94 de la Procuraduría General de la República, que tiene el carácter de vinculante para toda la Administración Pública, se establece que: 'En materia de control de fraccionamientos y urbanizaciones la Dirección de Urbanismo ostenta una competencia nacional (artículos 7 inciso 4, 10 inciso 2), y 77, Ley 4240; 1 y 2 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y nuestro dictamen C-073-87).- / Con el deber de control, la Ley de Planificación Urbana, artículos 7, inciso 4), 10, inciso 2), le asigna a dicha Dirección el de: Examinar y visar, en forma***

ineludible, los planos correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización, previamente a su aprobación municipal' ... partiendo de las premisas que anteceden, es admisible el visado de la Dirección de Urbanismo ... en tanto sea razonable para cerciorarse de que no se están quebrantando las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana (artículos 2, 30, párrafo 1º y 31, párrafo 1º de la Ley de Catastro Nacional; y 22, incisos a y b, y 42 párrafo 2º del Reglamento a esa Ley), pues el Catastro Nacional, en aras de satisfacer sus objetivos -en el caso, la inscripción de planos de agrimensura con información actualizada y confiable- ha de proveer lo necesario para disponer de los datos que le permitan clarificar con certeza la descripción y localización cabal de los inmuebles..." (El subrayado no es del original).

Así, bajo los presupuestos indicados, se establece que el Catastro sólo inscribirá aquellos planos que se ajusten a las disposiciones que se consignan en la normativa catastral.

QUINTO. En lo relativo a la solicitud de inscripción del plano recibo número 1-2227330, este Tribunal considera, que conforme con la documentación constante en el expediente y la normativa que rige la materia, el defecto recurrido en relación a la solicitud de visado se encuentra bien consignado, al ajustarse el Registrador al marco de calificación que dispone la normativa en materia registral catastral y al principio de legalidad que rige su función.

Dentro de esta normativa, los artículos 11.2.1 y 11.2.1.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, en vigencia desde el 23 de marzo de 1983, fecha de su publicación en el alcance N°18 a La Gaceta N°57, el cual rige en todo el territorio nacional, señalan por su orden lo siguiente: "*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 subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas: La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible*

fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote” y “Frente a servidumbres solamente se podrá segregarse un máximo de seis (6) lotes.”. Como puede determinarse de lo transcrito, las segregaciones por medio de servidumbre son una vía de excepción para casos especiales que la misma norma señala, a saber, por condiciones del terreno en cuanto a la ubicación o dimensión que imposibiliten fraccionar con acceso a vía pública, lo cual debe demostrarse, o casos en que ya existan viviendas, presupuestos que en el presente caso no se dan.

En consecuencia, no puede afirmarse que no exista norma que impida constituir varias servidumbres para dar salida a lotes, pues las resoluciones recurridas fundamentan y motivan en forma clara este aspecto, con base en el citado Reglamento que expresamente dispone a partir de los artículos II.2.1.1 al II.2.1.4, tanto las condiciones especiales que deben presentar las servidumbres como el número de lotes que pueden ser fraccionados por su medio dentro de un bien inmueble.

En este sentido, en el caso examinado se advierte una situación contraria a la normativa, dado que tanto los planos inscritos L-494381-98, L-490279-98 y L-501162-98, que modifican el plano L-313559-1978, visibles a folios 3 al 5, como las láminas del montaje de dichos planos, realizado por el Área de Cartografía Digital del Catastro, a folios 61 y 62, advierten la apertura de varias servidumbres que sirven a 6 y 5 lotes cada una, según así lo anota el topógrafo tanto en los planos inscritos como en el que solicita la inscripción, lo cual muestra que el inmueble del Partido de Limón matrícula 21913-000 es fraccionado en diversos lotes, presupuesto fáctico que prevé la ley para exigir su visado, requisito que es requerido en base a los artículos 46 y 72 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que establecen el ajuste de los planos que requieran la inscripción a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana y su reglamento, para garantizar la legalidad de las inscripciones catastrales.

Es así, que por lo expuesto, ninguno de los argumentos aducidos por el recurrente para la

solicitud de inscripción del plano presentado número de recibo 1-2227330 pueden ser acogidos, pues desde el momento en que un inmueble es fragmentado en más de seis lotes, como ocurre en este caso, dispersados en diferentes sectores y con diversas servidumbres de paso, implica que se está en presencia de un fraccionamiento en vías de urbanizar que debe ser avalado por la oficina competente del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, conforme a la ley. Las municipalidades que son por disposición constitucional el ente público que en primer orden deben controlar y ordenar el desarrollo urbano dentro de su circunscripción territorial, deben en regla de principio, abstenerse de dar visados de planos cuando se está en presencia de lotificaciones que en forma deliberada, o por sus efectos de hecho, pretendan o generen procesos urbanísticos. Al respecto es claro la norma del artículo 36, inciso b) de la Ley de Planificación Urbana, que reza:

“Se negará la visación municipal de planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones:

(...) b) Que no cuenten con el permiso del caso, si se trata de lotificaciones con fines o efectos de urbanización.”

En el presente caso, tal como lo señaló el Catastro Nacional, conforme al artículo 10 inciso 2 de la Ley de Planificación Urbana, se requiere el visado de la Dirección de Urbanismo del INVU. Además, conforme lo dispone esta norma y el artículo 33 ibidem, por estar el inmueble objeto de fraccionamiento en un distrito urbano, a saber el distrito primero del cantón de Siquirres, provincia de Limón, se requiere posteriormente el visado municipal.

Se infiere de lo anterior, que los proyectos de urbanización y el fraccionamiento que por sus efectos o sus fines tiendan a ese proceso, se ven sometidos, por disposición legal, a un doble control. Por ende, las objeciones apuntadas al plano sometido a registración, se encuentran ajustadas en un todo a lo que la norma señala y el plano presentado no podrá lograr la inscripción sino se ajusta a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana y sus

reglamentos.

SEXTO. Por otra parte, en lo relativo a la inscripción de los planos L-494381-1998, L-490279-1998 y L-501162-1998, la resolución recurrida señala que los citados documentos catastrales se registraron inadvertiendo que se estaba dando un fraccionamiento en vías de urbanización, a través de la apertura de varias servidumbres, con fundamento en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, lo cual, en efecto, se encuentra bien razonado; sin embargo, en casos como en el presente, debe el Catastro disponer la apertura de expedientes administrativos e iniciar las diligencia respectivas a efectos de determinar si las inscripciones relacionadas se efectuaron conforme a la ley, en aras del Principio de Legalidad y Especialidad que informa sus actuaciones y toda la legislación aquí comentada.

SETIMO. Aparte de lo considerado, este Tribunal estima conveniente advertir al Catastro Nacional, para que en casos futuros, previo a autorizar y notificar o poner en conocimiento de las partes las resoluciones definitivas que dicte, examine que se encuentren completas, claras y no falte incorporar información, ya que en el caso de la resolución recurrida, constante a folios del 29 al 40 del expediente, se dictó a las 9:30 horas del 6 de febrero de 2008 y se consigna que es la “*Resolución 386-2007*”; además, en línea ocho folio 33 del expediente, se deja información sin consignar en relación a las servidumbres que se relacionan, al indicarse “*con longitudes de..... y anchos de....*”. Lo anterior ha de evitarse, en virtud de que las razones de hecho y de derecho que se desarrollan en la parte considerativa, justifican la adopción de una determinada decisión administrativa, por lo que la motivación requiere ser clara y precisa a efecto de no causar confusión.

OCTAVO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 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* interpuesto por el Ingeniero Hugo Martín González Rojas en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas treinta minutos del seis de febrero de dos mil ocho, la cual en este acto se confirma. Inicie el Catastro Nacional las diligencias administrativas que correspondan a efecto de determinar si las inscripciones de los planos L-494381-1998, L-490279-1998 y L-501162-1998 se efectuaron conforme a la ley. 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.**

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