

Expediente N° 2010-0669-TRA-RI (DC)

SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE PLANOS

Lisbeth Badilla Sandoval, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2010-382)

VOTO N° 475 -2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- San José, Costa Rica, a las catorce horas con cinco minutos del veintisiete de setiembre de dos mil once.

Conoce este Tribunal Recurso de Apelación presentado por la señora Lisbeth Badilla Sandoval , mayor, casada, titular de la cédula de identidad número uno quinientos uno cuatrocientos setenta, vecina de Alajuela en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las diez horas quince minutos del veintiuno de julio de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que la señora Lisbeth Badilla Sandoval solicitó la cancelación de los planos catastrados números A-1369575-200, A-1369576-2009, A-1369577-2009, señalando que los citados planos no han originado títulos ni derechos y que aparentemente se pretende con la inscripción de los planos obtener beneficios o servicios municipales que no se obtendrían con la situación real del inmueble, así como practicar un eventual fraccionamiento, alega que se da una violación al artículo 22 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, ya que al tratarse de un bien inscrito en copropiedad, el topógrafo tenía la obligación de contar con la solicitud de todos los copropietarios antes de proceder al levantamiento del plano.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario División Catastral a las diez horas quince minutos del veintiuno de julio de dos mil diez dispuso:

I) Rechazar Ad Portas la presente gestión presentada en esta Sede el día 05 de mayo y 15 de junio de 2010, por la señora LISBETH BADILLA SANDOVAL, cédula de identidad número 1-501-470, en razón de que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral o extra registral II) Denegar la solicitud de cancelación de los planos A-1369575-2009, A-1369576-2009, A-1369577-2009, hasta tanto no sea solicitada por la totalidad de los titulares el levantamiento catastral. (...)”.

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Catastral, el treinta de julio de dos mil diez, la señora Lisbeth Badilla Sandoval, interpuso recurso de apelación contra la resolución referida anteriormente, siendo que mediante resolución dictada a las ocho horas diez minutos del cinco de agosto de dos mil diez el Registro mediante resolución dictada a las ocho horas, diez minutos del cinco de agosto de dos mil diez admite el recurso de apelación, circunstancia por la cual conoce este Tribunal.

CUARTO. 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 fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 de julio del 2011.

Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter de importancia para la presente resolución

SEGUNDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LO ALEGADO POR LA APELANTE. En la resolución impugnada, dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral en setiembre del dos mil nueve, se rechaza ad portas la gestión presentada por la

señora Lisbeth Badilla Sandoval por considerar que en la registración de los planos catastrados no ha existido inexactitudes de origen registral que publicitar y no puede utilizarse la Gestión Administrativa por ser este un procedimiento donde se pone en conocimiento de terceros interesados la existencia de una inexactitud en la publicidad registral causada por un error o nulidad de los procedimientos de calificación y/o inscripción de un documento por parte de un registrador, conociéndose tales errores o nulidades exclusivamente generados en la esfera registral y catastral y que en cuanto a las inconsistencias señaladas por la recurrente en los planos, indica la resolución que la información que puede y debe suministrar el profesional de agrimensura es la establecida en el artículo 34 del Reglamento a la Ley de Catastro, observándose que la norma es imperativa al establecer que los vértices, ubicación geográfica, colindantes, localización, detalles y accesos es la información que debe indicarse en el plano por parte del Topógrafo, y que en cuanto a los titulares que se señalan en el plano, ésta información carece de interés para efectos catastrales ya que el nuevo reglamento a la Ley de Catastro Nacional elimina la indicación del titular del plano, y es precisamente el Proyecto de Regularización Catastro Registro el que motiva tales cambios, amparado en el hecho de que, la forma en que se ubicará un predio en el mapa catastral será mediante el identificador único, careciendo por ello de interés el nombre del titular y más aún las futuras transacciones.

Por su parte, la recurrente en su recurso de apelación argumenta que con los escritos presentados se ha pretendido informar al Registro Inmobiliario de la realidad que rodea los referidos planos con tal de que pueda ejercer todas las atribuciones que la ley les otorga en defensa de los intereses del Estado, que en el proceso de clasificación e inscripción se violentó la normativa contenida en el artículo 34 del Reglamento a la Ley de Catastro, y que tal y como ha reiterado en la gestión administrativa, los planos contienen información inexacta y que está haciendo de conocimiento del órgano registral dichas inexactitudes para que proceda conforme a la ley, para que proteja y procure la congruencia entre la información catastral y del inmueble, ello por cuanto el documento presentado o inscrito no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor, señala que los planos al referirse a fincas inscritas debieron contener el nombre completo de las personas físicas (todos los copropietarios) como se

indica en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, además de que en los planos existe falta de coincidencia entre el derrotero y el cuerpo del plano, error en la forma del terreno, vértices y sus linderos, faltas en cuanto a los detalles, error en cuanto al acceso, por lo que solicita se revoque la resolución en razón de la existencia de inexactitudes registrales referidas al proceso de levantamiento e inscripción de los planos A-1369575-2009, A-1369576-2009 y A-1369577-2009 y que se ordene la inmovilización en los referidos planos.

TERCERO. EN CUANTO A LA INSCRIPCIÓN DE PLANOS. La inscripción de los planos ocurre en observancia del principio de rogación, pero el mismo debe ejercitarse respecto a las condiciones formales de admisibilidad ordenadas reglamentariamente. En orden a la registración catastral, cabe recordar que ningún plano de agrimensura surte efectos si no ha sido inscrito en el Catastro (Ley de Catastro Nacional N° 6545, artículo 30 párrafo primero), acto que conlleva la calificación técnico-jurídica del documento, definida reglamentariamente como el *“el examen, censura, comprobación que de la legalidad de los planos presentados debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, con la facultada de suspender o denegar lo que no se ajuste 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 pública.”* (Art. 41 párrafo primero del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional Decreto Ejecutivo N° 34331-J del 12 de enero de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 31 de 13 de febrero del 2009).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Registro Inmobiliario, División Catastral, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, según los artículos 42 y 57 párrafo primero del Reglamento a Ley de Catastro Nacional, se establece en estos numerales por su orden y en lo conducente, que *“El Registrador procederá a calificar los planos de conformidad con lo que dispone en el presente Reglamento, la legislación vigente, la información a disposición del Registro Inmobiliario y la Guía de Calificación de Planos. Si se ajustan a las disposiciones, métodos, procedimientos y especificaciones adoptadas, el registrador hará la*

respectiva inscripción.”(subrayado no es del original), y que “El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento de catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos.”

De manera que debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro, debe garantizar una publicidad registral cierta y actual, pues tal y como lo establece el numeral 2 de la Ley de Catastro Nacional, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de permitir un sistema de seguridad jurídica. Este Tribunal, en relación a la función del Catastro, como depositario del control de legalidad, ha subrayado su interés de garantizar la seguridad de los bienes o derechos que inscribe, por ser las inscripciones el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia de las propiedades, lo que se materializa a través de una publicidad registral sana, siendo que todos sus actos y comportamientos deben estar sometidos al bloque de legalidad. La delimitación del inmueble, conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, División Registral, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afectada por el principio de tracto sucesivo, tal y como lo establece el artículo 55 del Reglamento citado, que dice: “(...) *El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.*”

Lo expuesto líneas atrás, quiere decir, que el Registro Inmobiliario, División Catastral, al momento de inscribir un plano de agrimensura, deberá verificar que cumpla con todas las disposiciones legales.

En este sentido, el registrador, al ejecutar la función calificadora de los planos que se ruega inscribir, debe ajustar su actuación al ordenamiento jurídico, 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, a la hora de la calificación, si el plano cumple con los requisitos formales y de los datos del Catastro no hay información que lo impida, el registrador está en la obligación de inscribirlo.*

Así, la disposición indicadas, comprenden el principio rector de la seguridad registral-catastral, que a su vez se garantiza mediante el principio de publicidad catastral establecido en el numeral 56 del Reglamento a la Ley de Catastro, cumpliéndose con el objetivo principal del plano de agrimensura cual es definir en forma inequívoca la parcela o predio, proporcionándose una información fidedigna y acorde con la realidad física del bien.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. En el caso que nos ocupa, considera este Tribunal al igual que lo hizo el a quo, que debemos tener presente que con la promulgación del nuevo Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, el cual entró en vigencia el 27 de setiembre de 2008 trajo sus reformas como es el caso del artículo 22 que hace referencia a la legitimación de la parte interesada que gestiona un levantamiento de planos de agrimensura, siendo que la contratación del profesional en agrimensura se da en el ámbito privado, y el cual no es de resorte catastral, y por ende el órgano encargado de fiscalizar a estos profesionales es la Fiscalía del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, asimismo si se ha faltado a alguna de las disposiciones del Reglamento citado, y el levantamiento no se ajusta a la realidad del terreno y presenta inconsistencias como las denunciadas por la apelante, tales actos presuntamente violatorios de las disposiciones jurídicas y técnicas deberán denunciarse ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Nótese que la gestión administrativa es de aplicación en los casos de inexactitudes registrales de origen registral o del levantamiento catastral, de tal manera que las mismas se originan en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el Levantamiento Catastral, siendo consideradas y según el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que es Decreto Ejecutivo N°35509-J del 24 de junio de 2009 y publicado en La Gaceta N°198 del 13 de octubre de 2009 señala:

Artículo 21.—*De la Gestión Administrativa. Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.*

El conocimiento de las inexactitudes de origen registral por este procedimiento, puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada o afectada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales.

Conforme lo indicado queda claro que en el presente caso no estamos en presencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, más bien es un asunto que escapa al ámbito registral-catastral y se da en la esfera extraregistral, en otras palabras los alegatos de la apelante refieren al hecho de la supuesta inexactitud e inconsistencias de los planos inscritos, no obstante los mismos en el proceso de inscripción cumplieron con el bloque de legalidad y por esa razón el Registrador procedió a su debida inscripción, de tal suerte que la competencia material de la Gestión Administrativa es para conocer asuntos que tienen su origen en el quehacer registral, toda vez que este procedimiento está concebido para la corrección de errores cometidos por el propio Registro, y no para conocer de asuntos fuera del ámbito registral, como lo es la contratación de un levantamiento catastral aspecto meramente contractual entre el profesional de agrimensura y sus clientes, que son parte del ámbito extra registral.

QUINTO. 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 2 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J de 30 de marzo del 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Lisbeth Badilla Sandoval , en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las diez horas quince minutos del veintiuno de julio de dos mil diez, la cual, en este acto 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTOR

CALIFICACIÓN DEL PLANO CATASTRAL

TG. Procedimiento de inscripción catastral

TNR. 00.63.03