



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0086-TRA-RI (DC)

Apelación en Trámite de Calificación de Planos

Ingeniero Oscar Argüello Delgado, Apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Calificación. Resolución No. 4095-2009)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No 851-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta minutos del dieciséis de noviembre del dos mil once.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el **Ingeniero Topógrafo Oscar Argüello Delgado, carné profesional número T. A. 7259**, en contra de la Resolución No. 4095-2009, dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario, a las diez horas del dieciocho de diciembre del año dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que el 28 de setiembre de 2009, se presentó ante el Catastro Nacional diligencias de oposición a la calificación de los planos recibos números: 1-2462388, 1-2462389, 1-2462390, 1-2462391, 1-2462392, 1-2462394 y 1-2462395, por parte del profesional Oscar Argüello Delgado, que impugna el defecto:

“FUNDAMENTO JURÍDICO: “ART. 80. Plano sobre áreas de reserva o parque nacionales: aportar visado de la entidad correspondiente (MINAET, CONAVI según su ubicación”).



Que dentro del proceso de calificación registral, a los planos relacionados les fueron consignados, además del impugnado, los siguientes defectos:

“Fundamento Jurídico: ART. 29 RLCN: REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD: FIRMA DEL PROFESIONAL; SELLO DE LA FISCALÍA DEL CIT; DERECHOS DE INSCRIPCIÓN.

Observación: EDCARV (...) FALTAN TIMBRES DE TOPOGRAFIA.

Fundamento Jurídico: ART. 33 INC. 1) RLCN: CITAS DE INSCRIPCION NO CORRESPONDEN CON EL REGISTRO PÚBLICO.

Observación: EDCARV (...) VERIFIQUE, AREA SEGÚN REGISTRO INDICADA EN LA NUEVA PRESENTACION ES DIFERENTE A LA QUE CONSTA EN EL ASIENTO REGISTRAL.

Fundamento Jurídico: ART. 79 INC. B) RLCN: PLANO DE FRACCIONAMIENTO DEBE APORTAR VISADO DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA.

*Observación: FESOLI (...) E MANTIENE LA CALIFICACION VISADO DEL MINAET, ZONA PROTECTORA CERROS DE ATENAS SEGÚN RESOLUCION 4095-2009 EDCARV [20/10/2009 08:43:33]*CONTINUA DEVUELTO*EDCARV [01/09/2009 13:08:27] VISADO MUNICIPAL POR FRACCIONAMIENTO.”*

SEGUNDO. Que el Ingeniero Argüello Delgado, mediante escrito de oposición a la calificación, manifiesta su inconformidad únicamente con el defecto señalado de conformidad con el artículo 80 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, en razón de lo cual pretende se exima de ese requisito los planos cuyo registro solicita. Dado lo anterior, el Registrador Eduardo Carvajal Quesada, procede a mantener el defecto señalado y eleva el asunto al Coordinador del Departamento de Proceso Catastral.

TERCERO. Que el Coordinador del Departamento de Proceso Catastral, Ingeniero Max Bonilla Barrantes, mediante resolución de las 10:00 horas del 06 de noviembre de 2009,



confirma el defecto impugnado, indicando que no se pronuncia sobre los demás defectos que fueron consignados por el Registrador en virtud de que los mismos no fueron recurridos y, de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 47 y 48 del Reglamento a la Ley de Catastro, Decreto Ejecutivo No 34331-J del 27 de febrero de 2008, remite los documentos a la División Catastral del Registro Inmobiliario.

CUARTO. Que la División Catastral del Registro Inmobiliario, mediante Resolución No. 4095-2009, de las 10 horas del 18 de diciembre del año 2009, dispuso en lo que interesa: *“POR TANTO: Conforme a lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: a) Rechazar la oposición a la calificación de los planos recibos número 1-2462383, 1-2462388, 1-2462389,1-2462390, 1-2462391, 1-2462392, 1-2462394 y 1-246239; establecidas por el profesional Oscar Argüello Delgado, y confirmar el defecto de: “FUNDAMENTO JURÍDICO: “ART. 80. Plano sobre áreas de reserva ó parque nacionales: aportar visado de la entidad correspondiente (MINAET, CONAVI según su ubicación”)...”*

QUINTO. Que mediante oficio presentado el día 13 de enero de 2010, el Ingeniero Topógrafo Oscar Argüello Delgado presenta recurso de apelación en contra de la resolución citada y en razón de que fuera admitido mediante Resolución No. 083-2010, de las ocho horas del veintiocho de enero de dos mil diez, dictada por la División Catastral conoce este Tribunal.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a 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 julio del 2011.



Redacta el Juez Luis Gustavo Álvarez Ramírez, y;

CONSIDERANDO UNICO

Por la forma en que se resuelve el presente recurso y por economía procesal, omite esta Autoridad de Alzada pronunciamiento por el fondo en virtud de las siguientes consideraciones:

Como parte del proceso de Calificación Registral y Catastral, nuestro ordenamiento ha previsto un procedimiento recursivo que permite al interesado la impugnación, ante el superior, de aquellos defectos consignados por el Registrador en los que no esté de acuerdo. Este procedimiento de impugnación, para el Registro Inmobiliario, y específicamente en la División Catastral, se encuentra regulado en los artículos 47 a 50 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 34331 de 29 de Noviembre de 2007, publicado en La Gaceta No. 41 de 27 de febrero de 2008, en donde se dispone:

“Artículo 47.—Oposición a calificación. Si el agrimensor no estuviere de acuerdo con la calificación hecha por el Registrador, podrá solicitar la revocatoria de la calificación, por los medios técnicos utilizados por el Registro Inmobiliario. Al recibir el plano el registrador valorará la impugnación y en caso de mantener su criterio, inmediatamente lo elevará al Jefe de Registradores. Lo anterior sin perjuicio de las instancias informales que se establezcan para la comunicación entre el Catastro y los profesionales respectivos.

El Jefe de Registradores podrá revocar el defecto consignado y ordenará bajo su responsabilidad la inscripción respectiva. Si se confirma el defecto por parte del Jefe de Registradores, éste, lo elevará con los fundamentos correspondientes a la Dirección.

El Director o el Subdirector bajo su propia responsabilidad pueden revocar la orden de suspensión de inscripción de un plano ordenada por el Registrador, en tal caso ordenará por escrito que la inscripción sea autorizada por el Registrador. En caso contrario, se confirma el defecto y el documento es devuelto al interesado.



Artículo 48.—Calificación de documentos por parte del Jefe. En caso de que el profesional autorizante, el propietario o el poseedor no estuviere de acuerdo con los defectos y presente la revocatoria respectiva, el documento se pasará a su Jefe de Registradores para que le de su apreciación con respecto a los defectos anotados. El Jefe podrá revocar el defecto y ordenar la inscripción del documento, bajo su responsabilidad; en caso de confirmar el defecto dictará una calificación técnica y elevará la calificación a la Dirección o a la Subdirección. La solicitud de revocatoria deberá fundamentarse.

Artículo 50.—Revocatoria de la orden de suspensión de documentos. El Director o el Subdirector bajo su propia responsabilidad pueden revocar la orden de suspensión de inscripción de un documento ordenada por el Registrador, en tal caso ordenará por escrito que la inscripción sea autorizada por el Registrador,...” (suplida la negrita)

De las normas transcritas y en aplicación del Principio de Calificación Unitaria, contenido en los artículos 3 y 6 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, - disponiéndose en este último que “...Todos los defectos deberán indicarse de una vez; subsanados éstos, deberá inscribirse el documento dentro del plazo que señale ese reglamento (...) Corregidos los defectos apuntados al inicio, no podrán señalarse nuevos defectos y deberá procederse a la inscripción del documento respectivo...”- se deduce claramente que la impugnación de la calificación realizada por el registrador catastral tiene como presupuesto que todos aquellos defectos que no hayan sido recurridos deben estar debidamente subsanados, pues el objetivo del sistema impugnativo consiste, precisamente, en permitir que, una vez concluido el trámite del recurso por la Autoridad Registral, y en caso de obtener un resultado positivo para el recurrente, es decir, cuando se produzca la revocatoria de el o los defectos recurridos, **se ordene en forma inmediata la inscripción del documento, en este caso del plano de agrimensura** cuyo trámite de inscripción se encuentra suspendido ante la existencia de defectos subsanables.



Este criterio no es ajeno a la actividad registral, de hecho, sobre este aspecto; en su momento, la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, dictó el Criterio de Calificación **DRP-3-2004** del 26 de febrero de 2004, disponiendo como requisito para la tramitación de calificaciones formales que todos los defectos no recurridos debían estar corregidos, basado en el siguiente fundamento:

“...FUNDAMENTO

La calificación es la valoración jurídica que realiza un registrador de forma autónoma, respecto de los requisitos legales, de forma y fondo, que debe contener una rogación de inscripción que consta en un documento público presentado al Registro; de manera que tengan acceso a la publicidad registral únicamente los títulos validos y perfectos; tal y como lo indica el artículo 34 del Reglamento de; Registro Público.

*El recurso formal contra la calificación del registrador se admite únicamente, cuando **de forma completa**, sean consignados todos los defectos que suspendan o denieguen la inscripción de un documento.*

*Lo anterior pues, según los artículos 3, 6 y 6 bis, de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público antes citada, la calificación es un **acto único**, que puede estar compuesto de uno o varios defectos que impliquen según sea el caso, la suspensión de la inscripción definitiva del documento; o bien, su cancelación parcial o total, en caso de denegar tal inscripción por defectos insubsanables,*

(...)

*Todos los aspectos anteriores, delimitan dentro del ámbito del procedimiento registral, lo que se conoce como el **principio de calificación unitaria**; el cual opera paralelo a la **celeridad en la inscripción**, como objetivo principal de la tramitación de los documentos en el Registro Nacional, (Artículo 10 Ley sobre Inscripción).*

*Siendo los recursos contra la calificación, parte de ese procedimiento registral, en caso de inconformidad con la calificación de un documento al que se le hayan consignados varios defectos, es preciso que los defectos no recurridos sean debidamente subsanados; para que luego de la calificación formal, se proceda sin más trámite a la inscripción del documento, a su cancelación total o parcial, o si es del caso, sea realizada la corrección del mismo dentro del término de ley, **todo tendiente a la inscripción definitiva del documento**. Lo anterior impide que los documentos*



puedan ser recurridos en múltiples ocasiones, posponiendo indefinidamente su inscripción definitiva.

*Así las cosas, el principio de **calificación unitaria** opera en una doble vía; en la función calificadora, indicándose todos los defectos que contiene el documento; y tratándose del recurso contra tal calificación, subsanando el interesado todos los defectos advertidos por el registrador y recurriendo los que considere improcedentes, tomando en cuenta que tanto los defectos recurridos como los admitidos y subsanados, forman parte de un mismo acto, sea la calificación.*

*De tal manera, **no procede recurrir la calificación de un documento, dejando pendiente la corrección de un defecto**, pues lo anterior no garantiza la certeza de la inscripción del mismo; o al menos, la posibilidad de establecer de manera definitiva en sede administrativa, los defectos que deben ser corregidos para lograr tal inscripción.*

*El Registro Nacional garantiza la seguridad jurídica de los bienes inscritos, por medio de la certeza jurídica que genera -la publicidad de sus asientos; **certeza** que en el ámbito de la tramitación de los documentos, deriva de la inscripción definitiva de los mismos...”*

Es por las anteriores consideraciones y aunado a que, de los artículos 41 y 43 del actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, se evidencia que este Principio de Calificación Unitaria rige también para el Catastro y dado que en el artículo 53 de ese mismo Reglamento se dispone que “*Los principios que rigen el derecho registral, serán aplicables al Catastro Nacional, en cuanto sean compatibles*”, considera esta Autoridad que debe ser anulada la Resolución venida en Alzada, por cuanto en el procedimiento que la origina no ha sido observado este Principio, que como bien afirmó la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles en la Circular transcrita opera en una doble vía, razón por la cual, todos aquellos defectos no recurridos deben ser de previo debidamente subsanados por el profesional recurrente.

Así las cosas, corresponde declarar la nulidad de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las diez horas del dieciocho de diciembre de dos mil nueve, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, continúe éste con los procedimientos a cargo suyo. Por la forma en que ha sido resuelto este asunto, pierde



interés un pronunciamiento en cuanto a los motivos de la apelación.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara la NULIDAD de la resolución dictada por División Catastral del Registro Inmobiliario a las diez horas del dieciocho de diciembre de dos mil nueve. Por haber perdido ya interés, no se entra a conocer por el fondo el Recurso de Apelación presentado. Previa constancia y copia que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen, para que continúe con los procedimientos a su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Luis Gustavo Álvarez Ramírez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

CALIFICACION DEL PLANO CATASTRAL

TG: Procedimiento de inscripción catastral

TNR. 00.63.03