
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2023-0019-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO

EIDA PILAR CARDENAS ALFARO, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-122-RIM)

PLANOS

VOTO 0090-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas cincuenta y siete minutos del nueve de marzo de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora EIDA PILAR CARDENAS ALFARO, vecina de Guácimo de Limón, cédula de identidad 7-0044-0197, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:10 horas del 4 de noviembre de 2022.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La gestión administrativa inicia de oficio, según reporte de la ingeniera Andrea Rodríguez Méndez del Área Registral Catastral, informando que el plano L-7479-2022 fue catastrado con visado municipal, sin embargo, debió aportar visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (en adelante MOPT) al ser acceso restringido a la ruta 32.

El Registro Inmobiliario resolvió consignar inmovilización en el plano catastrado L-7479-2022, la cual se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de

la subsanación de las anomalías que dieron origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o bien que las partes mediante la confección de un nuevo plano y el otorgamiento de escritura pública, subsanen la situación aludida y según sea el caso, ordenen o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización en el asiento catastral involucrado.

La señora CARDENAS ALFARO apela lo resuelto y expresa como agravios:

La inscripción del plano fue por un error registral, que permitió su registro sin el visado del MOPT.

Procedieron a obtener el visado del MOPT para subsanar la omisión (según se les previno), pero aun así el Registro ordena inmovilizar.

En el caso particular no corresponde la inmovilización según el artículo 28 del RORI, ya que se cumplió con el visado y la rectificación del error no afecta a terceros.

Con fundamento en el reglamento, artículo 18, el registrador debe corregir los errores cometidos.

Solicita revocar la resolución recurrida

SEGUNDO: HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en el considerando tercero de la resolución recurrida.

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. No se demostró que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes haya otorgado el visado respectivo al plano catastrado L-7479-2022.

CUARTO: Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO. El catastro se define, según el artículo 2 de la Ley 6545 del Catastro Nacional, como "... la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional...", y dicha representación se alcanza mediante el levantamiento de los denominados planos de agrimensura, que son presentados para su debida inscripción ante la División Catastral del Registro Inmobiliario, surtiendo los efectos legales respectivos. En este mismo orden de ideas, el numeral 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, refiriéndose a los planos de agrimensura, manifiesta que "El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos...", es decir, que la función del plano catastrado es identificar plenamente y definir en forma inequívoca los distintos bienes inmuebles, esto en razón de que el plano catastrado incluye la información relativa a la ubicación geográfica del inmueble que describe; y es a través de la ubicación geográfica que se puede identificar inequívocamente un terreno.

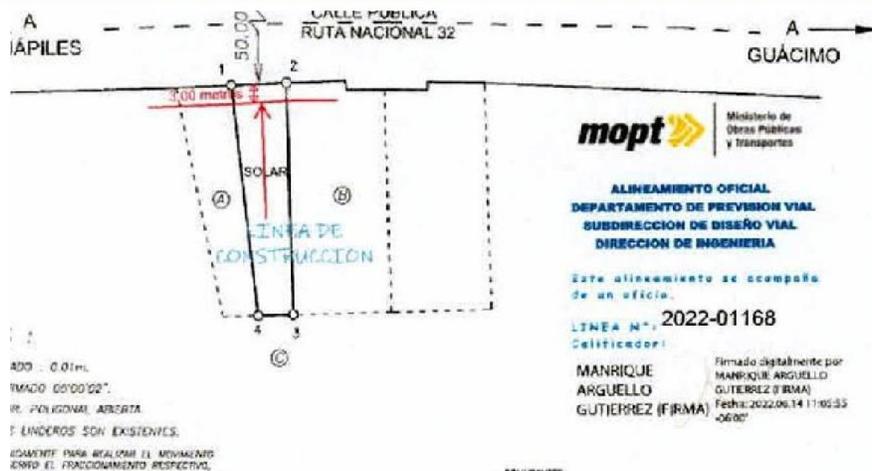
El catastro es un eje fundamental en la planificación urbana del país, ya que se necesita en toda la logística de fraccionamientos, urbanizaciones, planes reguladores, proyectos de viviendas de interés social, construcción de carreteras, etc.

Por lo anterior, el 6 de mayo de 2021 se publicó en La Gaceta 89 el decreto ejecutivo 42793-MJP, de 8 de diciembre de 2020, en respuesta a la modificación normativa efectuada al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de la Junta Administrativa del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que reformó parcialmente el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, decreto ejecutivo 34331-J de 29 de noviembre del 2007, para que en el caso de interés el artículo 79 se lea de la siguiente manera:

Artículo 79. Visados. (...)

c. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los antecedentes catastrales y registrales, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes si se trata de la red vial nacional...

Los alegatos de la apelante no son de recibo, ya que a folios 29, 30 y 31 del expediente principal, y en respuesta a la solicitud del visado requerido, lo que consta es un informe donde el MOPT indica que el plano 7-7479-2022 debe ser modificado para que cumpla con los requerimientos establecidos. En la imagen del folio 31 se observa con claridad que el nuevo plano debe retirarse 3.00 metros de terreno adentro frente a los vértices del 1 al 2:



Según lo anterior, lo que le corresponde a la apelante es la confección de un nuevo plano que cumpla con ese requisito, ya que, por el principio de legalidad, la administración registral está imposibilitada para modificar la publicidad reflejada en sus asientos, sin el retiro de terreno requerido por el MOPT. El plano debe reflejar una publicidad sana acorde con los requerimientos legales, ya que es un deber del profesional en agrimensura conocer la especificidad del plano que elaboró. En este caso, en modo alguno el Registro de origen ha cometido un error registral que deba subsanar tal como lo indica la apelante en sus agravios, ya que el error proviene de la sede de la agrimensura, lo cual se convierte en error extraregistral, siendo la apelante la que debe de subsanar los defectos allí anotados.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por EIDA PILAR CARDENAS ALFARO contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:10 horas del 4 de noviembre de 2022, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747 MJP.

Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 09/05/2023 02:16 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 10/05/2023 11:28 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 09/05/2023 02:04 PM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 09/05/2023 02:06 PM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 10/05/2023 10:08 AM

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.15

gom