
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0399-TRA-RI

DILIGENCIAS OCURSALES

**YOLANDA MUÑOZ RODRÍGUEZ y MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA, apelantes
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2018-1387-RIM)**

PLANOS

VOTO 0182-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas del ocho de mayo de dos mil veinte.

Recurso de apelación planteado por la **Municipalidad de Alajuela** con cédula de persona jurídica 3-014-042063-16, representada por **Katya Cubero Montoya**, mayor, divorciada, abogada, vecina de Alajuela, con cédula de identidad 2-402-647 y por la señora **Yolanda Muñoz Rodríguez**, mayor, casada dos veces, administradora, vecina de Heredia, con cédula de identidad 1-979-060, representada por **Walter Brenes Soto**, mayor, soltero, abogado, vecino de Jacó, con cédula de identidad 2-645-800, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 25 de junio de 2019.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Que mediante oficio presentado ante el Registro Inmobiliario el 27 de noviembre de 2018, el topógrafo **GIOVANNI GONZÁLEZ MURILLO** topógrafo asociado TA 5471, en su condición de profesional responsable de la presentación **2018-54581-C** expone sus argumentos en contra de la

Calificación Catastral 129-2018-CT emitida el 31 de octubre de ese mismo año por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, en la cual se resolvió confirmar el defecto consignado al plano presentado para inscripción con el número indicado: “Art. 33 inc. l) RLCN: Según División Político Administrativa (nuestros insumos), situación geográfica indicada incorrecta”, calificación que fue confirmada por la Dirección del Registro Inmobiliario en diligencias ocursoales, mediante la resolución final dictada a las 8:00 horas del 25 de junio de 2019, al considerar que la finca 257480 se sitúa en el distrito 01 San Antonio, del cantón 07 Belén de Heredia y no en el distrito 08 San Rafael, del cantón 01 Alajuela de la provincia de Alajuela.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la representación de la **Municipalidad de Alajuela** apeló la resolución relacionada, indicando en sus agravios que; al confirmar el defecto señalado, el Registro Inmobiliario asume competencias que no le son propias y realiza interpretaciones ilegales respecto de la División Territorial Administrativa de la República de Costa Rica, siendo que la Ley 4366 (que es la Ley de División Territorial publicada en La Gaceta del 5 de agosto de 1969) establece en su artículo 5 que los límites de las provincias solo pueden ser alterados por ley; y en su artículo 6, que en caso de “disconformidad en las líneas pretendidas por las provincias colindantes, el Ministerio de Gobernación someterá el problema a estudio del Instituto Geográfico Nacional.”

Agrega que si bien es cierto, para el Cantón de Belén ha existido un conflicto de límites, para el Cantón de Alajuela no ha sido así, porque la **Ley No 20** del 18 de octubre de 1915 División Territorial Administrativa de la República promulgada por el Presidente Alfredo González Flores, en donde se señalaron los límites legales, se encuentra vigente, y estos no pueden ser modificados ni por el Instituto Geográfico Nacional y menos por el Registro Inmobiliario.

En vista de lo anterior, afirma que el defecto es improcedente e ilegal por ser contrario al Decreto citado y que respecto de este conflicto de límites, el Instituto Geográfico Nacional

ha establecido una serie de criterios que -a su juicio- son improcedentes e ilegales, tal como que adoptó un límite de hecho, que ha sido reclamado a lo largo del tiempo por su representada porque afecta y menoscaba el territorio del Cantón Central y de la Provincia de Alajuela. Agrega que este Instituto no tiene dentro de sus competencias la función de establecer límites entre las provincias o interpretar los ya existentes, sino solo apoyar los procesos de planificación con actividades de orden técnico, como autoridad oficial y dependencia científica y técnica rectora de la cartografía nacional. Asimismo, señala que en el límite entre las provincias sugerido por la Comisión Nacional de División Territorial se comete el error de desplazar en aproximadamente 128.55 metros el mojón de cal y canto establecido por Ley (decreto No 5 del 30 de marzo de 1901), siendo que ninguno de los proyectos de ley para definir esta situación ha sido aprobado.

Con vista en dichos alegatos, solicita se tenga a su representada como actora y coadyuvante en estas diligencias administrativas ocursoales y que estas se declaren con lugar. Asimismo, que se ordene la inscripción del documento presentado con **boleta 2018-54581-C** y se emita un criterio de calificación registral que determine que la finca objeto de este procedimiento se ubica en el Distrito 08 del Cantón central de Alajuela, que sea de aplicación obligatoria por todos los registradores para cualquier otro trámite que se realice en esa zona limítrofe. En escrito presentado ante este Tribunal el 10 de octubre de 2019 agrega que debe tomarse en cuenta que la propietaria registral ha manifestado su desacuerdo con el traslado de oficio de su finca de la provincia de Alajuela a la de Heredia, lo cual se realizó de forma unilateral, sin su consentimiento, violentado su derecho de propiedad y generándole graves perjuicios.

En contra de lo resuelto también apeló la representación de la titular del inmueble, **Yolanda Muñoz Rodríguez** representada por el licenciado Walter Brenes Soto, manifestando que la actuación del Instituto Geográfico es improcedente porque se extralimita en sus funciones, lo cual violenta el Principio de Legalidad establecido en los artículos 11 de nuestra Constitución Política y de la Ley General de la Administración Pública. Agrega que **la finca**

madre 158611B se encuentra ubicada en la provincia de **Alajuela**, lo cual fue aceptado por el Registro en la resolución recurrida y es un parámetro de irrefutable valor como antecedente histórico, de la ubicación de la finca al momento de su nacimiento, lo cual no fue cabalmente abordado por el Registro, quien debió aplicar a la calificación bajo estudio la ley vigente (No. 20 de 18 de octubre de 1915) que regula los límites entre la provincia de Alajuela y Belén.

Agrega que la resolución se basa en el oficio **DIG-TOT-00130-2019** emitido por el Instituto Geográfico Nacional, en donde este creó un límite de hecho no sustentado en la Ley de 1915 y omitió valorar prueba documental que consta en el expediente. En este sentido afirma que el coordinador de la actividad Catastro Multifinalitario de la Municipalidad de Alajuela, licenciado Minor Alfaro Bravo, en oficio 21-MA-ACM-2019 del 22 de marzo de 2019 (folio 154), determinó que se debía ratificar lo actuado por el topógrafo porque la finca de la señora Yolanda Muñoz Rodríguez se encuentra en el distrito 08 San Rafael, cantón 01 Alajuela, y con fundamento en ello solicita se declare con lugar el recurso y se proceda con la inscripción del plano tramitado con **boleta 2018-54581-C**.

Por otra parte, en escrito presentado el 3 de setiembre de 2019, se apersona a este Tribunal el ingeniero **Horacio Alvarado Bogantes**, en su condición de Alcalde de la **Municipalidad de Belén**, quien reitera lo manifestado en **oficio AMB-C-087-2019** del 19 de marzo de 2019 (visible a folios 115 a 137 del expediente principal), indicando que cuando a bien lo tenga este órgano de Alzada, puede ser objeto de ampliación y evacuación de alguna prueba que estime pertinente.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como propios los hechos I y III que tuvo por probados la Dirección del Registro Inmobiliario, únicamente se agrega que el fundamento del enumerado como **I** se encuentra a folios 45, 46, 50 a 69 y del enumerado como **III** a folios 162 a 170. Los hechos probados numerados como II y IV en la resolución recurrida se modifican de la siguiente manera:

II.- Que el plano **H-2023303-2017** levantado por el topógrafo Giovanni González Murillo (TA-6471) publicita que el inmueble 257480 se ubica en **Escobal**, distrito 1° San Antonio, cantón 7 Belén de la provincia de Heredia, su antecedente es el plano H-42532-1992 que describe su finca madre (4-158611-B) (folios 47 y 167).

IV.- Que en la presentación **2018-54581-C** se indica que el inmueble 4-257480 está ubicado en **Escobal**, distrito 08 San Rafael, cantón 01 Alajuela de la provincia de Alajuela, su antecedente es el plano H-2023303-2017 y también fue levantado por el topógrafo Giovanni González Murillo (TA-6471) (folio 17).

Asimismo, se agregan los siguientes hechos:

V.- Que el plano **A-42532-1992** no existe, toda vez que en él se consignó una nota de fecha 15 de junio de 2007, en la cual se indica que en el sello de Catastro el número debe leerse correctamente como **H-42532-1992**, siendo este el que produjo la rectificación de situación de la finca 158611B y su traslado de la provincia de Alajuela a la de Heredia (folios 10 y 167).

VI.- Que según el mapa catastral y el estudio DIG-TOT-00130-2019 elaborado por el Instituto Geográfico Nacional, el plano presentado con boleta 2018-54581-C que grafica la finca 257480 de Heredia se encuentra situado en el distrito 01 del cantón 07 de Heredia (folios 25 y 187 a 189).

VII.- Que las Municipalidades del cantón de Alajuela y del cantón de Belén sostienen que las fincas 158611 B y 257480 de Heredia se ubican en su respectiva circunscripción territorial (folios 133 y 152).

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de interés para el dictado de esta resolución.

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.

No obstante, se advierte que el Registro Inmobiliario mantiene la calificación del documento presentado con boleta **2018-54581-C** consignando como defecto: “Art. 33 inc. l) RLCN: Según División Político Administrativa (nuestros insumos), situación geográfica indicada incorrecta”. Sin embargo ese artículo no contiene un inciso l), siendo el fundamento correcto de este defecto el inciso f) del artículo 33 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (RLCN) tal como fue indicado por el registrador en su calificación inicial (visible a folio 8 de este expediente). Por ello procede este Tribunal a corregir ese error material, al considerar que con él no se provocó alguna nulidad en lo resuelto.

Por otra parte, en relación con la admisibilidad de la prueba, advierte este Tribunal que el licenciado Walter Brenes Soto aportó como tal una copia certificada del libro **“La Provincia de Heredia” Apuntamientos Geográficos**, del año 1934 escrito por el profesor Luis Dobles Segreda, solicitando en forma expresa que se preste especial atención a las páginas 47 a 49, en donde se describen los límites con la provincia de Alajuela.

Al respecto, recuérdese que la prueba es uno de los elementos esenciales que permite a las partes demostrar sus afirmaciones con el fin de introducir en la mente de la autoridad decisora los hechos que justifican sus pretensiones. Afirma Couture (COUTURE, Eduardo. FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Ediciones Depalma, Buenos Aires, Tercer Edición, 1985. p. 214) que:

La prueba es, en todo caso, una experiencia, una operación, un ensayo, dirigido a hacer patente la exactitud o inexactitud de una proposición. En ciencia, probar es tanto la operación tendiente a hallar algo incierto, como la destinada a demostrar la verdad de algo que se afirma como cierto.

Y agrega:

En sentido jurídico, y específicamente en sentido jurídico procesal, la prueba es

ambas cosas: un método de averiguación y un método de comprobación. [...] La prueba civil es, normalmente, comprobación, demostración, corroboración de la verdad o falsedad de las proposiciones formuladas en el juicio.

Esa experiencia, ese método de averiguación y comprobación es ejercido a través de los medios de prueba; sea, los instrumentos utilizados por las partes para intentar acreditar ciertos hechos y situaciones que les permitan obtener un resultado favorable, por lo que esas partes tienen la obligación de aportar los medios probatorios necesarios para dar fundamento a la resolución final, con lo cual se delimita el objeto del debate y se abre la posibilidad de que dicha resolución sea congruente.

Sobre este tema, en el nuevo Código Procesal Civil (que es Ley 9342 del 3 de febrero de 2016) se definen las líneas generales para la apreciación de la prueba y otorga como parte de las potestades del juzgador la posibilidad de rechazar prueba que resulte inconducente al objeto del debate:

41.3 Admisibilidad de la prueba. Serán admisibles las pruebas que tengan relación directa con los hechos y la pretensión, siempre que sean controvertidos. Se rechazará la prueba que se refiera a hechos admitidos expresamente o que deban tenerse como tales conforme a la ley, amparados a una presunción absoluta, evidentes o notorios, así como la impertinente, excesiva, inconducente o ilegal. En una misma resolución el tribunal indicará la prueba admitida y la que rechaza.

De este modo, es claro que solamente deben admitirse los elementos probatorios que resulten de utilidad para demostrar las afirmaciones que sustentan el procedimiento y que cumplan un propósito específico, rechazando la que resulte impertinente, excesiva, inconducente o ilegal.

Aunado a ello, tal como afirmó este Tribunal en el Voto 0231-2015 dictado a las 10 horas

del 17 de marzo de 2015:

es claro que los hechos que deben ser demostrados por las partes interesadas dentro de un procedimiento administrativo como el que nos ocupa se restringen a la materia y la competencia del Registro Inmobiliario y en razón de ello, únicamente resultan pertinentes las probanzas que pretendan demostrar los hechos que son objeto del debate por afectar en forma directa la Publicidad Registral y no aquellas que le son ajenas.

Por lo anterior, considera este Tribunal que el libro relacionado **resulta inconducente e impertinente** como elemento probatorio en estas diligencias administrativas, porque además de que no está en discusión esta obra del maestro Dobles Segreda, no constituye una descripción oficializada de los límites entre esas provincias, dado lo cual no se admite como prueba en este procedimiento.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS PLANOS DE AGRIMENSURA. En el **artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional** (Decreto Ejecutivo 34331 del 29 de noviembre de 2007) se delimita el alcance de la fe pública del agrimensor, estableciendo que esta cubre los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura. Por ello, esta información no puede ser cuestionada por los registradores catastrales “solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines”, con la salvedad de “las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que hayan generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.”

En similar sentido, el **artículo 21** de este mismo Reglamento impone al profesional de la agrimensura la obligación de realizar un estudio previo al levantamiento, en el que deberá comprobar:

en el Registro Inmobiliario y con el propietario o poseedor del inmueble, los títulos de propiedad y la existencia de derechos u otras cargas sobre la misma. Además, **deberá conciliar la información en los mapas y registros catastrales**. En caso de que no hubiere mapas y registros catastrales, verificará los planos catastrados con anterioridad y **cualquier otra información complementaria, oficialmente publicitada**. (Agregado el énfasis).

Por otra parte, de conformidad con el artículo 41 de este mismo Reglamento:

La calificación de planos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los planos presentados debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los 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 fe pública. (Agregado el énfasis).

Asimismo, de conformidad con el artículo 42 siguiente, para realizar esa calificación el registrador debe tomar en cuenta toda la normativa vigente, así como la información del Registro Inmobiliario que tenga a su disposición.

En virtud de lo anterior, advierte este Tribunal que al momento de levantar el plano presentado con boleta **2018-54581-C** el profesional responsable de esa presentación topógrafo **GIOVANNI GONZÁLEZ MURILLO**, estaba debidamente informado de que los antecedentes registrales y catastrales de ese levantamiento indicaban como situación el

distrito 01 San Antonio del cantón 07 Belén de la provincia de Heredia y no en el distrito 02 del cantón 01 de la provincia de Alajuela, toda vez que desde el año 2007 se rectificó la situación de la finca 158611 B, de la cual fue segregada la finca 257480 que actualmente publicita el plano H-2023303-2017, que tiene esa misma situación geográfica y que **fue levantado por él mismo.**

II.- SOBRE LA DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES PROVINCIALES Y CANTONALES. La Ley sobre División Territorial Administrativa (Ley 4366 de 5 de agosto en 1969) dispone que: “sólo por ley podrán ser alterados los límites de las provincias” (artículo 5) y en caso de que exista alguna discusión respecto de esos límites, la disconformidad de las provincias contiguas podrá ser decidida solamente mediante un estudio del Instituto Geográfico Nacional elaborado a solicitud del Ministerio de Gobernación, señalando en el artículo 6 que:

El informe del Instituto pasará al conocimiento de la Comisión Nacional de División territorial y con base en lo decidido por ésta, el Ministro presentará una exposición a la Asamblea Legislativa y un proyecto de ley, en el cual propondrá las líneas que a juicio del Ejecutivo, fueren más convenientes. La Asamblea Legislativa, con vista de todos los atestados del caso, señalará definitivamente la línea divisoria de las provincias.

De lo anterior, queda claro que las líneas divisorias entre las provincias de Costa Rica deben ser fijadas en forma definitiva por la Asamblea Legislativa, en virtud de un proyecto de ley propuesto por el Ministro de Gobernación y fundamentado en un estudio elaborado por el Instituto Geográfico Nacional.

En el caso bajo estudio, ha quedado claro que el límite entre los cantones de Alajuela y Belén no ha sido establecido en su totalidad mediante una ley -tal como lo disponen los artículos 5 y 6 de la Ley 4366-, siendo esta una situación de vieja data, toda vez que desde el año 1901

existe un conflicto entre los gobiernos locales de ambos cantones por la falta de definición de esos límites, ya que el **Decreto N. 5** de 30 de mayo de 1901 (ratificado por el Decreto Legislativo 9 de 14 de junio de 1901) establece el límite entre el cantón primero de Alajuela (en parte) con Belén de Heredia, pero deja sin definir una parte de la delimitación entre las provincias de Heredia y Alajuela, justo en la zona en conflicto, ya que tal como afirma el Alcalde de Belén, en el lindero sur de la provincia de Alajuela con Heredia: “se deja sin determinar un sector del límite comprendido entre el mojón de cal y canto ubicado cerca de quebrada Seca y el río Virilla” (folio 116) y agrega que el cantón de Belén es creado mediante el **Decreto 15** del 8 de junio de 1907 “sin señalarse de forma explícita los límites cantonales, pues se indica únicamente que sus límites serán los que cerraban en ese momento los pueblos de San Antonio, La Ribera y La Asunción, lo cual es sumamente impreciso” (folio 116).

En similar sentido se manifiesta la Alcaldesa de Alajuela al afirmar que:

Conforme lo manifiesta la actora, respecto al conflicto de límites entre los Cantones de Alajuela y Belén, concretamente entre las provincias de Alajuela y Heredia, el Instituto Geográfico Nacional, ha establecido una serie de criterios, que, a nuestro juicio, resultan también improcedentes e ilegales.

Específicamente adoptó un límite de hecho, que ha sido reclamado a lo largo del tiempo por esta Municipalidad, ya que afecta el territorio del Cantón Central de Alajuela, y de la provincia de Alajuela, al menoscabar su territorio.

Si bien, existen acuerdos tomados por un Comité Técnico, en Sesión N° 43 del 21 de febrero de 1988 y sesión N° 48 del 04 de abril de 1988; y la Comisión Nacional de División Territorial Administrativa en sesión N° 48 del 15 de abril de 1988, que acogieron el límite establecido en el proyecto de ley tramitado bajo el expediente N° 10727, este proyecto **nunca se concretó en una ley**, de manera que **no puede el IGN interpretarlo como el límite vigente, y mucho menos el Registro utilizarlo en sus valoraciones** (folios 146, 147).

Efectivamente, al consultar el artículo 1 del **Decreto 15** del 8 de junio de 1907, se verifica la creación del cantón de Belén:

Artículo 1. Erígese en la provincia de Heredia un nuevo cantón, que llevará el número siete, segregado del central, que se llamará Belén, cuyos límites serán los que hoy cierran el conjunto de los poblados conocidos con los nombres de San Antonio, La Ribera y La Asunción.

Adicionalmente, en el **Decreto Ejecutivo 20** del 18 de octubre de 1915, que es la División Territorial Administrativa de la República, se establece que en el Barrio San Rafael, del Cantón primero de Alajuela se encuentra -dentro de otros- el **caserío Escobal**. No obstante, en el **Decreto 41548-MGP** del 28 de enero de 2019, denominado: “Declara oficial para efectos administrativos, la aprobación de la División Territorial Administrativa de la República”, se indica que mediante el Decreto Legislativo 5 del 30 de marzo de 1901 la Comisión Permanente del Congreso Constitucional definió los límites entre las provincias de Heredia y Alajuela. Se agrega también que el cantón 1° de Alajuela tiene ese mismo nombre y que en su distrito 8 San Rafael se ubican los barrios La Paz, Perla y los Poblados: Cañada, Ojo de Agua, Paires, Potrerillos y Rincón Venegas. Pero ubica el **barrio Escobal** en el distrito primero San Antonio, del cantón 7 Belén, de la provincia de Heredia.

En este sentido, la presentación bajo análisis resulta contradictoria porque el topógrafo González Murillo sitúa la finca precisamente en ese barrio Escobal, pero lo ubica en el distrito 8 San Rafael del cantón 1° de Alajuela.

De acuerdo con todo lo anterior y de conformidad con la Ley sobre División Territorial Administrativa de agosto de 1969, este es un conflicto que no es posible de dirimir por esta vía, toda vez que ni la autoridad registral ni este Tribunal tienen competencia para ello. Por lo que resulta innecesario establecer en estas diligencias administrativas si la normativa aplicable a efecto de solventar ese conflicto entre ambos municipios es el **Decreto 20** del 18

de octubre de 1915 o el **Decreto 5** del 30 de marzo de 1901, toda vez que de las gestiones mencionadas por las partes interesadas en este asunto es evidente que ambos gobiernos locales han tratado de buscar un acuerdo al respecto y a pesar de que se han tramitado varios proyectos de ley para zanjar la disputa entre ambas municipalidades no se ha logrado su aprobación.

En la **resolución No 2011 017648** de las 14:50 horas del 21 de diciembre de 2011, la **Sala Constitucional** al resolver un conflicto de competencia planteado por el entonces alcalde de la Municipalidad de Belén en contra de la Municipalidad de Alajuela refiere:

II.- DEL CONFLICTO EN CUESTIÓN. El presente proceso plantea un conflicto de competencia respecto de la situación limítrofe de los cantones de Belén y Alajuela, en tanto consideran los promoventes que se violentan los acuerdos logrados por ambas municipalidades en 1988, ya que la Municipalidad de Alajuela ha emitido diversos actos administrativos de cobro de impuestos y/o tributos, emisión del Plan Regulador y el otorgamiento de un permiso de construcción violentando también los límites dados por el Instituto Geográfico Nacional desde el año 1988 y reiterado en el año 2004; y la Asamblea Legislativa no aprueba el proyecto de ley correspondiente. Sin embargo el tema planteado ya fue objeto de reciente pronunciamiento por este Tribunal en la sentencia número 2011-011855, en el cual se indicó:

"II.- DE LA IMPROCEDENCIA DE LA GESTIÓN. De conformidad con lo señalado en el considerando anterior, la gestión en estudio es improcedente por dos razones, en primer término, (...) Además, no estamos frente a un conflicto relativo a competencias constitucionales, como arguye el Alcalde de la Municipalidad de Belén. (...), este Tribunal Constitucional estima que se trata de la impugnación de acuerdos adoptados por otro Municipio, por discusiones de índole territorial, al no estar aparentemente por ley delimitados claramente los límites de uno u otro cantón. Así, resulta evidente que no se

discute la competencia que legalmente se asignó a los gobiernos locales para administrar lo relativo al interés de la comunidad, sino el supuesto abuso de otro municipio al incursionar en el territorio de otro cantón, por no estar claramente definidos los límites territoriales correspondientes, lo que constituye un problema de competencias de orden legal entre las municipalidades. En tales casos, la resolución de los conflictos se deja a lo que prescribe la Ley General de la Administración Pública en su artículo 71.3 con remisión al artículo 78 y siguientes de ese mismo texto legal. De modo que, tal como enseguida se dispone, este tribunal considera que en el presente caso no ha lugar a resolver por su parte el conflicto."

De conformidad con lo expuesto, (...), el segundo motivo por el cual se había rechazado el conflicto planteado anteriormente en exactos términos, resulta insubsanable, ya que **lo discutido sigue siendo un aspecto que debe ser conocido en la vía de legalidad correspondiente, donde sean revisados los casos particulares a los que hacen alusión los gestionantes y con la revisión de planos se resuelva lo pertinente, en virtud de lo dispuesto por el legislador en el artículo 71.3, 78 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública.** (Agregado el énfasis).

Con lo anterior, se refuerza la afirmación expresada líneas atrás, en el sentido de que no es esta la vía legalmente establecida para resolver el conflicto relativo al límite entre las provincias de Alajuela y Heredia.

En este mismo orden de ideas, tal como lo indica la autoridad registral en la resolución venida en alzada, el artículo 1° de la Ley de Creación y Organización del Instituto Geográfico Nacional (Ley 59 del 4 de julio de 1944 y sus reformas), dispone que este Instituto forma parte del Registro Nacional y se constituye en:

la dependencia científica y técnica rectora de la cartografía nacional, destinada a la ejecución del Mapa básico oficial y la descripción básica geográfica de la República de Costa Rica y a los estudios, las investigaciones o labores y el desarrollo de políticas nacionales de carácter cartográfico, geográfico, geodésico, geofísico y de índole similar que tenga relación con dichas obras, con el fin de apoyar los procesos de planificación.

Por ello no pueden las Municipalidades ni el Registro Inmobiliario usurpar esas competencias, sino que, ante la falta de claridad en la determinación de los límites entre provincias deben aceptarse los que establece ese Instituto, tal como sucede en este caso, dada su condición de órgano científico y técnico respecto de la ejecución del mapa básico oficial.

III.- SOBRE EL MAPA CATASTRAL. En el artículo 2 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo 35509 del 30 de setiembre de 2009) se define al **Mapa Catastral** como la representación gráfica que muestra la ubicación, identidad y linderos oficiales de los inmuebles (inciso k) y en un inciso u) define también como **zona catastrada** “aquella parte del territorio nacional en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.”

Establece también que la formación del mapa catastral es una función del Catastro Técnico y que esta “incluye la definición de los procesos técnicos del levantamiento catastral, la ejecución del levantamiento catastral, la implementación de las acciones de mantenimiento y actualización, conforme a la legislación vigente y los lineamientos establecidos por la Dirección de Registro Inmobiliario” (inciso c del artículo 4).

Adicionalmente, califica como **inexactitud del levantamiento catastral** los datos erróneos de cualquier tipo que se originen en el Mapa Catastral producto de las tareas de levantamiento catastral (artículo 35), las cuales pueden ser corregidas mediante el proceso de saneamiento

cuyo fin es: “sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error” (artículo 36).

Siempre respecto del mapa catastral, los artículos 3 de la ley de Catastro Nacional (Ley 6545 del 25 de marzo de 1981) y 3 inciso 1.a) de su Reglamento (Decreto Ejecutivo 34331 de 29 de noviembre de 2007) disponen que dentro de los documentos constitutivos del Catastro se encuentran los mapas catastrales las cuales:

muestran la ubicación y linderos de las tierras y aguas del dominio público, fiscal y privado del Estado, municipios y entidades autónomas o semiautónomas, así como de los inmuebles de propiedad privada o poseídas por personas privadas y sus respectivos números catastrales (artículo 3 inciso 1.a de este Reglamento).

En este mismo sentido, el artículo 9 del Título II de este mismo Reglamento, establece que para “la ejecución y mantenimiento del catastro” (Capítulo I), corresponde al Catastro la realización de los trabajos catastrales, que comprenden entre otros: “g) Elaboración del mapa catastral oficial” y en su artículo 13 delimita algunos de sus alcances indicando:

Ubicación y linderos de fincas. En lo relativo a ubicación y linderos de los inmuebles y a su correspondencia o identidad con determinada finca o fincas que aparezcan inscritas en el Registro Inmobiliario o con títulos de propiedad no inscritos, **el mapa catastral se tendrá por definitivo respecto de todas las personas individuales o jurídicas**, incluso colindantes no comprendidos en lo dispuesto en el artículo precedente. (Agregado el énfasis).

Sobre los alcances del mapa catastral, en la Ley del Catastro Nacional se establece que:

Artículo 21. Una vez publicado el decreto que declara una zona catastrada, los datos derivados del Catastro, **referente a ubicación y medida de los predios, se tendrán como ciertos y no podrán ser impugnados, excepto por la vía judicial.**

Lo anterior no impide las rectificaciones que, de oficio o a gestión del propietario, practique posteriormente el Catastro Nacional para garantizar y mejorar la exactitud de los datos catastrales.

La gestión del propietario debe estar avalada por un profesional autorizado.

Se reitera en este punto lo indicado en el aparte I anterior, de que dentro de las obligaciones de los profesionales de la agrimensura al momento de realizar los levantamientos catastrales se encuentra la de verificar que no existan contradicciones con el Mapa Catastral (artículos 19 y 21 del Decreto Ejecutivo 34331) toda vez que según se define en los artículos 2 inciso k) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y 5 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en él se publicita “la ubicación, identidad y linderos oficiales de los inmuebles (artículo 2 inciso k) porque la zona catastrada es aquella en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado” (artículo 5).

De este modo, el mapa catastral es entonces la representación gráfica, literal, unívoca de los inmuebles del país que muestra su ubicación y linderos oficiales y por ello a este deben ajustarse todos los planos de agrimensura que pretendan ser publicitados en el Registro Inmobiliario. Al ser la información oficializada se tiene por cierta y únicamente puede ser desvirtuada por los medios legales correspondientes ejercidos ante la autoridad jurisdiccional competente y no en sede administrativa.

IV.- SOBRE EL CASO CONCRETO. En el caso bajo estudio, el Registro Inmobiliario mantiene la calificación del documento presentado con boleta **2018-54581-C** con fundamento en los artículos 41 y 42 del Reglamento a la Ley de Catastro, ya que los planos deben ser calificados de conformidad con el ordenamiento jurídico y la información a

disposición de ese Registro, dentro de la cual se incluyen los asientos registrales y catastrales, referidos estos a mapas catastrales, planos catastrados, ficheros, expedientes y hojas cartográficas.

Manifiesta la autoridad registral que el plano objeto de este procedimiento presenta una contradicción con la información que se extrae del mapa catastral, tal como lo indicó la ingeniera Yenori Jara Vásquez (ver folio 25). Además de que, de acuerdo con el informe vertido por el Instituto Geográfico Nacional en el oficio DIG-TOT-00130-2019, se verifica que el plano en cuestión está situado en el cantón de Belén de Heredia, lo cual, considera este Tribunal, no ha sido desvirtuado con alguna prueba técnica, toda vez que la única aportada por el municipio apelante es el oficio 21-MA-ACM-2019 (folio 154) emitido por el coordinador del Catastro Multifinalitario de la Municipalidad de Alajuela, que recomienda ratificar lo actuado por el topógrafo con fundamento en el decreto N° 5 de 1901 e indica que el límite sugerido por la Comisión Nacional de División Territorial carece de carácter técnico y equitativo, y además que en este se desplazó erróneamente el mojón de cal y canto establecido en ese decreto.

Afirma la Dirección del Registro Inmobiliario que se echa de menos el apersonamiento del titular de la finca 257480 de Heredia, en la exposición pública de datos del distrito 01 San Antonio, Cantón 07 Belén, con el fin de cuestionar esa ubicación y localización, lo cual es cuestionado por los recurrentes.

Sobre este agravio, advierte este Tribunal que, tal como se indicó en la calificación ahora recurrida, la convocatoria a dicha exposición pública se realizó los días 10 y 11 de enero de 2010 (ver folio 37) y dado que esa finca se inscribió en junio del año 2018 (por segregación de la finca 158611B de Heredia), en caso de estar inconforme con los datos publicitados en ese momento (año 2010) era el titular de esa finca madre quien podía manifestarse al respecto

y así compatibilizar su información, lo cual no sucedió y por esto se consignó en el mapa catastral la situación ahora cuestionada.

Manifiesta la autoridad registral que a pesar de que en los distritos en cuestión no se ha dado la declaratoria de zona catastrada, sí se ha conformado información catastral que tiene como consecuencias jurídicas y técnicas que tal información del mapa catastral es exacta e inequívoca, cuestionable únicamente en la vía jurisdiccional y también que esa información es la oficial, dado lo cual en este caso -al realizar el montaje del plano cuya boleta es objeto de estas diligencias en el mapa catastral de la zona- se determinó que la ubicación, localización y situación geográfica de la finca 257480 se encuentra en Heredia, cantón 7 Belén, distrito 1 San Antonio y no en el distrito 8 San Rafael, del cantón 1 Alajuela de la provincia de Alajuela como afirman los recurrentes.

De conformidad con los hechos tenidos por demostrados por la autoridad registral, los cuales comparte este Tribunal, la finca madre del inmueble graficado por el plano sometido a calificación nació en el año 1974 (finca madre 158611 B de Heredia) y allí se indicó que estaba situada San Rafael de Ojo de Agua, distrito 8, cantón 1 de Alajuela. Posteriormente, mediante el documento con citas **572-23881** inscrito en el año 2007 (folios 167 a 170) se **rectificó su situación trasladándola a la provincia de Heredia, al distrito 01, cantón 07 Belén.**

La finca **257480** se segregó de la indicada 158611 B de Heredia con base en el **plano H-2023303-2017**, levantado por el mismo topógrafo González Murillo, ahora recurrente, y en este se indicó la misma situación de su antecesora. Sin embargo, llama la atención de este órgano de alzada que en el plano de agrimensura objeto de este procedimiento, también levantado por este profesional, se indica como antecedente el plano H-2023303-2017 publicitado actualmente en este inmueble, pero lo ubica en el distrito 08 San Rafael, Cantón 01 de Alajuela, y en forma más específica **en el barrio denominado Escobal**, el cual según

lo establece el **Decreto 41548-MGP** que “Declara oficial para efectos administrativos, la aprobación de la División Territorial Administrativa de la República” actualmente es parte del cantón de Belén de Heredia.

En el oficio **DIG-TOT-00130-2019** (folios 187 a 189) emitido por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) el 24 de abril de 2019, se concluye que la finca representada por la presentación 2018-54581-C se encuentra en el cantón 7 Belén, distrito San Antonio, de Heredia. De este se dio audiencia a las partes; sin embargo, ninguna de ellas presentó alegatos que lo refuten. A la luz de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 4366 de 5 de agosto en 1969, se advierte que cualquier discusión respecto de los límites provinciales, puede ser resuelta únicamente por medio de un estudio elaborado por este Instituto, que servirá como insumo técnico para que la Comisión Nacional de División Territorial y el Ministro presenten a la Asamblea Legislativa el proyecto de ley que establezca la línea divisoria.

Advierte este Tribunal que en ese criterio técnico el IGN se limita a informar que sus conclusiones se basan en: **a)** La ubicación indicada por el topógrafo; **b)** La hoja cartográfica correspondiente; **c)** La información de referencia y levantamiento topográfico de la presentación; **d)** La información de la base de datos digital del IGN; **e)** La base de datos de imágenes del IGN; **f)** El geoportal institucional www.snitcr.go.cr; y **g)** La cartografía básica oficial a escalas 1:1000 y 1:5000 oficializada en el año 2011 y la base cartográfica continua de la República de Costa Rica a escala 1:25000 denominada CR-IGN--GF-BCC-25000 oficializada en el año 2018. Todo de acuerdo con la División Territorial Administrativa de la República de Costa Rica, vigente según la versión del 28 de febrero de 2018 publicada en el diario oficial La Gaceta 133 de 13 de julio de 2018 y las competencias de ese Instituto, establecidas en su Ley No. 59 y de conformidad con el decreto 36732 de 3 de agosto de 2011 (ver folio 188). Además, esa situación geográfica coincide con la información que publicitan los asientos registral y catastral de ese inmueble, así como la que indica el mapa catastral; es decir coincide con la publicidad que emana del Registro Inmobiliario.

De este modo, queda claro para este Tribunal que en ningún momento el Instituto Geográfico Nacional establece en ese criterio los límites entre los cantones de Alajuela y Belén, como afirman los recurrentes y tampoco se atribuyen -ni este instituto ni el Registro Inmobiliario en su conjunto- competencias que no les corresponden, ni establecen una serie de criterios ilegales -como lo sería adoptar un límite de hecho que afecte y menoscabe el territorio de su representado- por lo que no es admisible este agravio esgrimido tanto por la Municipalidad de Alajuela como por Yolanda Muñoz Rodríguez en su condición de titular registral del bien.

Tampoco se evidencia que con el criterio vertido en el oficio DIG-TOT-00130-2019, se haya desplazado el mojón de cal y canto establecido como referencia en el Decreto 5 del 30 de marzo de 1901. Ni resulta procedente su solicitud de que se emita un criterio de calificación registral, de aplicación general y obligatoria para todos los registradores que establezca que la finca objeto de este procedimiento y cualquier otro inmueble de esa zona limítrofe se ubica en el Distrito 08 del Cantón central de Alajuela.

Por otra parte, de acuerdo con los efectos conferidos legalmente al mapa catastral, y tomando en cuenta que la finca 158611 fue trasladada a Heredia mediante la respectiva rogación de su titular (no de oficio como afirma la representante de la Municipalidad de Alajuela) y que posteriormente la finca 257480 fue segregada con esa misma información, si la propietaria registral está en desacuerdo con este movimiento registral de traslado de la finca madre de la provincia de Alajuela a la de Heredia, debe acudir a la vía correspondiente, tal como lo dispone el artículo 21 de la Ley del Catastro Nacional.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De acuerdo con las consideraciones expuestas, no resultan de recibo los agravios esgrimidos por las partes recurrentes, toda vez que de acuerdo con los insumos a disposición de la autoridad registral y que constituyen información oficial -dentro de ellos el mapa catastral y el informe emitido por el Instituto

Geográfico Nacional- la finca **257480 de Heredia** se ubica en Escobal, distrito 01 San Antonio, del cantón 07 Belén de esa provincia y no en el distrito 08 San Rafael del cantón 01 Alajuela de la provincia de Alajuela como se indica en la presentación **2018-54581-C** y en consecuencia, debe este Tribunal confirmar la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 25 de junio de 2019.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por los licenciados Katya Cubero Montoya y Walter Brenes Soto en representación -en ese mismo orden- de la Municipalidad de Alajuela y de la señora Yolanda Muñoz Rodríguez, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 25 de junio de 2019, dictada dentro del procedimiento de calificación catastral del plano con citas de presentación 2018-54581-C, confirmando el defecto consignado por la registradora y que fuera confirmado en la resolución apelada; sea: “Art. 33 inc. f) RLCN: Según División Político Administrativa (nuestros insumos), situación geográfica indicada incorrecta”, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso, 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Carlos Vargas Jiménez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/KQB/CVJ/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

CATASTRO NACIONAL

TE: DOCUMENTOS CATASTRALES

INSCRIPCIÓN CATASTRAL

OBJETO DEL CATASTRO

PLANO CATASTRADO

TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.58.55