

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**  
**EXPEDIENTE 2019-0561-TRA-RI**  
**DILIGENCIAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA**  
**JORGE ENRIQUE CHACÓN SALAZAR, apelante**  
**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-1074-RIM)**  
**PROPIEDADES**

**VOTO 0277-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas con cuatro minutos del ocho de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Jorge Chacón Salazar, perito, vecino de San José, con cédula de identidad 1-523-965, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:36 horas del 23 de octubre de 2019.

**Redacta la juez Priscilla Soto Arias.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Diligencias administrativas iniciadas a instancia del señor **Jorge Chacón Salazar**, de calidades indicadas, quien solicita a la autoridad registral se practique una nota de advertencia administrativa al margen de su finca con matrícula **286446 de San José**, la cual cuenta con el **plano SJ-399395-1980**, que es parte de un proyecto denominado “Urbanización El Dorado”. Lo anterior, en virtud de que ha realizado gestiones en la Municipalidad de Santa Ana con el fin de obtener los servicios públicos para ese inmueble. Sin embargo, le informaron que esa urbanización no cuenta con

el diseño de sitio y en consecuencia no puede tener un plano catastrado válidamente emitido. Afirma que dicho proyecto tampoco cuenta con permisos del INVU, del Ministerio de Salud, del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, del Cuerpo de Bomberos o cualquier otra institución que según la normativa deba impartir su aprobación. Indica que esta situación constituye una infracción a los artículos 32 y siguientes de la Ley de Planificación Urbana, lo cual hace anulable el plano mencionado.

En resolución dictada a las 9:36 horas del 23 de octubre de 2019, el Registro Inmobiliario resolvió “...1) *Que **NO PROCEDE** entrar a investigar el fondo de las diligencias iniciadas por el señor Jorge Chacón Salazar, (...) mediante el cual solicita anotación de nota de advertencia al margen del asiento de inscripción de la finca de su propiedad número 1-286446-000, pues no se especifican hechos anormales sucedidos en la sede registral, así mismo no se expone un elenco de manifestaciones que afecten la seguridad del (sic) bienes o su derecho. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. 3) Se extrañan en su escrito inicial y se le previene al solicitante que, para futuros casos, su firma debe ser Autenticada Notarialmente conforme se ha resuelto en el Circular DRI-009-2019, concatenada con el artículo 24 del cuerpo normativo de recién cita, esto por cual el escrito presentado no cuenta con dicha autenticación...” (folios 73 y 74 del expediente de origen)*

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el gestionante apeló la resolución relacionada, indicando en sus agravios que presentó documentos que prueban que el plano inscrito en su finca no cumple con los requisitos de ley administrativos y por ello la Municipalidad de Santa Ana le niega permisos para instalar servicios fundamentales, a los cuales tiene derecho como ciudadano y contribuyente de ese cantón. Afirma que es claro que esto es materia de la Municipalidad, pero esto se produce porque el Registro aprobó ese plano que no cumple con los procesos pertinentes; como los permisos del INVU, Ministerio de Salud, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Cuerpo de Bomberos o de las

---

instituciones pertinentes, siendo el Registro el ente administrativo que regula los planos. Agrega que le “...*parece inconstitucional que a pesar que (sic) es un permiso que se solicita para un conglomerado de locales se me niegue a realizar el cumplimiento a la Municipalidad por medio del Registro Inmobiliario y alinear mi propiedad a derecho cuando mi ánimo es de buena fe y cumplir con los requisitos posibles que me corresponde para obtener mi derecho fundamental a los servicios públicos y aquellos que en el futuro desee para mi propiedad. (...) Este trámite quiere resarcir y poder impulsar la apertura de mis derechos mínimos como ciudadano y contribuyente, en lo que ese sentido de colaboración y función de la Dirección del Registro Inmobiliario se extraña y más bien pretende con datos del 1980 y 1981 eliminar la responsabilidad que como ente auditor regulador tiene en su departamento del Catastro...*” (folio 79 de expediente original)

Con fundamento en dichos agravios solicita se revoque la resolución que impugna, que se ordene anotar la advertencia al margen de su finca 286446 de San José y “...*c. Que se ordene el cumplimiento de los permisos correspondientes para el plano de la finca mencionada a mi nombre con el propósito de obtener los permisos correspondientes en la Municipalidad de Santa Ana como en derecho corresponde...*” (folio 80)

En escrito presentado ante este Tribunal el 13 de diciembre de 2019 (imágenes 5 a 12 del legajo digital de apelación), agrega el recurrente que la Ley de Planificación Urbana (N° 4240 de 15 de noviembre de 1968) exige que los planos de todo fraccionamiento de terrenos ubicados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico deben contener el visado previo de la municipalidad respectiva, por ello el plano SJ-0399395-1980 y el título que originó se realizaron en forma irregular y en este sentido menciona los dictámenes C-028-2010, C-014-2013 y C-019-2014 de la Procuraduría General de la República. Afirma que el Registro debió suspender la inscripción del dicho plano y a pesar de ello en la resolución que recurre se asegura que se realizó en forma perfecta y cumpliendo con todos los requisitos aplicables a ese momento.

Manifiesta que en los artículos 33, 34 y 36 de dicha Ley se ordena el visado municipal para todo fraccionamiento, así como la aprobación de los planos (diseño de sitio) por la Dirección de Urbanismo y el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados.

Indica que en la resolución que apela se afirma también que el plano se inscribió en 1980 cuando no había ley que regulara el Catastro Nacional, lo cual es absolutamente falso porque a esa fecha sí existía la Ley 4240 desde el año 1968, así como la Ley N° 59 de creación del Instituto Geográfico Nacional y de la Oficina de Catastro adjunto, desde el año 1944.

Adicional a la pretensión que expuso a folio 80 del expediente principal, el recurrente solicita que se ordene la inmovilización de su finca y la cancelación del plano SJ-0399395-1980. Además, a folio 10 del legajo de apelación, solicita que no se condene a la empresa Americana de Helados S.A. al pago de costas procesales y se archive el expediente.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que con ese carácter tuvo el Registro Inmobiliario y se agrega el siguiente:

**IV.-** Que el plano **SJ-0399395-1980** fue inscrito en Catastro Nacional el 29 de agosto de 1980, e incluido en la finca 286446 mediante el documento con citas 2011-78368, inscrito en marzo de 2011 (imágenes 13 a 24 del legajo digital de apelación).

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

**CUARTO.** Que 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. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES.** El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009) establece los modos,

medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En este sentido, la Gestión Administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*”, cuyo origen puede ser registral o extrarregistral (artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

Dentro de este procedimiento registral, es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) y la **nota de prevención de inexactitud extrarregistral** (artículo 32).

Entendidas las primeras como aquellas “...*que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...*” (artículo 15). Y las segundas como aquellas que se originan fuera del ámbito registral (artículo 16) y son atribuibles “...*al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fe generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...*”, siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador (artículo 31).

Debe tomar nota el recurrente que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario la competencia material

---

conferida al procedimiento registral de Gestión Administrativa se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección -si hay anuencia de todos los posibles afectados- o; en su defecto, a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.

En el caso bajo estudio, el señor Chacón Salazar solicita se imponga una medida cautelar debido a una supuesta omisión por parte del funcionario catastral que en el año 1980 inscribió el plano SJ-0399395-1980 que grafica su finca 286446 de San José. No obstante, de acuerdo con lo que se desarrolla en los apartes siguientes: no se ha verificado alguna inconsistencia que sea necesario sanear o advertir en el asiento registral indicado.

## **II.- SOBRE LA FUNCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL VISADO DE LA MUNICIPALIDAD EN LOS PLANOS SOMETIDOS A REGISTRO.**

Tal como afirma el recurrente, en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968) se establece la obligación de que para todo fraccionamiento de terrenos situados en distritos urbanos se obtenga de previo el visado de la oficina municipal autorizada, señalando que se considerarán ineficaces los fraccionamientos que carezcan de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

Respecto de la existencia de dicho visado como requisito previo para la inscripción de documentos relativos a fraccionamientos, en el artículo 34 de esta misma norma se establece que el Registro Público debe suspender esa inscripción sin la constancia de que ese visado fue debidamente otorgado.

No obstante, esa redacción obedece a una reforma que introdujo la Ley sobre requisitos fiscales en documentos relativos a actos o contratos (que es **Ley N.º 6575 de 27 de abril de 1981**) ya que en su versión original el artículo 34 de la citada Ley establecía:

*“Artículo 34. La Tributación Directa negará el pase a todo documento inscribible del cual se originen fraccionamientos de fincas situadas en distritos urbanos, si carecen de la constancia a que se refiere el artículo anterior, o no lleven adjunto el plano visado. Sin el anotado de la Tributación, no podrán inscribirse en el Registro Público tales documentos.*

*El Instituto, las municipalidades, el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado, los ministerios de Salubridad Pública y el de Transportes, las instituciones crediticias del Estado y cualquier otra entidad pública que **deba tramitar permisos de construcciones o de urbanización, proveer servicios u otorgar patentes o préstamos**, tendrán como inexistentes, para esos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo que dispone el párrafo anterior.”* (agregado el énfasis)

Es decir, antes del año 1981 no era una función del funcionario registral o catastral la verificación del visado de la municipalidad en los planos presentados para su inscripción, sino de la Tributación Directa, quien debía poner una razón de anotado en el documento para su trámite. A esa fecha las distintas instituciones encargadas de tramitar permisos de construcción o de urbanización o de proveer servicios, patentes o préstamos tendrían como inexistentes aquellos fraccionamientos que no cumplieran esta disposición. Lo cual no aplica al Registro Inmobiliario ni a la entonces Oficina de Catastro, ya que estas instituciones no cumplen con esas funciones.

Es con la entrada en vigor de la Ley del Catastro Nacional (Ley N° 6545 de 23 de marzo de 1981) y el anterior Reglamento a dicha ley (Decreto Ejecutivo No 13607-J del 25 de mayo de 1982) que es posterior a la inscripción del plano SJ-399395-1980, este último que en el

inciso b) de su artículo 72 y en su artículo 73, respecto de los planos de fraccionamientos, dispone que:

“Artículo 72. El Catastro Nacional no inscribirá planos que no se ajusten a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana y sus reglamentos, para lo cual exigirá:

(...)

b) Cuando se trate de urbanizaciones, el Catastro Nacional exigirá:

Un plano general firmado de su punto y letra por el ingeniero topógrafo u otro profesional debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en su calidad de responsable de los trabajos topográficos de la urbanización, visado por el INVU y la respectiva municipalidad que indique: la distribución de los lotes, con su correspondiente numeración y toda la información necesaria que permita en forma clara y concreta el replanteo de cada uno de los lotes de la urbanización. Además, debe indicarse el nombre oficial de la urbanización...”

“Artículo 73.-Los planos individuales de cada uno de los lotes de la urbanización además de los requisitos estipulados en el presente capítulo, indicarán:

- a) El número de plano catastrado de la finca madre;
- b) Los números de cada uno de los lotes adyacentes; y
- c) El diseño de sitio de la urbanización con su respectivo nombre oficial, a una escala adecuada, donde se muestre el lote que se presenta en el plano.”

Tal como lo afirman la autoridad registral en la resolución venida en Alzada, así como en los dictámenes de la Procuraduría General de la República que aporta el recurrente, el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional que rige actualmente es el Decreto Ejecutivo 34331-J de noviembre de 2007, que en su artículo 79 establece como requisito de inscripción



---

de los planos de agrimensura de urbanizaciones el visado previo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad respectiva.

**III.- SOBRE EL CASO CONCRETO.** Aplicado lo anterior al caso de estudio, resulta evidente que a la fecha de inscripción del plano SJ-399395-1980 el 29 de agosto de 1980 las leyes y reglamentos vigentes en materia catastral eran la Ley N° 70 del 18 de diciembre de 1916 y la N° 49 de 29 de julio de 1926, las cuales fueron derogadas por la actual Ley de Catastro Nacional (Ley 6545 de 1982), siendo que en aquellas no se estableció como una obligación propia del Catastro Nacional la verificación de que en los planos a inscribir constara el visado previo de la municipalidad respectiva.

De este modo, se concluye que el plano cuestionado por el señor Chacón Salazar fue inscrito porque cumplió con el marco de calificación de la época; es decir con los requisitos que le eran aplicables a ese momento.

Por otra parte, verifica este Tribunal que no se acredita la existencia de alguna inexactitud de origen registral o extrarregistral que deba ser cautelada, toda vez que lo denunciado no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el Reglamento del Registro Inmobiliario, debido a lo cual no es posible admitir las pretensiones ni el recurso de apelación.

Adicionalmente, advierta el gestionante que de conformidad con lo desarrollado en el aparte (I) de este Considerando, la medida cautelar de Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización que solicita en modo alguno le permitiría obtener los permisos que requiere de la Municipalidad de Santa Ana, todo lo contrario, con la segunda de ellas se impediría la subsanación del plano que publicita su finca, si ello fuera procedente.

Siendo que excede las competencias de este Tribunal el ordenar a un ente municipal el otorgamiento de los permisos correspondientes, tal y como pretende el apelante.

---

En otro orden de ideas, respecto de la solicitud que expuso el recurrente a folio 10 del legajo de apelación, de que no se condene a la empresa Americana de Helados S.A. al pago de costas procesales y se archive el expediente. Es claro que se trata de un error material en ese escrito, toda vez que dicha empresa no figura como parte en estas diligencias administrativas y por ello se omite pronunciamiento sobre esta.

De conformidad con lo anterior, no se advierte alguna inconsistencia que afecte la publicidad registral y que deba ser cautelada y por ello no son de recibo los agravios expresados por el apelante ni su pretensión de inmovilizar su finca 286446 y el plano SJ-0399395-1980.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, una vez analizado en forma íntegra este expediente, concluye este Tribunal que para la época en que se inscribió el plano SJ-0399395-1980 en el Catastro, el visado municipal correspondiente se obtenía con posterioridad a esa inscripción, por lo que no era parte del Marco de Calificación del registrador catastral verificar su existencia, toda vez que a ese momento solo aplicaba la Ley de Planificación Urbana, y no es sino hasta el año 2007 que ese visado se convirtió en un requisito para la inscripción del plano de agrimensura en el actual Registro Inmobiliario. Por ello, los dictámenes aportados por el gestionante resultan anacrónicos para el caso concreto porque la legislación vigente al momento de su dictado no existía en 1980 que es el año en que se inscribió el plano cuestionado, por lo que no aplica la ley de forma retroactiva para esta inscripción. Por lo anterior, se rechaza el recurso de apelación en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Jorge Chacón Salazar, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:36 horas del 23 de octubre de 2019, la que en este acto se

**confirma** para que se deniegue su solicitud de imponer una medida cautelar administrativa sobre la finca 286446 de San José y sobre su plano SJ-0399395-1980. 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 el artículo 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**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## DESCRIPTORES.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53