

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2018-0547-TRA -RI (DC)**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**CARLOS MANUEL URBINA SOLERA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN  
2018-787-RIM))**

**PLANOS**

***VOTO 0375-2019***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas con once minutos del diecisiete de julio de dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **CARLOS MANUEL URBINA SOLERA**, con cédula de identidad 1-0499-0485, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 17 de octubre del 2018.

*Redacta la jueza Ortiz Mora; y,*

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** En escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 11 de setiembre de 2018, el licenciado Carlos Urbina Solera **solicita consignar nota de advertencia administrativa;** y se resuelva lo que en derecho corresponda, en las fincas de Alajuela: **454579, 454615, 454939, 454940, 455095, 455101 y 455267**, en razón de que fueron segregadas con los planos: **A-1293814-2008, A-1299117-2008, A-1293813-2008, A-1293810-2008, A-1293809-2008, A-1293812-2008 y A-1293811-2008**, a los que para ser inscritos se les incluyó visados cuyos sellos y firmas son falsos.

**El Registro Inmobiliario denegó** la gestión administrativa por considerar que mediante el expediente **2011-1195-RIM**; tramitado de oficio por esa Dirección, se conoció sobre los presuntos actos irregulares denunciados por el señor Urbina Solera y se dictó la resolución de las 8:00 horas del 4 de julio de 2012 resolviéndose denegar la gestión por no tener sustento en la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o algún elemento objetivo que se relacione con una inexactitud extra-registral que correspondiera ser conocida por ese Registro. En razón de ello se ordenó el cierre y archivo del presente expediente. Agrega la autoridad registral que, en virtud de que existe identidad de sujetos, objeto y causa, debe el gestionante que debe atenerse a lo allí resuelto y que sus alegatos implican acusaciones que debe ser conocidas por la autoridad penal y no en esa sede administrativa.

**El licenciado Urbina Solera apela** la indicada resolución y ante este Órgano de Alzada expone como agravios que del Oficio **MA-PPCI-0449-2018** emitido el 20 de agosto de 2018 por el Ingeniero Roy Delgado Alpízar -en su condición de Director de Proceso y Planeamiento y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad de Alajuela- los planos cuestionados no cumplen con los requisitos y reglamentación aplicable para ser aprobados (Plan Regulador) y por ello no pudieron haber sido visados por ese Municipio. Agrega que la Dirección de Planeamiento y Construcción de Infraestructura certificó que ninguno de esos planos cuenta con el sello de disponibilidad de agua potable extendido por el SubProceso de Acueductos y Alcantarillados de esa Municipalidad, ni de ningún otro proveedor del servicio. Además, que los números de resolución de visado estampados en dichos planos no corresponden a ningún consecutivo utilizado por el departamento encargado de autorizar el visado de planos en ese Municipio (el SubProceso de Planificación Urbana y Control Constructivo) en la supuesta fecha de visado y que la firma estampada en ellos es falsa y no corresponde a la del ingeniero Delgado Alpízar. Afirma que, de lo anterior se concluye que los planos catastrados fueron segregados con visados ilegítimos y provienen de áreas de reserva, protección ambiental y protección del pozo de agua potable para consumo de los residentes de la Urbanización Villas de Alicante.

Mediante resolución de las 10 horas del 8 de mayo de 2019 (ver imágenes 154 a 157 del expediente digital de legajo de apelación), este **Tribunal Registral solicitó a la Municipalidad de Alajuela** que; en carácter de prueba para mejor resolver, se sirviera informar entre otros aspectos:

*“...4.- Que se informe si los planos cuestionados provienen de un fraccionamiento o de un proceso urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 a 84 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo N° 34331 y sus reformas) y si los mismos cuentan o no con el visado de esa Municipalidad...”*

En respuesta a la solicitud de este Tribunal, fue remitido a este Tribunal el oficio **MA-PPCI-0300-2019** (ver folio 121 frente y vuelto del legajo de apelación) emitido el 18 de junio de 2019 por el Proceso Planeamiento y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad de Alajuela, en el que se afirma que los planos relacionados no fueron visados por ese Municipio.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio únicamente el primero de los hechos que tuvo por demostrado el Registro Inmobiliario, el cual se sustenta a folios: 12 a 18, 43 a 48 y 51 a 58 del legajo de apelación. Asimismo, considera que carecen de interés para el dictado de esta resolución los enumerados por esa autoridad registral como II y III; y agrega el siguiente:

**IV.-** Que los planos catastrados: A-1293814-2008, A-1299117-2008, A-1293813-2008, A-1293810-2008, A-1293809-2008, A-1293812-2008 y A-1293811-2008 no fueron visados por la Municipalidad de Alajuela (ver oficio MA-PPCI-0300-2019 a folio 121 del legajo de apelación).

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter que resulten de relevancia para resolver este asunto.

**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 necesaria sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE EL VISADO DE PLANOS POR PARTE DE LAS MUNICIPALIDADES.** El numeral 29 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo 34331 de 29 de noviembre de 2007 y sus reformas), establece los requisitos para la presentación de planos de agrimensura señalando; entre otros, que debe acreditarse en ellos los visados exigidos por ley (inciso d).

Respecto de la entidad con competencia para otorgar el visado de planos, los artículos 79 y 81 de ese mismo Reglamento disponen, en lo que interesa:

*“Artículo 79. Visados. El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley. En aplicación de la Ley de Planificación Urbana se inscribirán las excepciones expresamente admitidas por la respectiva municipalidad, **consignando en el plano dicho visado.** (...) **La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en el Catastro.** Los visados de casos especiales se registrarán de la siguiente forma:*

- a. Para urbanizaciones el visado requerido será el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.*
- b. Para fraccionamientos, el visado requerido, es el de la **municipalidad respectiva** independientemente, si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural...” (agregado el énfasis)*

*“Artículo 81. Fraccionamiento. En apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana,*

---

*corresponde a las municipalidades donde se ubique el inmueble respectivo el otorgamiento de visado para fraccionamientos; asimismo corresponde a dichas corporaciones la verificación y responsabilidad sobre el cumplimiento de requisitos para cada tipo de fraccionamiento, principalmente en lo relativo a fraccionamientos con fines de urbanización; el Registro Nacional y sus dependencias, conforme lo establecido en el artículo 34 de la ley indicada, constatará la existencia del visado municipal, previo a la inscripción de planos para fraccionamientos o de inmuebles resultantes de tales planos...” (agregado el énfasis)*

Asimismo, el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana (N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas) dispone:

*“**Artículo 33.** Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, **en la oficina municipal autorizada**, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano...” (agregado el énfasis)*

Por otra parte, con relación a la **función calificadora de los registradores catastrales**, los artículos 41 y 42 del Reglamento de citas, definen los límites de esa calificación técnico-jurídica, indicando:

*“**Artículo 41.** Calificación de planos. 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 ajusten 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)

*“Artículo 42. Procedimiento para la calificación de planos. El Registrador procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se 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.”* (agregado el énfasis)

De la legislación en comentario se concluye que; dentro de su marco de calificación, no es legalmente posible para el registrador catastral cuestionar el visado de los planos sometidos a registro, que haya sido emitido por la Municipalidad correspondiente. Es por ello que, en caso de verificar que los planos de agrimensura sometidos a inscripción cumplen con los requisitos legales respectivos su obligación es inscribirlos.

Dentro de esos requisitos legales, tenemos que en los artículos 78 a 85 del Decreto Ejecutivo No. 34331-J determina la competencia de diferentes instituciones para emitir los visados y autorizaciones En este sentido, se reitera, la **función del registrador catastral se limita a verificar que dichas autorizaciones estén contenidas en el cuerpo del documento** y que hayan sido otorgadas por la entidad estatal competente, a los efectos de garantizar que en los planos sometidos a registro se observen las disposiciones relativas,-entre otros- a la protección a la zona marítimo terrestre, al control y ordenamiento urbanístico, a la protección de las vías públicas, a la protección al medio ambiente, y a la protección de la reservas y parques nacionales.

Resulta claro que la figura del visado prevista por el legislador surge como un mecanismo para acreditar que **la institución técnica encargada** de velar por la observancia de normas

especiales de interés nacional comprendidas en nuestro ordenamiento verifique su efectivo cumplimiento.

En este sentido, en el artículo 169 de nuestra Constitución Política, se otorga a los gobiernos municipales la competencia para administrar los intereses y servicios locales de cada cantón. De este modo, de acuerdo con lo que debe resolverse en este caso, es necesario recordar que esta autonomía conferida constitucionalmente a los gobiernos locales se materializa en los artículos 2 y 4 del Código Municipal (Ley 7794 de 30 de abril de 1998 y sus reformas), al establecer que la municipalidad es una “...*persona jurídica estatal, con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines...*”, para cuyos efectos “...*posee la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución Política...*”

Siempre dentro de los alcances de esa autonomía, y a mayor abundamiento, la Ley de Planificación Urbana impone la obligación de que los planos de agrimensura, para ser inscritos deben contar con el visado de la municipalidad correspondiente, estableciendo al efecto:

*“Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir...”*

*“Artículo 19.- Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de las salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.”*

Advierte este Tribunal, que de la normativa transcrita no se deduce formalidad alguna en cuanto al otorgamiento del visado por parte del ente municipal, por el contrario es conteste en mantener

---

el espíritu de respeto a la autonomía del gobierno local para establecer, en general, los medios y los procedimientos que considere necesarios *para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la comunidad*, sin que, dentro de esa potestad; al dictar las normas operativas que mejor funcionen en su circunscripción territorial, deba sujetarse a lineamientos o directrices emanadas de otros entes de la Administración Pública.

En otro orden de ideas, respecto de un eventual control de legalidad -por parte del registrador catastral- de los visados otorgados por los diferentes entes estatales, este Tribunal en Voto No. 318-2008 de las 9:20 horas del 4 de julio de 2008, afirmó:

*“...Bajo este análisis, no puede ser admitido el agravio formulado por el apelante, por cuanto este Tribunal estima que los Registradores, al inscribir los planos de reiterada cita, acataron lo prescrito en el citado numeral 27 de Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, por lo que lo actuado por el órgano registral se ajusta a Derecho. **La eventual circunstancia de que los sellos y las firmas de los respectivos visados contenidos en los planos inscritos, sean falsos, así como la eventual responsabilidad legal de quienes intervinieron en esa supuesta conducta ilegal, son aspectos extraregistrales que sólo deben, y pueden ser dilucidados en la sede judicial, pues esa es una competencia exclusiva de los Tribunales de la República, según lo establece el artículo 153 de la Constitución Política...**”*

De lo anterior, resulta evidente que en el caso bajo análisis, apegado al marco de calificación catastral establecido en los artículos 41 y 42 citados, y respetando la competencia de la Municipalidad de Alajuela en materia de visados y de las formalidades de dichos visados, era imposible para el registrador que inscribió los planos cuestionados en estas diligencias administrativas advertir la existencia de alguna anomalía que impidiera su registro, toda vez que, tanto el contenido como las formalidades de esos actos resultan ser -absolutamente- de carácter extrarregistral por lo que la responsabilidad sobre los mismos, ante eventuales



nulidades, es totalmente ajena al Registro Inmobiliario, siendo éste un asunto que deberá, exclusivamente, ser dilucidado ante los Tribunales de Justicia.

No obstante, advierte este Órgano de Alzada que en respuesta a la solicitud de prueba para mejor resolver, fue remitido a este Tribunal el oficio **MA-PPCI-0300-2019** emitido el 18 de junio de 2019 por el ingeniero Lawrence Chacón Soto en condición de Director a.i. del Proceso Planeamiento y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad de Alajuela, en el cual; y en lo que interesa para el dictado de esta resolución, manifestó que respecto de los sellos y firmas de las resoluciones de visado de los planos relacionados “...*tendrán que ser respondidas por el Ingeniero Roy Delgado Alpízar, que en estos momentos se encuentra separado de su cargo por razones administrativas y que le competen a él dar respuesta a este caso, porque no cuentan con el visado Municipal...*” (ver folio 121 frente y vuelto del legajo de apelación)

Es por ello que al quedar debidamente demostrado en autos que los planos A-1293814-2008, A-1299117-2008, A-1293813-2008, A-1293810-2008, A-1293809-2008, A-1293812-2008 y A-1293811-2008 que; en ese mismo orden, dieron origen a las fincas: 454579, 454615, 454939, 454940, 455095, 455101 y 455267, no fueron visados por esa entidad, se evidencia **una inconsistencia en la publicidad registral**, toda vez que dichos planos carecen de un visado otorgado por la Municipalidad de Alajuela, que es la única facultada para acreditar que éstos cumplen con los requisitos legales y reglamentarios necesarios para ser inscritos y provocar a su vez la inscripción de los bienes inmuebles por ellos graficados. Dado lo anterior, resulta necesaria una medida cautelar administrativa, a los efectos de publicitar esa inexactitud, independientemente de que al momento de calificar e inscribir esos planos e inmuebles, resultara imposible para los registradores correspondientes determinar esa situación y por ello procedieran a inscribir los títulos respectivos.

Es claro para este Tribunal que la medida cautelar procedente de acuerdo a la situación fáctica que presentan los inmuebles y planos objeto de las presentes diligencias es la del AVISO

---

CATASTRAL, dada la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus asientos, con el fin de garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante su publicidad (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público). Con este aviso se ofrece una **simple publicidad noticia** para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes; tal como sucede en este caso que los planos inscritos carecen de un visado municipal acorde con el Ordenamiento Jurídico, **sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.**

Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una **nota de advertencia administrativa**, típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. Por ello, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles -mediante Circulares Registrales **DRP-01-2009** de 19 de enero de 2009 y **DRP-006-2009** de 01 de junio de 2009- modificó la forma de prevenir a terceros, denominando la medida como Aviso Catastral con el fin de publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la Unidad de Saneamiento, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, siendo que en éstos mismos términos resulta aplicable a este asunto.

El Aviso Catastral, por sí mismo, no puede sustraer las fincas afectadas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad. Sin embargo para lograr el levantamiento de esta medida cautelar administrativa, dado que los bienes inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios; dentro de ellos el visado de la Municipalidad de Alajuela, y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante

---

escritura pública la rectificación de las inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados.

En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se revoca para que se consigne una medida cautelar de AVISO CATASTRAL sobre los planos catastrados y las fincas objeto de estas diligencias administrativas.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara CON LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **CARLOS MANUEL URBINA SOLERA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 17 de octubre del 2018, la que en este acto SE REVOCA para que se consigne **AVISO CATASTRAL** en los asientos catastrales: **A-1293814-2008, A-1299117-2008, A-1293813-2008, A-1293810-2008, A-1293809-2008, A-1293812-2008 y A-1293811-2008**; así como en los asientos registrales con ellos originados, sea en las fincas de Alajuela: **454579, 454615, 454939, 454940, 455095, 455101 y 455267**. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (Ley 8039), 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.**

**Norma Ureña Boza**

**Kattia Mora Cordero**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/NUB/KMC/IMDD/JEAV/CJVJ

**DESCRIPTORES.**

**CALIFICACION DEL PLANO CATASTRAL**

**TG: Procedimiento de inscripción catastral**

**TNR. 00.63.03**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**