

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2006-0361-TRA-BI

Gestión Administrativa

Apelante: Ana Lucía Nassar Soto

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Exp. de origen N°.2006-336)

VOTO No. 123-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas del treinta de marzo de de dos mil siete.-

Recurso de Apelación interpuesto por la señora **Ana Lucía Nassar Soto**, mayor, soltera, química, vecina de Alajuela, con cédula de identidad número dos- doscientos sesenta y nueve- trescientos ocho, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas y catorce minutos del diez de octubre de dos mil seis.

RESULTANDO

I- Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 3 de octubre de 2006, la señora Nassar Soto, interpone diligencias de gestión administrativa a efecto de que se inmovilice la finca inscrita en la Provincia de Heredia, matrícula número ciento cinco mil doscientos setenta y seis- cero cero cero y ordenarse la nulidad de esta inscripción y del lote segregado de esta misma finca cuyo número de matrícula corresponde al ciento treinta y tres mil novecientos sesenta- cero cero cero, situado igual que la finca madre, en la Provincia de Heredia, ya que ambos otorgamientos notariales violentaron el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, en el sentido de que los planos respectivos carecen del visado municipal.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

II- Que por resolución de las trece horas y catorce minutos del diez de octubre de dos mil seis, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resolvió denegar las presentes diligencias, dado que no existe error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la calificación e inscripción de los documentos que originaron las fincas de la Provincia de Heredia números: ciento cinco mil doscientos setenta y seis- cero cero cero y ciento treinta y tres mil novecientos sesenta- cero cero cero .

III- Por escrito presentado ante la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble en fecha veintitrés de octubre de dos mil seis, la señora Nassar Soto apela de la anterior resolución y manifiesta que ésta no solo es errónea, sino también violatoria del principio de legalidad en las actuaciones públicas del Registro, al igual que del principio de reserva legal, ya que al aplicar el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, violenta el ya citado principio de reserva de ley.

IV.- En virtud de lo anterior es que conoce el Tribunal, y, a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: En cuanto a la prueba para mejor resolver: Este Tribunal admitió con el carácter de prueba para mejor resolver, los documentos visibles a los folios 67, 68, 69 y 77 del expediente.

SEGUNDO: En cuanto a los hechos probados: El Tribunal aprueba el elenco de hechos tenidos por probados por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por ser fiel reflejo de lo que se investiga y se agrega los que a continuación se indican: **IV** Que los planos H-21028-1991 de fecha once de diciembre de mil novecientos noventa y uno, que se utilizó para

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

la segregación en cabeza de su dueño del lote inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, Partido de Heredia, matrícula número 133960-000, propiedad de Flores del Cerro, Sociedad Anónima, y el plano H-418253-81, de fecha nueve de enero de mil novecientos ochenta y uno, que se utilizó para la segregación de la finca 105276-000, propiedad de Flores del Cerro, Sociedad Anónima, no fueron visados por la municipalidad del Cantón de Barva, Provincia de Heredia (folios del 67 al 69). V. Que en el cantón segundo- Barva, distrito sexto- San José de la Montaña, Provincia de Heredia, no existe Plan Regulador (folio 77).

TERCERO: En cuanto a los hechos no probados: No existen de interés para la resolución de esta gestión administrativa.

CUARTO. Sobre el Fondo. La señora Nassar Soto enfoca su alegato de apelación mostrando su inconformidad en el hecho, de que, para resolver estas diligencias se aplicó el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, con lo que se violenta el principio de reserva de ley en esta materia.

Analizado, como de seguido se indica el agravio de la apelante a la luz de la legislación respectiva, debe necesariamente este Tribunal confirmar la resolución recurrida por las siguientes razones: La Constitución Política en el artículo 169 establece la competencia de los Gobiernos locales, en cuanto a la administración de los intereses y servicios de cada cantón. Asimismo el Código Municipal en el artículo 3, reafirma esa competencia al indicar: ***“El gobierno y la administración de los intereses y servicios cantonales estarán a cargo del gobierno municipal.”*** Por su parte, el artículo 13 siguiente inciso o) establece la potestad del Consejo Municipal de dictar las medidas de ordenamiento urbano. Respecto a ésta exclusividad por parte de las Municipalidades en la coordinación del desarrollo urbano, la Sala Constitucional en sentencia número 6706-93, de las 15:21 horas del 21 de diciembre de 1993 dispuso:

“II. La Sala estima que la potestad atribuida a los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio sí integra el concepto constitucional de “intereses y servicios locales” a que hace referencia el artículo 169 de la Constitución,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

competencia que fue reconocida por la Ley de Planificación Urbana (...) en los artículos 15 y 19...”

Dichos artículos por su orden establecen:

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, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor”.

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 la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad”.

Conforme a las regulaciones transcritas, es a los municipios a quienes les corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los respectivos reglamentos-planes reguladores, y haciendo efectiva la normativa que al efecto dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, concretamente la Dirección de Urbanismo, como institución que acorde al artículo 7 de la Ley de cita, es el órgano encargado de la planificación urbana a nivel nacional, entendiéndose, *“...como el límite formal de los grandes lineamientos, normas técnicas o directrices generales conforme a las cuales deben los gobiernos locales elaborar sus respectivos planes reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano correspondientes,(...) La planificación urbana, sea la elaboración y puesta en marcha de los planes reguladores, es una función inherente a las municipalidades con exclusión de todo otro ente público...”* (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, N°. 4205-96, de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Dentro de la competencia de estos entes territoriales y desde luego desde el desarrollo de la planificación urbana, se encuentra la función del visado municipal regulado en el artículo 33 de la Ley ibidem, que consiste en un visto bueno dado por la Municipalidad respectiva y que constituye un requisito necesario para realizar un fraccionamiento de terreno o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico.

Al respecto la Procuraduría General de la República en dictamen C-052-94 ha establecido que con la revisión previa al visado de planos se garantiza que: *“la división o fraccionamiento se hizo de conformidad con lo que establecen las leyes, lo cual brindará la seguridad a los ciudadanos de la localidad, de que se van a resguardar a través de los procedimientos las vías públicas, los servicios de agua y otros, las aceras, electrificación y demás factores que brindan seguridad y comodidad a los habitantes de una localidad y cuyas regulaciones están plasmadas por ley”*.

Bajo esta tesitura, es entendido que para todo fraccionamiento de terreno situado en distrito urbano, deberá ineludiblemente contar con el visado municipal, caso contrario el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles suspenderá la inscripción del documento (artículo 34 Ley de Planificación Urbana).

En el caso de análisis se observa, que efectivamente el plano H- 21028-1991 de fecha once de diciembre de mil novecientos noventa y uno, que se utilizó para la segregación en cabeza de su dueño del lote inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, Partido de Heredia, matrícula número 133960-000, propiedad de Flores del Cerro, Sociedad Anónima, que es terreno de forma irregular, con flores, con bodegas, oficinas, cuarto frío, galerones, situado en el distrito sexto, San José De la Montaña, cantón segundo, Barva de la Provincia de Heredia, con una medida de ochenta mil ciento noventa metros cuadrados; y el plano H-418253-81, de fecha nueve de enero de mil novecientos ochenta y uno, que se utilizó para la segregación de la finca 105276-000, propiedad de Flores del Cerro, Sociedad Anónima, que es terreno de figura irregular, de potrero y para sembrar, situada en el distrito sexto, San José De la Montaña, cantón segundo Barva de la Provincia de Heredia, con una medida de nueve hectáreas, nueve mil ciento cincuenta y un metros y dieciséis decímetros cuadrados; ***no fueron visados por la***

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

municipalidad respectiva, y así consta de la prueba que para mejor proveer requirió este Tribunal al Catastro Nacional (folio 67), lo que conforme a lo antes considerado, pareciera que esa omisión debió ser observada por el Registro y ser ella una causa para la irregistrabilidad de los documentos notariales correspondientes.

Sin embargo, existe una excepción a esa regla que está dispuesta precisamente en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. El Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana dispone, que el Instituto Nacional de Urbanismo dictará las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esa ley. Por su parte ese numeral 21 indica que *“Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano serán: 1)...2) El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y habilitación urbana de los terrenos;...”*. Es así como, atendiendo a esa disposición legal, la Junta Directiva de ese Instituto, aprobó en sesión N° 3391 del 13 de diciembre de 1982 el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y dentro de éste, el Capítulo II referido al ***fraccionamiento***.

Según el Reglamento de cita, el propósito de ese capítulo, es definir las condiciones urbanísticas y técnicas indispensables para que la Municipalidad permita el fraccionamiento, indicándose además, que *“para todo fraccionamiento de terrenos será indispensable cumplir con los siguientes requisitos (...) II.1.1. En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 Ha., cuando su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano.* (La negrita no es del original)

La Procuraduría Nacional de la República, en criterio N° 235-99 de fecha 3 de diciembre de 1999, sobre el tema de análisis indicó: *“Por otra parte, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones en el Capítulo II (...), fija los requisitos para el fraccionamiento de terrenos; estas disposiciones en relación con el artículo 33 de la supra citada ley permiten identificar la labor de coordinación y control que realiza las Municipalidades, pues es a éstas a las cuales les corresponde coordinar el desarrollo*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

urbanístico tanto con los particulares como con los demás entes de la Administración Pública.”

Bajo esa tesis, si bien la competencia de ordenación urbanística es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y que la misma es dada por mandato constitucional, lo que hace que sea materia de reserva de ley todo lo concerniente a este tema, incluido el visado municipal, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones no se opone a esa reserva, ya que la misma Ley de Planificación Urbana regula en el artículo 21 citado ese Reglamento, el que por disposición del Transitorio II de la Ley de cita, podrá ser dictado por el Instituto de Desarrollo Urbano en tanto la municipalidad no hubiere promulgado en la respectiva materia sus propias disposiciones, las que a la fecha no las ha dictado, tal como consta de la certificación que al efecto emitió la Municipalidad de Barva y que consta en el expediente a folio 77.

Sobre el tema de ***“reserva de ley”***, la Sala Constitucional en voto N° 2000-00431, de las 16:12 horas del 12 de enero del 2000, al respecto manifestó: *“Los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana por tanto no son inconstitucionales, ya que únicamente se limitan a reconocer la competencia de las municipalidades para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio mediante los reglamentos correspondientes, lo que no violenta los principios constitucionales invocados por el accionante: el de reserva de ley, pues siendo como se dijo- la planificación urbana local una función inherente a las municipalidades en virtud de texto expreso de la Constitución , y estando fijados los límites del ejercicio de esa atribución en la Ley de Planificación Urbana, los Reglamentos o Planes Reguladores son desarrollo de esos principios; y los de propiedad y libre empresa, por cuanto no imponen en forma alguna restricciones a esos derechos, sino que simplemente otorgan la potestad de controlar la correcta utilización de los suelos y garantizar así un desarrollo racional y armónico tanto de los centros urbanos como de los comerciales, industriales, deportivos, etc”* (lo resaltado en negrita no es del original).

QUINTO: Lo que debe ser resuelto. Conforme a las consideraciones, citas legales y jurisprudencia expuesta, no habiendo determinado error registral alguno en las inscripciones

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

impugnadas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la señora Ana Lucía Nassar Soto, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas y catorce minutos del diez de octubre de dos mil seis, la que en este acto se confirma.

SEXTO: En cuanto al agotamiento de la vía administrativa: Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039; se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación formulado por la señora Ana Lucía Nassar Soto, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas y catorce minutos del diez de octubre de dos mil seis, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.-**

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR:

- Planos de fraccionamiento urbano
- Contenido del plano catastrado