



RESOLUCION DEFINITIVA

Exp. N° 2007-0272 TRA-CN

Solicitud de Cancelación del Plano SJ-1086500-2006

Luis Paulino Castro Porras, apelante

Catastro Nacional

VOTO N° 147-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del tres de abril de dos mil ocho.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Luis Paulino Castro Porras, mayor, divorciado una vez, abogado, vecino de Desamparados, cédula de identidad uno-quinientos veintiocho-quinientos cuarenta, en contra de las resoluciones dictadas por el Catastro Nacional, a las diez horas del once de mayo del dos mil siete y ocho horas del veintitrés de octubre del dos mil siete.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Secretaría de la Dirección del Catastro Nacional el día veintisiete de febrero de dos mil siete, el Licenciado Luis Paulino Castro Porras, interpuso gestión administrativa a efecto de que se anulara la inscripción del plano SJ- 1086500-2006, por cuanto se crea una servidumbre que pesaría sobre sus propiedades, inscritas en la provincia de San José, folio real matrículas números 138918-000 y 547634-000, argumentado que dicha servidumbre no existe y en su lugar se encuentra su casa de habitación construida hace más de tres años.

SEGUNDO. Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución emitida a las diez horas del once de mayo de dos mil siete, resolvió: “**POR TANTO** / *Con fundamento en lo anterior, por no contrariar los procesos de inscripción y por no ajustarse a los lineamientos del artículo 474 del Código Civil se rechaza la gestión de cancelación del plano SJ-1086500-2006, así como de la solicitud para abrir causa disciplinaria en contra del registrador Eddy Sánchez Rojas (...)*”; de dicha resolución se solicitó aclaración y adición y por resolución de las ocho horas del veintitrés de octubre del dos mil siete se declaró “**POR TANTO**:/ *Conforme a lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE**: Aclarar la resolución de las diez horas del once de octubre del año dos mil siete, confirmando el rechazo de la solicitud de cancelación del plano SJ-1086500-2006 y de la apertura del proceso disciplinario contra el funcionario Hedi Sánchez Rojas (...)*”

TERCERO. Que inconforme con las resoluciones emitidas por la Dirección del Catastro Nacional, el licenciado Luis Paulino Castro Porras presentó recurso de apelación, mediante escrito presentado el treinta de octubre de dos mil siete.

CUARTO. Que 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 el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos probados de influencia para la resolución de este proceso los siguientes:

- 1.- Que el señor Luis Paulino de Jesús Castro Porras, cédula de identidad 1-528-540, es propietario de los inmuebles de San José, matrículas 138918-000, plano SJ-1024382-2005 y 547634-000, plano SJ-0860673-2003. (Ver folios 137 al 139).
- 2.- Que el señor Jaime Ramírez Zúñiga es propietario del inmueble de San José matrícula 358701-000, plano SJ-1086500-2006. (Ver folio 136).
- 3.- Que el plano SJ- 1086500-2006 fue inscrito el 24 de julio de 2006. (Ver folio 130).
- 4.- Que el informe rendido por el Ingeniero Víctor Valverde Arias, relaciona los planos de las fincas de San José, matrículas 138918-000, 547634-000 y 358701-000, siendo, que en los planos SJ-50026-1992, SJ-245275-1995, SJ-860673-2003 se indica la servidumbre y en el plano SJ-1024382-2005 se indica un acceso de 2.95 metros. (Ver folios 67-68).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. El señor Luis Paulino Ramírez Zúñiga, formuló una gestión administrativa con el propósito de que el Catastro Nacional procediera a anular el plano SJ-1086500-2006, que refiere a un nuevo plano de la finca de San José matrícula 358701-000 propiedad de Jaime Ramírez Zúñiga, por considerar que con la inscripción de dicho plano se crea una servidumbre que pesaría sobre sus fincas de San José números 138918-000 y 547634-000, señalando que esa servidumbre no existe y en su lugar se encuentra su casa de habitación desde hace más de tres años. Asimismo, solicita se sancione, de existir mérito, al registrador por tal inscripción. Por su parte, el Catastro Nacional rechazó dicha gestión, por determinar que el proceso de inscripción del plano SJ-1086500-2006 se realizó ajustado a derecho, confirmando que no medió ningún elemento que permitiera cuestionar el actuar del registrador en relación al plano objeto de la gestión.

CUARTO. En relación con lo argumentado, en cuanto a la inscripción de planos, merece señalarse, que en principio, la inscripción en el Catastro de un plano de agrimensura, sólo puede darse si este cumple con todas las disposiciones de ley, tal y como lo señala el artículo 46 del Reglamento a la Ley de Catastro N° 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas (Decreto Ejecutivo 13607-J de 24 de abril de 1982). El Registrador, para efectuar tal calificación, debe ceñirse a la normativa, señalando al efecto el artículo 80 reglamentario que: *“... procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se dispone en el presente reglamento, la legislación vigente y la información a disposición del Catastro. Si se ajustan a las disposiciones, métodos, procedimientos y especificaciones adoptadas, el funcionario autorizante aprobará el plano con su firma.”* Dicho artículo, establece claramente el ámbito al que el registrador catastral debe circunscribir sus actuaciones, observando también el artículo 79 del citado reglamento, que regula lo relativo al principio de prioridad. Esto quiere decir, que el Catastro Nacional, al momento de inscribir un plano de agrimensura, deberá verificar que cumpla con todas las disposiciones legales, conforme el orden de presentación de los planos y en ello puede dar lugar, como efectivamente sucede, a que el Catastro exija determinados visados, pero, no puede el Registrador entrar a objetar sobre el contenido del plano, toda vez que a la función del agrimensor o topógrafo se le reconoce fe pública. El artículo 68 del Reglamento a la Ley de Catastro en correspondencia con el artículo 12 de la Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura (ley N° 4294 de 19 de diciembre de 1968), establecen la fe pública de este profesional, disponiendo por su orden dichos artículos lo siguiente: **“Artículo 68.-** *Los datos contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que le asiste a los profesionales de la agrimensura”*, **“Artículo 12.-** *Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”*

En este sentido, el Registrador, al ejecutar la función calificadora de los planos que se ruega inscribir, debe ajustar su actuación al ordenamiento jurídico, es decir, actuar conforme lo prevé el

principio de legalidad, “...entendido como regla que exige la autorización jurídica previa de la conducta administrativa a modo de condición de su validez y eficacia. Este principio puede desarrollarse en dos grandes preceptos, a saber: a) todo acto, concreto y particular debe estar autorizado por una norma; b) todo acto, general o concreto, debe respetar el orden jerárquico de las fuentes.” (ORTIZ ORTIZ, Eduardo, Tesis de Derecho Administrativo, T. I, Stradtman, San José, Costa Rica, 1998. p. 47). Por lo anterior, a la hora de la calificación, si el plano cumple con los requisitos formales y de los datos del Catastro no hay información que lo impida, el Registrador está en la obligación de inscribirlo, so pena de ser sancionado si no cumple con su deber (artículos 100 al 103 del Reglamento).

Así, las disposiciones indicadas, comprenden el principio rector de la seguridad registral-catastral, que a su vez se garantiza mediante el principio de publicidad, cumpliéndose con el objetivo principal del plano de agrimensura cual es definir en forma inequívoca la parcela o predio, proporcionándose una información fidedigna y acorde con la realidad física del bien.

QUINTO. En cuanto a la calificación del plano SJ-1086500-2006, considera este Tribunal que el Registrador se rigió por la normativa de la materia, como en la información a disposición del Catastro, pues según se observa, tanto del informe que rinde el funcionario Valverde Arias (folio 68), producto del estudio de los planos de las fincas del Partido de San José números 358701-000, propiedad de Jaime Ramírez Zúñiga y 138918-000 y 547634-000, propiedad de Luis Paulino Castro Porras, como de los planos de los inmuebles constantes en la base de datos que al efecto lleva el Catastro, se alude a la servidumbre cuestionada. En el planos SJ-860673-2003 que originó la finca 547634-0000 del gestionante, visible a folio 80 del expediente y que modifica el plano SJ-245275-1995 (folio 76), ambos, muestran una servidumbre de paso, como lo señala la resolución 3006-2007, contando el plano del año 2003 con los visados de la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad de Desamparados, elementos que imprimen mayor certeza y ratifican el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias. A mayor abundamiento el plano SJ-1024382-2005, visible a folio 32 del expediente, de la finca 138918-000, del apelante, también

muestra un acceso. En relación a la finca de San José número 358701-000, propiedad del señor Jaime Ramírez Zúñiga, tiene su nacimiento mediante diligencias de información posesoria bajo el plano SJ-398741-1980 (folio 41), el cual posteriormente es modificado por el plano SJ-638597-1986 (folio 40) y este es modificado por el plano SJ-1086500-2006 (folio 42), y en los tres planos que describen la finca se muestra la servidumbre. En este sentido, si de los datos del Catastro no se mostraba otra información que impidiera la inscripción, resultando más bien que la existencia de una servidumbre es conteste con el tracto sucesivo registral, el Registrador no tenía fundamento para rechazar el registro solicitado, ni cuestionar la servidumbre que se indicaba en el plano que procedió a inscribir, puesto que se trata de documentos públicos levantados por profesionales en agrimensura, quienes en el ejercicio de la fe pública, reconocida en los artículos 12 y 68 citados, consignan información que, de resultar errónea, sólo ellos podrían corregir en resguardo precisamente de esa fe pública. De forma que si el agrimensor y el topógrafo, por disposición de ley, son las personas capacitadas y autorizadas para localizar detalles naturales y artificiales dentro del área a catastrar, el registrador no posee los elementos para cuestionar su existencia.

Debe tenerse presente, que tal y como lo establece el numeral 2º de la Ley del Catastro Nacional citada, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de permitir un sistema de seguridad jurídica, siendo que todos sus actos y comportamientos deben estar sometidos al bloque de legalidad, ya que, esa seguridad jurídica, base y fundamento del Catastro, se plasma mediante la publicidad material o sustantiva de la información que contienen, resultante de la inscripción de los planos de agrimensura.

SEXTO. Conforme lo expuesto, considera este Tribunal, que resulta atinada la fundamentación que establece la resolución impugnada en lo referente al rechazo de la gestión planteada, y no lleva razón el apelante con lo peticionado, ya que concretamente, se solicita la nulidad del referido plano, bajo la argumentación de que representa una servidumbre que no existe, lo cual no es base suficiente para acoger la petición que se realiza, en primer orden por cuanto por

disposición normativa al Catastro le está vedado cancelar planos según lo impone el artículo 474 del Código Civil, el que por analogía es aplicable en virtud de la remisión expresa del artículo 110 del citado Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, y, por cuanto, sólo la sede jurisdiccional, por ley, puede declarar la nulidad de un asiento de inscripción.

La actividad registral catastral tal y como se encuentra regulada por nuestro ordenamiento jurídico, contempla disposiciones legales específicas para declarar la nulidad de sus actos, el cual remite a la jurisdicción ordinaria para que sea esta la que resuelva si un asiento de inscripción es o no nulo. A los efectos del presente caso, dichas regulaciones se encuentran en los artículos 42 párrafo primero *in fine* del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo número 13607-J de veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y dos y artículos 456 y 474 del Código Civil. El citado artículo 42 en lo que interesa nos dice: “...La *registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.*”. Esto quiere decir que, cumpliendo el documento público con los requisitos formales establecidos en el capítulo V del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, los que constata el registrador al momento de la calificación de un plano, debe proceder seguidamente a inscribirlo sin entrar a considerar otros elementos, como pueden ser los vicios ocultos en la formación o diferencias con la realidad del inmueble catastrado, esos elementos y estudios previos a la confección del plano son cuestiones que escapan de la competencia que tiene un registrador, quien solo puede realizar una calificación formal y material, sin poder emitir una valoración de fondo sobre la validez de lo que se le presenta, todo de conformidad con lo que disponen los artículos 80 y 110 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, 34 del Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967. Es por ello, que solamente es posible dejar sin efecto la inscripción de un plano, cuando medie providencia ejecutoria, o en virtud de un documento auténtico, en el cual, expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, o sus causahabientes o representantes legítimos, según así lo dispone con claridad el artículo 474 del Código Civil indicado.

Consecuentemente, en el presente caso, no es dentro del procedimiento de gestión administrativa que pueden constatar los hechos que motivan la solicitud de nulidad, sino que debe acudir ante la Jurisdicción ordinaria, a quienes compete determinar si un plano que ya se encuentra inscrito padece de defectos que lo hagan nulo o anulable. Igualmente, sólo en esta vía se puede hacer valer la acción negatoria que en sede administrativa la interpuso el apelante (artículos 376 Código Civil y 420 del Código Procesal Civil).

El Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, precisamente, contempla la figura de la gestión administrativa para el saneamiento de inconsistencias y errores en la información registral o catastral, pero sólo para errores cometidos por los registradores al momento de realizar la inscripción solicitada, permitiendo la norma consignar una advertencia administrativa a efecto de dar publicidad y evitar que el plano que presenta la irregularidad sea utilizado en un posterior movimiento registral, siendo que de no subsanarse la irregularidad deberá procederse a la inmovilización de la información catastral que corresponda (artículo 3° Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro, Decreto Ejecutivo No. 33982-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 190, el 3 de octubre de 2007) para que el asunto sea dirimido en sede jurisdiccional.

SETIMO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Luis Paulino Castro Porras, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las diez horas, del once de mayo del dos mil siete, adicionada por la resolución emitida a las ocho horas del veintitrés de octubre del dos mil siete, la cual se confirma.

OCTAVO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, y 2° del Reglamento



Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Luis Paulino Castro Porras, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las diez horas, del once de mayo de dos mil siete, adicionada por la resolución emitida a las ocho horas del veintitrés de octubre del dos mil siete, la cual 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. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTORES

SANEAMIENTO CATASTRAL

TG: CORRECCION DEL PLANO CATASTRAL

TNR: 00.63.15