



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0716-TRA-RI (DC)

OCURSO

Francisco Villarreal Montoya, apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de origen 2013-1314)

Inmuebles

VOTO N° 361-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las catorce horas con cinco minutos del veinticuatro de abril del dos mil catorce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el topógrafo asociado T. A. 3844, **Francisco Villarreal Montoya**, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos ochenta y nueve-cero ochenta y cinco, responsable de la presentación del plano recibo número **1-2750604-C**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las ocho horas del cinco de setiembre del dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado el trece de mayo del dos mil trece, el topógrafo Francisco Villarreal Montoya, plantea diligencias de ocurso, en el Registro Inmobiliario, División Catastral, señalando que se opone a la calificación formal de la presentación número 1-2750604-C, por cuanto considera que los visados solicitados son inconstitucionales en razón de que las cargas o limitaciones a la propiedad no pueden imponerse amparadas en Reglamentos, conforme lo dispone el artículo 124 de la Ley General de la Administración Pública.



SEGUNDO. En virtud del ocuso referido, el Registro Inmobiliario, División Catastral, en resolución de las ocho horas, veinte minutos del dieciséis de mayo del dos mil trece, autoriza la apertura del expediente administrativo número 2013-1314-Rim, a efecto de que se investigue el ocuso presentado, y ordena anotar al margen de la presentación citas 1-2750604-C, las diligencias de ocuso.

TERCERO. Que en resolución de las catorce horas del diecinueve de junio del dos mil trece, el Registro Inmobiliario, División Catastral, confiere audiencia hasta por el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de dicha resolución a las siguientes personas físicas y jurídicas: **Rosa María Alfaro Araya**, en calidad de titular registral del derecho 001 del inmueble matrícula **138274** de la Provincia de Alajuela. **Segundo Ismael Alfaro Araya**, en calidad de titular registral del derecho 002 del inmueble matrícula **138274** de la Provincia de Alajuela, **Allan Armando Alfaro Araya**, en calidad de titular registral del derecho 005 del inmueble matrícula **138274** de la Provincia de Alajuela, **Abraham Alfaro Agüero**, en calidad de titular registral del derecho 006 del inmueble matrícula **138274** la Provincia de Alajuela, **Walter Alfaro Araya**, en calidad de titular registral del derecho 007 del inmueble matrícula **138274** de la Provincia de Alajuela, **Seidy Rodríguez Fernández**, en calidad de titular registral del derecho 008 del inmueble matrícula **138274** de la Provincia de Alajuela. Gloriana Alfaro Rodríguez, en calidad de titular registral del derecho 009 del inmueble matrícula **138274** de la Provincia de Alajuela, Erick Mauricio Alfaro Rodríguez, en calidad de titular registral del derecho 010 del inmueble matrícula **138274** de la Provincia de Alajuela, y **Francisco Villarreal Montoya**, en calidad de profesional responsable de la presentación número **1-2750604-C**.

A la audiencia conferida se a personan Rosa María, Segundo Ismael, Allan Armando, Walter, todos Alfaro Araya, este último representando al menor Abraham Alfaro Agüero, en ejercicio de la patria potestad, Seidy Rodríguez Fernández, representando a la menor Gloriana Alfaro Rodríguez y ejerciendo la patria potestad, y Erick Mauricio Alfaro Rodríguez, manifestando en lo que interesa: “[...] En nuestra condición de propietarios de los derechos de la finca derivados del inmueble del Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula **CIENTO TREINTA Y**



OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO, sobre el cual existe una servidumbre que sirve de entrada y salida para todos los derechos descritos, bajo el plano catastrado número A-787630-2002; manifestamos que estamos totalmente de acuerdo en que dicha servidumbre sirva de entrada y salida para todos los cinco lotes. [...]".

CUARTO. El Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución final dictada a las ocho horas del cinco de setiembre del dos mil trece, resolvió consignar los defectos consignados en el plano de agrimensura que ocupa las citas: **1-2750604-C**, porque en el presente caso es jurídica y técnicamente necesario contar con el visado Municipal de Alajuela, que apruebe el fraccionamiento y acceso presentado en el documento referido.

TERCERO. Mediante escrito presentado el once de octubre del dos mil trece, en el Registro Inmobiliario, División Catastral, el topógrafo **Francisco Villarreal Montoya**, responsable de la presentación **1-2750604-C**, interpuso recurso de apelación contra la resolución supra citada, siendo, que el Registro referido, mediante resolución de las once horas, once minutos del dieciséis de octubre del dos mil trece, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 de julio del 2011.

Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho probado de interés para la presente resolución el siguiente: 1-) El plano con recibo de presentación número **1-2750604-C** no cuenta con visado municipal. (Ver folio 26).



SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, División Catastral, en la resolución recurrida confirma los defectos consignados en el plano de agrimensura, que ocupa las citas: 1-2750604, porque el mismo requiere del respectivo visado municipal.

Por su parte, inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, División Catastral, el topógrafo Francisco Villarreal Montoya, en su condición de profesional responsable de la presentación del plano con recibo número 1-2750604, argumenta que el Reglamento de Catastro, que exige el visado es ilegal porque solo por ley se pueden poner requisitos, tal y como lo establece el artículo 124 de la Ley General de la Administración Pública.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Este Tribunal de la documentación que consta en el expediente, puede comprobar que el plano con recibo de presentación número **1-2750604-C**, corresponde al derecho 001 de la finca del Partido de Alajuela, matrícula 138274, situado en Distrito 13 La Garita, Cantón 01 Alajuela, de la Provincia de Alajuela, en el cual el profesional de agrimensura indicó: “[...] Para localizar derecho 001 que es de 1/5 en la finca. Servidumbre de paso [...] La servidumbre da acceso a 6 lotes. Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble, una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro”. De ahí, que deba tomarse en cuenta el artículo 1º párrafo sexto de la Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 publicada en La Gaceta N° 274 del 31 de noviembre de 1968, “Ley de Panificación Urbana”, dispone que para los fines de esa ley, en sentido amplio y genérico, debe entenderse por fraccionamiento, “la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en



urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles”, siendo que el plano presentado para registro es un fraccionamiento, que contempla la imposición de una servidumbre de paso con un ancho de 6 metros, y una longitud de 15 metros, que da acceso a seis lotes.

Partiendo de lo anterior, vemos que la finca del Partido de Alajuela matrícula 138274-001, está ubicada en Distrito 13 La Garita, Cantón 01 Alajuela, Provincia de Alajuela, y que de acuerdo a la Circular Registral N° DRP-06-2006 del 05 de setiembre del 2006, publicada en La Gaceta N° 184 del martes 26 de setiembre del 2006, denominada “**Lista de Distritos Urbanos de la República de Costa Rica**”, se encuentra situada en una zona urbana. En virtud de ello, cabe resaltar que la Ley de Planificación Urbana, N° 4240, estableció una regulación para fraccionamientos de terrenos situados en distritos urbanos, la cual se encuentra contemplada en los numerales 33 y 34.

Los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana nos señalan:

“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.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.”



“Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo. **(*) Así reformado dicho plazo por el artículo 4 de la Ley No. 6595 del 6 de agosto de 1981.**

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.

No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble.” **(Así reformado por el artículo 16 de la Ley No. 6575 del 27 de abril de 1981)**

De la lectura de los artículos transcritos, y Circular Registral N° DRP-06-2006, se desprende que para todo fraccionamiento, en el caso concreto, tratándose de un inmueble localizado en un distrito sujeto a control urbano se requiere visado municipal en el plano de agrimensura, previo a la registración del mismo.



En relación a lo señalado anteriormente, mediante pronunciamiento número C-267-2010, de fecha 16 de noviembre del 2010, la Procuraduría General de la República, refiriéndose al visado municipal de fraccionamiento o segregación manifestó:

“[...] precisamente la importancia de este acto autorizado se denota en las consecuencias jurídicas establecidas en los artículos 34 al 37 de la LPU. Valga señalar que el artículo 34 ibíd en su párrafo tercero sanciona con nulidad absoluta el asiento registral de segregación que se haya realizado con inobservancia del requisito del visado municipal de fraccionamiento, calificándolo incluso como un acto que debe refutarse como “inexistente”.

Respecto a la relevancia del visado, la Procuraduría señaló lo siguiente:

“El artículo 33 de la ley de planificación urbana, establece que todo plano catastrado que se elabora con la finalidad de separar un lote, debe contar con un visado municipal, que no es más que una autorización administrativa para proceder a la respectiva segregación. El visado municipal para separar (o fraccionar) es un tipo específico de autorización [...].”

De lo expuesto, tenemos que el visado consiste en un “visto bueno”, por parte de la Municipalidad, necesario para realizar un fraccionamiento de terreno; requisito que tiene como finalidad evitar un crecimiento desordenado de la ciudad. Se trata entonces de un medio de control o comprobación que permite determinar que la división o fraccionamiento se hizo de conformidad con lo que establecen las leyes, es decir, que el plano cumple con los requisitos que exige el ordenamiento jurídico.

Siguiendo lo dispuesto en la normativa legal antes citada, el artículo 79 del Reglamento a Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, del 29 de noviembre del 2007, publicado en La Gaceta N° 41 del 27 de febrero del 2008, establece con respecto a los visados, en lo que interesa lo siguiente:



“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 la 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 regirán de la siguiente forma:

- a. [...]
 - b. Para fraccionamientos, el visado requerido, es el de la municipalidad respectiva independientemente, si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural.
- [...].”.

De esta forma se considera que la normativa aplica a distritos urbanos y otros sujetos a control urbanístico por parte de la municipalidad. Además a fundos rurales en el tanto se pretenda hacer un fraccionamiento. La normativa referida viene a reafirmar lo regulado en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, en el sentido, que tratándose el plano de agrimensura a inscribir de un fraccionamiento, es indispensable que el mismo cuente con el respectivo visado por parte de la autoridad correspondiente, a saber, la Municipalidad de Alajuela, a efecto que esta realice el control urbanístico correspondiente.

QUINTO. Por otra parte, resulta importante señalar, que del contenido del plano con recibo de presentación número 1-2750604, se observa, que el mismo da acceso a seis lotes por una servidumbre de paso con un ancho de 6 metros, y una longitud de 15 metros, que como puede apreciarse, el topógrafo Francisco Villarreal Montoya, indica en el cuerpo del plano lo siguiente: “**Servidumbre de paso [...] da acceso a 6 lotes**”. Siendo que el artículo 85 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, establece que cuando se levanten planos de agrimensura, que contemplen servidumbres, se deben cumplir entre otros requisitos, el siguiente:



“[...] d) Los planos a catastrar que acceden por servidumbres de paso concordantes con lo estipulado en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones deberán contar de previo con el visado municipal. Además el Agrimensor deberá indicar la identificación del o de los inmuebles sirvientes.

Cuando el inmueble esté ubicado en zona catastrada, la servidumbre debe estar debidamente georeferenciada.

Cuando en el plano a catastrar el acceso se dé por Servidumbre Agrícola, Ecología u otra especial, se regirá de conformidad con lo establecido por leyes especiales y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos.”

Con base en esa norma, y las citadas líneas atrás, queda evidenciado que para los fraccionamientos de terrenos y el acceso (servidumbre de paso) se debe contar con la aprobación de la Corporación Municipal, para los efectos esta aprobación está dada en el “**Visado**” que consta en el plano, generalmente consiste en un sello oficial, que lleva el nombre y firma del funcionario municipal que emite el acto, sirviendo el mismo de medio de control del cumplimiento de las disposiciones legales.

De tal forma este Tribunal comparte lo resuelto por el Registro Inmobiliario, División Catastral, cuando establece que: “[...] en el presente caso, es jurídica y técnicamente necesario contar con el visado de la Municipalidad de Alajuela, que apruebe el fraccionamiento y el acceso presentado en el documento citas de presentación Tomo Primero, Asiento 2750604.”, De ahí, que lo procedente es confirmar la resolución recurrida.

El apelante en sus agravios refuta la aplicación del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que exige el visado, indicando que ello es ilegal, porque solo por ley se puede crear ese requisito. Sobre este punto en particular, cabe señalar al recurrente que la función calificadora del Registro Inmobiliario, División Catastral es importantísima como labor contralora de legalidad, los registradores de dicho registro se encuentran por ley obligados a verificar que



todos los planos que se presentan a registrar, se ajusten al ordenamiento jurídico, siendo que dentro de ese ordenamiento se encuentra la Ley de Catastro Nacional y su Reglamento, así como la Ley de Planificación Urbana, además, estos deben tomar en consideración las Circulares y La Guía de Calificación de Planos, dictadas por el Registro Inmobiliario. En el caso que nos ocupa, puede observarse, que el requisito del visado municipal que se le exige al plano con recibo de presentación número **1-2750604-C**, por parte del Registro está establecido por ley para el caso de fraccionamientos, los cuales pueden contemplar la imposición de una servidumbre de paso, como ocurre en el caso en cuestión. De ahí, que la normativa reglamentaria aplicada está expresamente fundamentada en la Ley de Planificación Urbana, que ordena en su artículo 33 para todo fraccionamiento de terreno ya sea en áreas urbanas o no, un control urbanístico a través de un visado municipal, por lo que el alegato del apelante no resulta procedente.

Así las cosas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el topógrafo **Francisco Villarreal Montoya**, responsable del plano con recibo de presentación número **1-2750604-C**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las ocho horas del cinco de setiembre del dos mil trece, 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 los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el topógrafo **Francisco Villarreal Montoya**, responsable del plano con recibo de presentación número **1-2750604-C**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las ocho horas del cinco de setiembre del dos mil trece, 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.-
NOTIFÍQUESE.-

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mor



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

UP: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS POR EL REGISTRADOR JEFE

**CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS POR LA DIRECCIÓN DE
REGISTRO**

RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

SUSPENSIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

TNR: 00.52.32

**RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO
NACIONAL**

TNR: 00.31