

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2010-0540-TRA-RI (DC)

Gestión administrativa

Stephanie Espinoza Zamora, apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral

Expediente de origen N° 418-2009

VOTO N° 832-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas treinta y cinco minutos del catorce de noviembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por la Doctora Stephanie Espinoza Zamora, mayor, casada, odontóloga, vecina de Heredia, titular de la cédula de identidad número uno-mil sesenta y ocho-ochocientos noventa y seis, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las diez horas del diez de junio de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección de Catastro en fecha catorce de julio de dos mil nueve, la señora Espinoza Zamora, en su calidad de dueña de la finca de Heredia folio real número 153850-000, solicita se anote advertencia sobre el plano H-1341867-2009 hasta que sea corregido, y además que se inmovilice ese plano y la finca de Heredia folio real número 33194-002 y 004.

SEGUNDO. Que en resolución de las diez horas del diez de junio de dos mil diez el Registro Inmobiliario ordenó el levantamiento de las notas de advertencia administrativa consignadas.

TERCERO. Que por escrito presentado ante el Registro Inmobiliario en fecha veinticinco de junio de dos mil diez, la señora Espinoza Zamora apeló la resolución final antes referida.

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 pudieren haber provocado la 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 de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta el Juez Álvarez Ramírez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Ante la falta de un elenco de hechos probados en la resolución venida en alzada, este Tribunal señala de importancia para la presente resolución los siguientes:

- 1- Que la finca de Heredia folio real 153850-000 tiene acceso a través de la servidumbre de paso inscrita bajo las citas 437-02275-01-0008-001, soportada por la finca de Heredia folio real 33194-000 (folios 7 y 8).
- 2- Que la finca de Heredia folio real 33194, derechos 002, 004 y 005 que representan la totalidad del dominio, soporta servidumbre de paso inscrita bajo las citas 437-02275-01-0008-001, sirviendo a la finca de Heredia folio real 153850-000 (folios 9 a 17).
- 3- Que el plano catastrado bajo el número H-342023-96 indica que al fundo en él descrito se accede a través de servidumbre de paso (folio 29).
- 4- Que el plano catastrado bajo el número 4-1341862-2009 no indica nada sobre la servidumbre de paso que pesa sobre la finca de Heredia 33194 (folio 32).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos no probados de interés para la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.

En el caso que nos ocupa, tenemos que el Registro Inmobiliario, al considerar que la División Catastral está imposibilitada técnica y jurídicamente para pronunciarse sobre un acceso ni para indicar si el plano debía mostrar la servidumbre, por ser todo lo anterior responsabilidad del agrimensor. Por su parte la apelante indica que el plano H-1341867-2009 si debía de indicar la servidumbre que pesa sobre la finca por él nacida a la vida registral.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Revisado el presente asunto, debe este Tribunal revocar lo resuelto. Si bien se han elaborado montajes de los planos bajo estudio, el quid del presente asunto no se refiere a un posible traslape entre los planos, sino a la falta de indicación en un plano de una servidumbre legalmente constituida e inscrita en el asiento registral. Para este Tribunal está claro que el procedimiento de inscripción de un plano de agrimensura para que obtenga la calidad de catastrado, y por ende la fuerza que la Ley le otorga, requiere de un accionar que involucra tanto al profesional de agrimensura que elabora el plano como de la Administración Registral, que lo califica y decide sobre la procedencia o no de su registro. En este binomio profesional-Administración cada parte tiene sus responsabilidades, y en dicho sentido lleva razón en parte el **a quo** al indicar que, de acuerdo a lo establecido por los artículos 21 y 34 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J (en adelante, Reglamento), es responsabilidad del agrimensor comprobar en el Registro Inmobiliario la existencia de cargas sobre el fundo a describir, además de conciliar la información con los registros catastrales y planos catastrados con anterioridad, todo lo cual debe ser informado en el cuerpo del plano; pero también es cierto que dentro del proceso de calificación e inscripción de planos, actividad propia de la Administración, se establece en el artículo 85 del Reglamento las reglas a seguir cuando los planos se refieran a propiedades que soportan servidumbres de paso, indicando su inciso b):

“En los planos de inmuebles que soporten servidumbres de paso debidamente inscritas y materializadas en el terreno, el agrimensor deberá indicar literalmente la identificación del fundo dominante, así como la ubicación en dichas servidumbres en aquellos lugares en que crucen los linderos.” (subrayado nuestro).

La División Catastral argumentó imposibilidad técnica y jurídica para poder determinar si un plano debe o no indicar la existencia de una servidumbre, sin embargo, no encuentra este Tribunal que exista ni una ni otra. Jurídicamente, si bien la indicación de una servidumbre es parte de la actividad propia del agrimensor, también es cierto que respecto de las servidumbres que se encuentran debidamente inscritas es un deber del funcionario que califica el documento, de acuerdo al inciso b del artículo 85 antes transcrito, determinar si existe una servidumbre inscrita que pese sobre la finca a la cual se refiere el plano presentado. Y sobre el elemento técnico de la puesta en práctica de tal obligación jurídica del calificador, tenemos que se basa en la consulta a la base de datos existente de fincas inscritas, para poder derivar de ella la necesidad o no de que el agrimensor describa la servidumbre en el predio sirviente, consulta que, lejos de la imposibilidad técnica aducida por el **a quo**, más bien se ha facilitado a través no solamente de los medios telemáticos por los cuales ahora es ofrecida, máxime ahora que hay una unión a nivel administrativo de los Registros de Inmuebles y el Catastro en el ahora denominado Registro Inmobiliario, lo cual facilita aún más el acceso a la información jurídica de un inmueble que está siendo descrito en un plano sometido al proceso de calificación.

De todo lo anterior se deriva que, a la hora de calificar el plano presentado a catastrar bajo las citas 1-2430805, debió el funcionario calificador revisar la información jurídica constante en la finca de Heredia 33194 descrita en tal plano, y al constatar que sobre ella pesa una servidumbre de paso y que no está descrita en el plano, debió de señalar el defecto a efectos de que el agrimensor realizara las correcciones pertinentes. El no hacerlo así provoca una inconsistencia entre la información física y jurídica, contraria a la finalidad de concordancia contenida en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, N° 6545, inconsistencia que obliga por un lado a mantener la medida cautelar de advertencia administrativa sobre los planos H-1341867-2009 y H-342023-1996, y por otro a

continuar con la presente gestión administrativa dando traslado de ella al agrimensor autorizante del plano catastrado bajo el número H-1341867-2009, siguiendo así lo estipulado por los artículos 65 y 59 del Reglamento, todo con la finalidad de que las inconsistencias detectadas sean correctamente publicitadas y corregidas para que así haya una verdadera concordancia entre la información física y jurídica de la finca de Heredia folio real 33194.

QUINTO. 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por Stephanie Espinoza Zamora en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las diez horas del diez de junio de dos mil diez, la cual se revoca, y en su lugar se ordena mantener las advertencias administrativas sobre los planos H-1341867-2009 y H-342023-1996, y dar traslado de la presente diligencia administrativa al agrimensor autorizante del plano H-1341867-2009 según lo establecido por el artículo 59 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Luis Gustavo Álvarez Ramírez

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53

CATASTRO NACIONAL

TE: OBJETO DEL CATASTRO

PLANO CATASTRADO

TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.58.55