

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2023-0356-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**ÁNGEL VICENTE DÍAZ MORA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-681-RIM)**

**CATASTRAL**

**VOTO 0436-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas, veintinueve minutos del veinte de octubre de dos mil veintitrés.

Recurso de apelación planteado por Ángel Vicente Díaz Mora, cédula de identidad 1-0320-0848, vecino de San José, en su condición personal y como titular registral de la finca de la provincia de San José, matrícula 83867-008, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral a las 8:30 horas del 12 de julio de 2023.

**Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Mediante escrito presentado el 6 de junio de 2023, el señor Ángel Vicente Diaz Mora, de calidades indicadas y en su condición de propietario sobre un derecho de la finca de la provincia de San José, matrícula 83867-008, interpone diligencias con el fin de que le sean devueltos los

---

efectos jurídicos al plano catastrado número SJ-351645-1996. Manifiesta que en el año de 1996 constituyó un plano catastrado a su nombre para localizar el derecho de su propiedad, sin embargo, nunca realizó la localización respectiva y le fue comunicado por el Registro que el plano se encuentra caduco por aplicación del Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (6545).

El Registro Inmobiliario, por resolución de las 08:30 horas del 12 de julio de 2023, resuelve confirmar la resolución de las 13:42 horas del 9 de junio de 2023, por medio de la cual se cancela el plano catastrado SJ-351645-1996, conforme al Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, en apego al principio de legalidad, debiendo denegarse la solicitud del gestor de otorgar efectos jurídicos al plano objeto de las citadas diligencias administrativas. Lo anterior, debido a que el Transitorio supra indicado faculta a la Subdirección Catastral, a cancelar automáticamente los planos catastrados que indiquen como razón la inscripción de fraccionamientos (parte de finca), reuniones de finca (sea parte o finca completa), rectificaciones de medida (en aumento o disminución) y de concesión (parte o totalidad de la concesión) que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, la cual será procedente siempre y cuando se respeten los plazos concedidos por el artículo 71 vigente y sus incisos a) b) y c), y los documentos estén inscritos con anterioridad a la reforma del citado numeral.

El señor Ángel Vicente Diaz Mora, mediante escrito presentado el 25 julio de 2023 interpone recurso de apelación contra la resolución de las 08:30 horas del 12 de julio de 2023, el cual fue admitido por el Registro de origen mediante resolución de las 11:50 horas del 1 de agosto de 2023.

El señor Ángel Vicente Diaz Mora, en cuanto a los argumentos de la apelación, señaló:

1. En el año de 1996 realizó plano catastrado a su nombre para localizar el derecho de su propiedad, sin embargo, nunca efectuó ese trámite ya que cuando requería el plano para cualquier diligencia administrativa o judicial, el Registro Nacional le extendía una copia certificada y así fue durante más de 20 años.
2. Sin su consentimiento y sin notificarle personalmente, ahora que requiere nuevamente el plano se le indica que se encuentra caduco por el transitorio cuarto del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (6545).
3. El Registro Nacional y la Dirección del Registro Inmobiliario debió realizar una publicación en los medios nacionales como, televisora canal seis, siete, once, periódico La Nación, La República, pero no se hizo y nunca se dio cuenta de esa decisión administrativa.
4. Hoy día requiere hacer nuevamente el plano, pero para ello se le aplica otra legislación diferente. Incluso la municipalidad para visar el plano aplica otras normas jurídicas diferentes.
5. Existen muchas resoluciones de la Dirección de Inmuebles en las cuales se devuelven los efectos jurídicos o se amplía el plazo de caducidad de los planos, para terminar un trámite o para concluir una resolución judicial. Por lo que, en su caso no puede la administración tratarlo con desigualdad, porque esto se ha realizado muy a menudo por medio de la Subdirección Catastral.
6. El Registro, no tiene por qué realizar un trato diferenciado a su caso, ya que es un adulto mayor que desconoce de esos procedimientos registrales y la ley no puede diferenciar para casos similares, por lo que, se le debe aplicar la no discriminación sobre el principio básico de igualdad ante la Ley, para todas las personas, que son elementos constitutivos de un principio básico y general relacionado con la protección de los derechos humanos que norma a Costa Rica, y que debe tener toda actuación del Estado, que también le es

---

aplicable al derecho de propiedad, por tanto, al Registro Nacional y la Subdirección Catastral.

7. Solicita se devuelvan los efectos jurídicos del plano SJ-351645-1996 y se le conceda el tiempo prudencial de un año para realizar la escritura de segregación, como se ha hecho con otros casos similares.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hecho de tal carácter el siguiente:

- La cancelación del plano catastrado SJ-351645-1996, el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, la hizo conforme lo dispuesto en el Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos con este carácter y que resulten de interés para lo que se resolverá en esta resolución.

**CUARTO. CONTRO DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** La inconformidad surge a partir de que el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral por medio de resolución de las 08:30 horas del 12 de julio de 2023, confirma la resolución emitida a las 13:42 horas del 9 de junio de 2023, por medio de la cual se canceló el plano catastrado SJ-351645-1996 conforme la aplicación del Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Al respecto, el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331 que entró en vigor el 27 de setiembre del 2008, conforme se

---

desprende fue modificado mediante Decreto Ejecutivo No. 42793, publicado el 6 de mayo de 2021, Alcance 89 de La Gaceta No. 86, dentro del cual se modificó el contenido del precitado cuerpo normativo, entre otros, disponiendo lo siguiente:

**“Artículo 71. Inscripción provisional del plano.** De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:

- a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;
- b. La inscripción de planos para información posesoria, para usucapir y para localizar derechos tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que se encuentran en trámites judiciales y lo indique así la autoridad jurisdiccional.
- c. La inscripción de planos para concesión, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que correspondan a la totalidad de la concesión inscrita.
- d. Los planos catastrados anteriores a la entrada en vigencia de esta reforma y que correspondan a fraccionamientos, reuniones de finca y rectificaciones de cabida, concesiones y que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, quedaran sujetas a lo dispuesto en el transitorio IV.
- e. Los planos que sean de interés para el Estado y sus instituciones no estarán sujetos a provisionalidad alguna.

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a realizar el movimiento registral correspondiente en la Subdirección

---

Registral.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga sin que se puedan conceder efectos jurídicos nuevamente al asiento catastral.

Al respecto, el Transitorio IV dispone:

Para los planos catastrados a los que se refiere el artículo 71, inciso d), inscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de esta reforma, quedará de pleno derecho cancelada su inscripción al año de entrada en vigencia de esta reforma, para lo cual la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos técnicos de que disponga.

Conforme se desprende el Transitorio IV viene a modificar el contenido del artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, otorgándole la competencia o facultad a la Subdirección Catastral, a cancelar los planos catastrados que indiquen como razón la inscripción de fraccionamientos (parte de finca), entre otros, que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, siempre y cuando como lo indica el citado cuerpo normativo se respeten los plazos concedidos. Para el caso en estudio se aplicaría lo dispuesto en el inciso d) del citado artículo 71.

De ahí que, al realizar el correspondiente estudio se desprende que el plano catastrado SJ-351645-1996 se inscribió el 17 de setiembre de 1996, sea, hace más de 26 años ante el Catastro Nacional, elaborado con el fin de localizar el derecho de Edwin Mora Pérez y Ángel Vicente Díaz Mora, conforme se desprende del levantamiento catastral visible a folio 11 del expediente principal, sin que durante ese período de tiempo se gestara la localización o ubicación del derecho sobre la

---

finca 83867 correspondiente al señor Díaz Mora. Por lo que, de acuerdo con la normativa aplicable, para los planos inscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la citada reforma, se cancelará la inscripción de pleno derecho al año siguiente de la entrada en vigencia de dicha reforma, siendo competencia como se ha indicado de la Subdirección Catastral, ordenar su cancelación conforme a lo establecido en el Transitorio IV.

Del análisis del expediente, este Tribunal estima que no existe motivo o razón alguna para revocar el dictado de la resolución final emanada por la Subdirección Catastral, debido a que dicha sede administrativa ha ejercido su labor en apego a lo dispuesto en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, y conforme a la reforma establecida en el Transitorio IV que empezó a regir a partir del 6 de mayo de 2021.

Aunado a ello, es de mérito señalar que la actividad ejercida por la Administración registral, y en este sentido por medio del calificador jurídico en el ejercicio de sus funciones debe ser acorde al principio de legalidad, sea que sus actos deben respetar lo dispuesto por la normativa jurídica que le es aplicable a cada caso, por tanto, su actuar se encuentra sujeto al contenido del artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la administración pública.

En cuanto a lo señalado por el apelante en sus agravios respecto que, desde el año 1996 hizo un plano a su nombre para localizar el derecho de su propiedad, pero nunca realizó la localización del derecho, y que cuando requería el plano para cualquier diligencia administrativa o judicial, el Registro Nacional le extendía una copia certificada y así fue durante más de 20 años. Al respecto, cabe indicar por parte de este Tribunal, que efectivamente la inscripción del plano catastrado SJ-351645-1996 data de hace más de veinte años, período de tiempo en el que dicho

---

titular pudo realizar la localización de su derecho y concordarlo con el espacio físico de su propiedad. Sin embargo, esa condición cambia con la modificación realizada al Reglamento de Catastro Nacional, por medio del Transitorio IV que empezó a regir luego de su publicación, sea a partir del 6 de mayo del 2021, por lo que, si para el caso que nos ocupa ha mediado una situación en detrimento de sus intereses no fue a causa de la administración registral, sino debido a la inercia de su actuar. Incluso el apelante dejó transcurrir el tiempo tal como él mismo lo indica en sus manifestaciones, aunado a que incluso el citado cuerpo normativo le concedía luego de su entrada en vigor un año de gracia a sus titulares para ejercer las acciones correspondientes. En consecuencia, sus argumentaciones en ese sentido no son de recibo.

Alega el recurrente que sin su consentimiento y sin notificarle personalmente, se le indica que su plano catastrado SJ-351645-1996 se encuentra caduco por el Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (6545), por lo que, no tuvo la posibilidad de resolver su problemática antes de que se cancelara; y aunque se publicó en La Gaceta N.83 del 6 de mayo del 2022 dicha decisión lo deja sin poder realizar lo requerido, que era segregar su finca. Al respecto, cabe aclarar al recurrente que la modificación realizada al Reglamento supra indicado obedece a una disposición emanada por el Estado, mediante decreto ejecutivo, por lo que dicho contenido reglamentario no requiere de su consentimiento. Para el caso que nos ocupa la actualización de la normativa jurídica que le es aplicable al Catastro Nacional, una vez aprobada lo que requiere es su publicación en el Diario La Gaceta, siendo este el medio oficial que también se encuentra establecido o estipulado por Ley. En dicho sentido, el argumento expuesto por el recurrente escapa a todas luces del alcance de la administración registral, quien debe sujetarse al contenido legal y reglamentario establecido por Ley, y en apego al consagrado principio de legalidad.

---

Se le reitera al apelante que el plano se inscribió hace más de 20 años, siendo claro y evidente que se contó con el espacio de tiempo suficiente para ejercer las acciones correspondientes conforme a la naturaleza por el cual se realizó el levantamiento catastral que nos ocupa, de ahí que, no es procedente el otorgamiento de un plazo o en su defecto devolver los efectos jurídicos al plano supra citado, ya que la normativa jurídica de aplicación al presente caso es clara en la penalidad indicada, por el no ejercicio de la actividad registral del documento que fue inscrito para la localización del derecho, por tanto, lo procedente es la confirmación de la caducidad del instrumento supra indicado.

Por otra parte, si para este momento tanto la legislación registral como la de alcance municipal han sido cambiadas o modificadas por el Estado, es una situación que también escapa de los alcance y potestades atribuidas a la administración registral. Razón por la cual sus consideraciones en ese sentido no son procedentes.

Además, alega el apelante que existen muchas resoluciones de la Dirección de Inmuebles en las cuales se devuelven los efectos jurídicos o se amplía el plazo de caducidad de los planos, para terminar un trámite o para concluir una resolución judicial. En este sentido, este Tribunal ha de aclarar que para el caso bajo estudio la situación jurídica del plano no se encuentra en ninguno de los citados supuestos, debido a que su cancelación operó por inactividad y de esa misma manera lo señala y reconoce el apelante en su escrito de agravios, por lo que, no podría la administración registral, conceder efectos jurídicos cuando no se cumple tampoco con dichos requisitos, debido a ello la Subdirección Catastral se encuentra inhibida de conceder lo solicitado. Ello, aunado que el mismo artículo 71 del Reglamento de referida cita, en su párrafo final indica:

[...] Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y la Subdirección Catastral

---

ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga sin que se puedan conceder efectos jurídicos nuevamente al asiento catastral.” (Subrayado es nuestro)

Por las razones indicadas, se rechazan sus argumentaciones y solicitud en dicho sentido.

Finalmente, es importante indicar que la Subdirección Catastral, ha ejercido su actuar conforme a la norma reglamentaria que la autoriza a realizar dicha cancelación, por tanto, en apego al principio de legalidad. De ahí que, no se podría considerar que se esté dando un trato desigual, como tampoco se esté infringiendo alguna norma de orden constitucional, ya que como ha sido analizado al plano catastrado SJ-351645-1996 le operó la caducidad de pleno derecho por inactividad registral en apego al artículo 71 inciso d) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, modificado por el Transitorio IV que empezó a regir a partir del 6 de mayo de 2021. Debido a lo anterior se rechazan los argumentos expuestos por el apelante.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por lo expuesto, considera este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Ángel Vicente Díaz Mora, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral a las 8:30 horas del 12 de julio de 2023, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las normas citadas, este Tribunal estima procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Ángel Vicente Díaz Mora, en su

---

condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral a las 8:30 horas del 12 de julio de 2023, la cual en este acto se confirma. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 12/12/2023 10:53 AM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 12/12/2023 01:26 PM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 14/12/2023 02:32 PM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTA SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 12/12/2023 11:07 AM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 12/12/2023 10:02 AM

**Guadalupe Ortiz Mora**

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/CMCH

---

## DESCRIPTORES

**NULIDAD**

**TG: EFECTOS DEL FALLO DEL TRA**

**TNR: 00.35.98**