



## Las medidas del bien inmueble

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil.	<b>Descriptor:</b> Bienes y derechos patrimoniales.
<b>Palabras Claves:</b> Plano catastrado, Catastro, Derechos de posesión, Límites verdaderos.	
<b>Fuentes de Información:</b> Normativa y Jurisprudencia.	<b>Fecha:</b> 07/09/2017.

### Contenido

RESUMEN.....	1
NORMATIVA .....	2
Artículo 22.- .....	2
JURISPRUDENCIA.....	2
1. Plano catastrado: Rechazo de la gestión de levantamiento de inmovilización de inmueble .....	2
2. Catastro Nacional está imposibilitado para resolver sobre derechos de posesión.....	3
3. Plano catastrado: Imposible establecer los límites verdaderos en zona no catastrada....	5

### RESUMEN

El presente documento contiene jurisprudencia sobre las medidas del bien inmueble, se consideran los supuestos del artículo 22 de la Ley del Catastro Nacional, analizando temas como: plano catastrado, rechazo de la gestión de levantamiento de inmovilización de inmueble, catastro nacional está imposibilitado para resolver sobre derechos de posesión, entre otros.

## NORMATIVA

### Artículo 22.-

Ley del Catastro Nacional<sup>i</sup>

Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.

Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado catastral.

## JURISPRUDENCIA

### 1. Plano catastrado: Rechazo de la gestión de levantamiento de inmovilización de inmueble

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]<sup>ii</sup>

Voto de mayoría:

"I.- En el presente asunto el recurrente se alza contra la resolución de la Dirección del Catastro Nacional que le rechazó su gestión para levantar la inmovilización que por resolución de las 14 hrs. del 28 de junio de 1990 ese mismo órgano le solicitó al Registro Público de la Propiedad Inmueble sobre la propiedad del Partido de San José, matrícula de folio real No. 327493-000. Ciertamente, el Plano Catastrado No. SJ-904851-90 (visible a folio 1) modificó al previo No. SJ-598737-85 (visible a folio 2), en lo relativo al área total de la finca del Partido de San José matrícula de folio real 327493-000, puesto que en el mismo se indican 56.03 metros cuadrados, dato que concuerda con el consignado en la escritura de segregación y venta al gestionante (visible a folios 5-7). Ahora bien, el ordenamiento jurídico establece un procedimiento para proceder a la rectificación de medidas de los terrenos o propiedades. En efecto, la Ley de Catastro Nacional No. 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas establece en su artículo 22 lo siguiente: "Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificada sin

necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original. Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción. Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado catastral. (la negrita no es del original)". Síguese de lo expuesto, que para solventar la discordancia, y consecuentemente levantar de esa forma cualquier medida cautelar que se haya ordenado –como la inmovilización-, no basta con inscribir o catastrar un plano de agrimensura que modifique uno precedente que contenía información distinta a la consignada en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, ese es el primer paso, puesto que, la parte interesada debe comparecer ante un notario público a otorgar cuerpo de escritura en la que se consigna la rectificación de la medida, la cual, ulteriormente, debe ser inscrita."

## 2. Catastro Nacional está imposibilitado para resolver sobre derechos de posesión

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría

"I.- Se ha reiterado en no pocas oportunidades la imposibilidad de dirimir eventuales derechos de posesión de los interesados. Y es que cuando se trata de problemas sobre el "dominio" de inmuebles, como acto previo debe dilucidarse no en la presente vía de jerarquía impropia, sino que debe ventilarse en vía jurisdiccional común. El párrafo 1 ° del numeral 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 6545 de 26 de marzo de 1981, reformada por Ley N° 7108 de 8 de noviembre de 1988; (Decreto Ejecutivo N° 13607-J de 24 de abril de 1982), dice así: **Artículo 42.- Únicamente los planos de agrimensura inscritos en el Catastro Nacional surtirán efectos legales. La registración catastral no convalidan los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos...**" (El subrayado y la negrita es ajeno al texto original).

II.- En el caso de marras, nos encontramos frente a un litigio que se ubica en un sector en el cual los planos objeto de las presentes diligencias **no** cuenta con información de mapas catastrales o información catastral (Ver considerando # 5 a folio 7). Dicho de otro modo, se trata de un sector que no es zona Catastral (artículo 4 ° de la Ley de Catastro Nacional) o zona Catastrada (Artículo 5 ° ibídem). Obsérvese que el catastro se realiza por zonas catastrales, declaradas así por medio de decreto ejecutivo (artículo 14 de la Ley); de tal manera que si un sector o zona no ha sido declarado en

tal situación, no opera la realización de dicho control. Una vez declarada una zona "Catastral", el Catastro Nacional deberá proceder a la realización de los trabajos catastrales y concluidos los mismos, se declarará "Zona Catastrada" (artículo 15 ibídem). Así para tales efectos, dicha institución procederá a verificar diligencias de deslinde de predios y en su caso, llamará a los interesados para que examinen los registros y mapas catastrales y suscriban el acta de conformidad respectiva (artículos 16-22 ibídem). Es claro entonces, que solo a partir de la declaración de "**Zona Catastrada**", los notarios y funcionarios judiciales o administrativos que autoricen títulos inscribibles en el Registro Público, procuraran reunir las fincas que integran un predio, y para autorizar cualquier título que transmita o modifique físicamente inmuebles ubicados en una zona catastrada, se deberá obtener el "Certificado Catastral" del predio respectivo, que se debe adjuntar al documento que se presentará al Registro o a la Tributación Directa; estos órganos deben consignar en sus asientos y registros los datos catastrales que el Reglamento de la Ley determine, con el objeto de lograr en el futuro una uniformidad de datos catastrales, registrales y tributarios (artículos 23-29 ibídem). Asimismo, siguiendo ésta secuencia, el numeral 30 dispone: "**Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada hubiere contradicción o discrepancia, en algún lindero con la finca contigua, se dará aviso a los dueños para que de común acuerdo y con intervención del Catastro, como arbitro, se procederá a fijar el verdadero límite.**" (el subrayado no es del original). Por lo dicho, el sentido que señala la ley consiste en que la competencia del Catastro nace a partir de que una zona haya sido declarada Catastrada o Catastral, antes de ello, su función se limita en general a llevar un Registro de los planos.

III.- En especie se evidencian hechos que se relacionan con problemas de dominio de inmuebles, lo cual resulta ser de imprescindible clarificación y de consiguiente resolución. Pero para dilucidar tales aspectos se requiere sin duda alguna, de una amplia recabación de distintos elementos probatorios y ante todo, requiere de la participación ineludible de todos y cada uno de los posibles afectados e interesados para la conformación del "debido proceso".

IV.- independientemente de que la parte inconforme considere que la discrepancia se circunscribe únicamente a un error del Catastro que puede ser enmendado a fin de corregir lo erróneamente actuado, ciertamente se pretende rectificar planos. Lleva razón el Director de Catastro Nacional cuando hace una remisión al numeral 474 del Código Civil, cuyo texto señala que: "**No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o 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.**" (La letra negrita es propia).

V.- Finalmente, no resulta acertada la cita del numeral 477 del Código Civil, pues éste se refiere a la posibilidad de declarar **nula** una cancelación relacionada directamente con el artículo 474 ibídem. Debe entonces acudir, si tal fuere el interés del apelante, a la vía jurisdiccional que corresponda, incluidas las diligencias de información posesoria que alude en su escrito, en resguardo de sus derechos. Así las cosas, se reitera que el

cuadro fáctico de autos versa sobre una contraposición de intereses que deben ser dilucidados en la vía jurisdiccional."

### 3. Plano catastrado: Imposible establecer los límites verdaderos en zona no catastrada

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría

"II.- La resolución apelada debe confirmarse. En efecto, en la especie nos encontramos frente a un litigio que se ubica en un sector que **no es zona catastrada** (parte del territorio nacional, donde el levantamiento **ha sido concluido y oficializado**). Obsérvese que el catastro se realiza por zonas catastradas declaradas así por medio de Decreto Ejecutivo, y una vez declarada una zona catastrada aquella Oficina deberá a proceder a la realización de los trabajos catastrales, los que una vez concluidos, el Poder Ejecutivo mediante decreto la declarará zona catastrada. (Artículo 14 y 15 de la Ley de Catastro).-Asimismo, y para tales efectos, dicha Institución procederá a verificar diligencias de deslinde de predios y en su caso llamará a los interesados para el examen de los registros y mapas catastrales y suscriban el acta de conformidad respectiva.(Artículo 16 y 22 ibídem). Siguiendo por otro lado esta secuencia, el numeral 30 dispone en lo de interés "... Si entre los planos presentados dentro de una **zona catastrada** hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero..."

De lo anterior se deduce entonces, que la competencia del Catastro nace a partir de que la zona haya sido declarada catastrada, por lo que si en la especie se evidencia la contradicción del plano que se acusa, deberá por ahora la parte, acudir a la vía jurisdiccional correspondiente en resguardo de sus derechos. Consecuentemente, al no existir el presupuesto necesario para la aplicación del procedimiento contemplado en el artículo 30 antes citado (Declaratoria de zona catastrada), no queda más que resolver en la forma que se dispuso. III. Se da por agotada la vía administrativa, en razón de no existir ulterior recurso (Artículo 6 de la Ley N. 7274 de fecha 10 de diciembre de 1991)."

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

---

<sup>i</sup> Asamblea Legislativa. Ley 6545 del 25/03/1981. Ley del Catastro Nacional. Versión de la norma 3 de 3 del 03/02/2009. Colección de leyes y decretos: Año: 1981 Semestre: 1 Tomo: 1 Página: 32.

<sup>ii</sup> Sentencia: 00506 Expediente: 01-000023-0161-CA Fecha: 15/06/2001 Hora: 09:00:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

<sup>iii</sup> Sentencia: 00327 Expediente: 00-001391-0161-CA Fecha: 27/04/2001 Hora: 09:20:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

<sup>iv</sup> Sentencia: 00019 Expediente: 00-001152-0161-CA Fecha: 12/01/2001 Hora: 09:45:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.