



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0756-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Exp. Origen No. 08-777-BI-UE.

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO N° 1334-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas del diecinueve de octubre de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad número uno-seiscientos sesenta y ochocientos sesenta y uno, vecino de San José, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica número cuatro- cero cero cero- cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, domiciliado en San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas del diecinueve de mayo de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio **DCAT-SV-0035-2008** del 05 de agosto de 2008, suscrito por el Ingeniero José Oviedo Brenes, Coordinador de la Unidad de Validación de Catastro Nacional, son remitidos a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble 72 expedientes físicos conformados dentro del proceso de saneamiento implementado por la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización de Catastro y



Registro en el distrito 02 Mansión, del Cantón 02 Nicoya de la Provincia de Guanacaste. Dentro de los expedientes remitidos a esa Dirección, se encuentra el relacionado con las fincas **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS (157166)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (28389)**, en cuyos reportes de conciliación final elaborados por la Ingeniera Priscilla Murillo Arroyo (IT 19243), se informa que: “...*Los planos catastrados relacionados a estas fincas presentan un traslape entre ellos, lo cual provoca una sobreposición parcial entre las mismas...*”, para ambas fincas, y para la segunda de éstas se agrega: “...*La información catastral, registral de la finca y el levantamiento de campo demuestran que existe una sobreposición con una vía pública...*” Visto el resultado de ese estudio, mediante resolución de las 14:40 horas del 15 de diciembre de 2008, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procede a consignar **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas indicadas, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

SEGUNDO. Que mediante resoluciones de las 08:00 horas del 07 de enero de 2009 y de las 07:30 horas del 19 de marzo de 2009, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, la Asesoría Jurídico-Registral del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonan: **1.-** Jorge Mario Rodríguez Zúñiga en su condición de Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO), (v. f. 109); **2.-** Armando Rojas Chinchilla en su condición de representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal en calidad de acreedor en gravámenes hipotecarios que pesan sobre la finca 157166, (v. f. 110); y **3.-** Susana López Rivera en condición de Directora Jurídica del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), (v. f. 132).

TERCERO. Que en resolución de las once horas del diecinueve de mayo de dos mil nueve, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que interesa,



resolvió: “...**CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrículas **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS (157166) Y VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (28389)**, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane las inconsistencias y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación registral...” Dicha resolución fue apelada por el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y por ello conoce este Tribunal en alzada.

CUARTO. Que a las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde no observándose causales que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los hechos que como probados tiene el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, agregando el siguiente: **III.-** Que mediante los documentos que originaron las citas **573-32820** y **573-34775**, se constituyen gravámenes hipotecarios a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, garantizados en primer y segundo grado con la finca 157166 del Partido de Guanacaste, (ver folios 045 y 081).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.



TERCERO. SOBRE EL FONDO. I.- Sobre el Reglamento del Registro Público aplicado en la presente resolución. A partir del día 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue interpuesta el 19 de enero de 2009, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

II.- Planteamiento del Problema. Dentro del Programa de Regularización de Catastro y Registro Nacional, creado mediante la Ley 8154, que tiene como objeto fundamental la regularización catastral-registral de las propiedades privadas y públicas del país, se han iniciado, por parte de la Unidad Ejecutora y sus Unidades de Validación y de Saneamiento, estudios de campo y de oficina de todos los predios del país, con lo que se ha determinado la existencia de inconsistencias entre la realidad y la información registral y catastral. Es el caso de las fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de Guanacaste, Folios Reales fincas **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS (157166)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (28389)**, inscritas en el distrito segundo (Mansión), cantón segundo (Nicoya) de esa Provincia, que publicitan los planos **G-1151782-2007** y **G-0019064-1973**, respectivamente. Dichos planos se encuentran sobrepuestos entre sí en forma parcial, y además el segundo de éstos se sobrepone a una vía pública tal y como lo demuestran los montajes elaborados por la Unidad Ejecutora que constan a folios 14, 15, 23, 27 y 28.



Esta situación provocó que el Registro de Bienes Inmuebles ordenara la apertura del Expediente Administrativo **No. 2008-777-BI-UE** y **consignara una nota de advertencia administrativa** sobre las relacionadas fincas; únicamente para efectos de publicidad ante terceros y continuando con el debido proceso y mediante resolución dictada por la Subdirección de ese Registro el 19 de mayo de 2009, **se ordena la inmovilización** de las fincas hasta que los propietarios realicen el levantamiento de planos catastrados que describan su realidad física actual y soliciten en escritura pública la rectificación de la inconsistencia que afecta los predios y sus respectivos planos catastrados, o en su defecto, que la autoridad judicial competente conociendo del asunto, subsane las inconsistencias y ordene su levantamiento.

De dichos inmuebles, el número 157166, se encuentra afectado por dos gravámenes hipotecarios a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Ante la consignación y mantenimiento de la advertencia administrativa y la posterior inmovilización de dichos bienes, decretada por el Registro, el acreedor hipotecario apela la resolución, alegando que la inconsistencia detectada no era evidente al momento de otorgar los créditos hipotecarios que fueron garantizados con la finca matrícula 157166 de Guanacaste. Agrega que en el informe elaborado por la Ingeniera Priscilla Murillo Arroyo, no se indica cuál es el área de la sobreposición que existe entre las fincas 157166 y 28389 y cuáles son sus linderos actuales y que esa información es necesaria para la resolución de este asunto pues de esos datos se tendrá clara la ubicación y medida exacta del área sobrepuesta, que origina este procedimiento. Agrega que los ingenieros topógrafos que realizaron el levantamiento de los planos cuya sobreposición es objeto de estas diligencias, deben ser tenidos como parte dentro del presente procedimiento administrativo, pero como parte investigada, para que expliquen las inconsistencias que publicitan esos planos y con el fin de que esos profesionales corrijan e inscriban nuevamente los planos. Solicita que sea levantada la nota de advertencia administrativa e inmovilización de la finca 157166 de Guanacaste y se mantengan en todos sus extremos y alcances los asientos hipotecarios de primer y segundo



grado inscritos a favor de su representado. Asimismo, que se tenga como parte en estas diligencias administrativas a los topógrafos que realizaron el levantamiento de los planos catastrados **G-1151782-2007** y **G-0019064-1973** que publicitan las fincas **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS (157166)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (28389)**, para que expliquen las inconsistencias que han sido detectadas en el informe técnico, con el fin de que los corrijan e inscriban nuevamente. Se solicite al Coordinador de Validación, Ingeniero José Oviedo Brenes, que sea ampliado el informe del técnico catastral Priscilla Murillo Arroyo, estableciendo claramente el área de la sobreposición y los linderos actuales de las fincas indicadas.

CUARTO. RESPECTO DE LOS ALCANCES DE LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO. El artículo 13 de la Ley No 6545 del 25 de marzo de 1981, “Ley del Catastro Nacional, dispone que: *“La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional.*

Para lograr ese objetivo, el Catastro Nacional podrá contratar con empresas públicas o privadas, así como delegar parcialmente en otras instituciones estatales su realización; todo esto previa autorización de la Contraloría General de la República.”

En complemento de este precepto, el artículo 1º, inciso a) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No 34331-J de 27 de febrero del 2008, vigente a partir del 27 de setiembre de 2008, y su reforma, dispone en lo conducente que:

“El Catastro Nacional tiene bajo su competencia la ejecución y mantenimiento del catastro y la creación de un Registro Catastral mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos de que disponga...”



Por su parte, el artículo 5 de dicho Reglamento, nos indica que entre los alcances que se obtienen del catastro, para efectos del Registro Inmobiliario, está el de “*b) Crear un banco de datos cartográfico-catastral, que permita obtener **información variada, oportuna y real.** c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.*”, en concordancia con lo cual, el artículo 9 siguiente, dentro de las etapas básicas de los trabajos catastrales contempla la “*conciliación jurídica, validación y saneamiento en el Registro Inmobiliario*”. (suplida la negrita)

De la normativa transcrita queda evidenciado, que la compatibilización de la información del Catastro Nacional con la información del Registro de la Propiedad Inmueble, es una función pública, por tanto, revestida de **interés público**, para cuya realización se ha habilitado competencialmente al Catastro Nacional a contratar con empresas públicas y privadas y delegar parcialmente, su ejecución y mantenimiento. Dentro de esta filosofía se enmarca la existencia y actividad desplegada por el **Programa de Regularización del Catastro y del Registro de la Propiedad Inmueble de Costa Rica**, aprobado mediante Ley No 8154 del 27 de noviembre del 2001 y publicada en el Diario Oficial La Gaceta No 237 del 10 de diciembre de ese año.

La ejecución del Catastro Nacional, en su esencia, presupone la existencia de un plano de agrimensura asociado a todo predio, parcela o finca existente en la República, definido en el artículo 2, inciso q) del citado Reglamento como el “*Plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento*”.

Como consecuencia de lo anterior, y a partir de la reforma introducida al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional con ocasión de la entrada en vigencia del Código Notarial, para todo movimiento sobre una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano con el fin de que exista una **efectiva concordancia entre la realidad jurídica** que se



hará constar en los asientos del Registro Inmobiliario y **la realidad física**, certificada mediante la representación o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

De las disposiciones transcritas se deduce que la intención legislativa de incorporar en la publicidad registral toda la información catastral de los inmuebles, involucra no sólo la inclusión del número de plano que los grafica, sino que además ese plano debe efectivamente representar la realidad física y actualizada del inmueble. Asimismo de incluirse cualquier medida cautelar administrativa o judicial que los afecte y que incida en su plena validez y eficacia jurídica, como resultado de cualquier inexactitud o inconsistencia que presenten, según las reglas y principios de la función catastral, que tal como se define en el artículo 1 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, *“consiste en el inventario de todos los inmuebles del país en el que cada uno de ellos se describe gráfica, numérica y literalmente”*.

Cabe agregar en este punto que el **profesional de la agrimensura**, al efectuar el levantamiento debe observar lo establecido en los artículos 21 y 22 del Reglamento a la Ley de Catastro citado:

“Artículo 21.—Estudio previo al levantamiento. Previo al levantamiento de agrimensura, el agrimensor comprobará en el Registro Inmobiliario y con el propietario o poseedor del inmueble, los títulos de propiedad y la existencia de derechos u otras cargas sobre la misma...”

“Artículo 22.—Legitimación para solicitar el levantamiento. Procederá la solicitud para el levantamiento de un plano de agrimensura, siempre que sea hecha por el titular registral, el poseedor, concesionario, solicitante de una concesión o sus representantes legales, en la que expresa su conformidad con los datos catastrales referentes a su inmueble. La tenencia por cualquier título que no sea de las indicadas, no otorga legitimación para solicitar el levantamiento...” (suplida la negrita)



De lo anterior se deduce claramente que el profesional actúa en todo momento a solicitud de parte interesada, quien evidentemente es la persona que conoce las características del bien cuyo levantamiento solicita y le indica al topógrafo el predio a medir, siendo además que una vez finalizado debe expresar su conformidad con los datos catastrales que se consignen en el plano de agrimensura. Aunado a lo anterior, de conformidad con los artículos 95 y 98 del Reglamento del Registro Público, los profesionales, sean éstos topógrafos o notarios, carecen de capacidad procesal para intervenir en los procedimientos de Gestión Administrativa pues no son titulares ni interesados en el trámite registral, y en consecuencia no ostentan derecho alguno que deban defender en esta instancia, tal y como lo ha indicado el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución recurrida, por lo que no es posible acceder a lo solicitado por el recurrente en este sentido.

La habilitación legal para incorporar a la publicidad registral inmobiliaria, asientos provisionales con carácter de aviso o advertencia con fines específicos de “publicidad noticia” referida a aspectos catastrales, la encontramos en el artículo 29 de la Ley de Catastro Nacional, que permite al Registro Público, *“consignar en sus asientos y registros, los datos catastrales que el reglamento de esta ley determine, con el objeto de lograr en el futuro una uniformidad de datos catastrales, registrales y tributarios.”*

Recientemente, la reforma introducida al artículo 2 de la Ley No 5695, Ley de Creación del Registro Nacional, mediante Ley No 8710 del 10 de marzo del 2009, que crea el Registro Inmobiliario, incorporando dentro de su organización administrativa al Catastro Nacional, clarifica la voluntad legislativa de unificar la información que consta en el Registro Público de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional, tal como así lo define el artículo 2 inciso u) del actual Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. En el caso que nos ocupa, los inmuebles inscritos en el Partido de Guanacaste bajo matrículas 157166 y 28389, han sido



afectados por la medida cautelar y ordenada su inmovilización en la resolución que se impugna, y fueron inscritos, el primero de ellos, en virtud de reunión de las fincas 41219 y 8578 de Guanacaste, el segundo mediante adjudicación tramitada ante el Instituto de Tierras y Colonización, hoy IDA, en el año 1974, de conformidad con los planos catastrados **G-1151782-2007** y **G-0019064-1973**, respectivamente.

Realizado el estudio de campo y según consta en el reporte de inconsistencias elaborado por la Unidad de Validación, ha sido detectada una sobreposición parcial de dichos inmuebles y sus planos, por lo que considera evidente este Tribunal que efectivamente existe una incongruencia de la información registral y catastral con la realidad física actual de los inmuebles, que produce una inexacta publicidad de sus asientos de inscripción que es necesario sanear.

La actividad desplegada por la Unidad Ejecutora a través de las Unidades de Validación y Saneamiento, como se ha venido comentando, lo que busca es una armonización de los datos del Catastro Nacional, con los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble –actualmente Registro Inmobiliario-, y ante las inconsistencias detectadas, establecer un procedimiento tendiente al “saneamiento” de los asientos registrales y catastrales, como medio para dirimir los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades de campo con las jurídicas, constantes en el actual Registro Inmobiliario, respecto de los planos catastrados provenientes de ese programa.

Aunque el instituto del saneamiento de los asientos inscritos no es extraño a nuestro ordenamiento registral, pues mediante el Decreto No 33982-J del 03 de octubre del 2007, que es el Reglamento al Artículo 30 de la Ley del Catastro No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas, se reguló el procedimiento para llevarlo a cabo, utilizando al efecto el procedimiento de la gestión administrativa, regulado en los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, no puede obviarse que la situación fáctica que



envuelven las inconsistencias catastrales determinadas en los inmuebles de la República, conforme se avanza en la cobertura del Programa de Regularización del Catastro y el Registro, es diferente a la que se normó como presupuesto para la procedencia de ese procedimiento, pues aquí la ejecución y mantenimiento del catastro se hace en forma oficiosa para una zona catastral y no como resultado de una “conciliación de información de planos”, o también llamada “conciliación jurídica de planos”, que ponga en evidencia un traslape de los mismos cuando pertenecen a distintos propietarios. Además, la depuración de la información catastral se hace, no sólo con base en los títulos o planos inscritos que constan en los Registros (entiéndase el Catastro Nacional y el Inmobiliario), sino que es resultado de la actualización del mapa catastral del país, con base en información extraregistral de naturaleza técnica y tecnológica. De esta forma, las inconsistencias o inexactitudes del mapa catastral, no pueden calificarse como errores materiales o conceptuales, típicamente conocidos y regulados por las normas reglamentarias de diversos Registros, imputables a las partes, al Notario o a la Administración Registral.

La medida cautelar de “advertencia administrativa” que ha sido consignada en las fincas objeto de esta litis, entiende este Tribunal, es diferente a la típica “nota de advertencia” a la que se ha hecho referencia líneas atrás, pues como se dijo obedece a la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus asientos registrales en relación con los catastrales, brindando publicidad noticia a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar con esa medida una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico. Dichas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).



Conforme lo expuesto, basado en esa potestad de imperio que la ley le concede, bien hizo el Registro en consignar, en forma preliminar, una nota de advertencia administrativa, cuyos efectos jurídicos no van más allá que una *simple noticia*, una *publicidad informe* para advertir sobre la discordancia en cuanto al traslape de los planos catastrados objeto de las presentes diligencias. Debe aclararse sin embargo, que en modo alguno los efectos jurídicos de las medidas cautelares dictadas en procesos como el que nos ocupa, son de inmovilización o los de una nota de advertencia típica de un proceso de gestión donde se conoce de un error de inscripción de origen registral, de conformidad con lo establecido hasta ahora en los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público.

La medida cautelar que en este caso afecta las fincas objeto de este proceso, por sí misma, no debe sustraerlas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Por ello, no puede el Registro ordenar la consignación, en las fincas, de una medida cautelar de inmovilización. No obstante, al publicitar dichos bienes inmuebles, planos catastrados que presentan alguna inexactitud, efectivamente se violenta lo establecido en los artículos 2, inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, el artículo 30 de dicha Ley, así como el fin último de todo el Programa de Regularización del Catastro y el Registro a que se ha hecho referencia en esta resolución. Es decir, que deben las partes interesadas proceder a levantar un plano catastrado que efectivamente represente sus inmuebles, con la concomitante solicitud, mediante escritura pública y de conformidad con esos nuevos planos, de la rectificación de las inconsistencias que las afectan y que son el objeto de las presentes diligencias administrativas oficiosas, a los efectos de que, de sus respectivos asientos de inscripción sean saneadas esas inconsistencias.

El apelante solicita que se mantengan en todos sus extremos y alcances los asientos hipotecarios de primer y segundo grado en donde es acreedor su representado, y que pesan sobre la finca 157166 de Guanacaste.



Ante dicha aseveración, este Tribunal considera oportuno aclarar que en modo alguno se verán afectados dichos asientos y menos aún los derechos como acreedor de su representado. Se reitera, esa confusión obedece a que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles utilizó para llamar a este tipo de aviso o noticia el nombre de ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, que para el momento del dictado de la resolución final recurrida era el único instrumento existente para advertir a terceros interesados de la existencia de algún tipo de inexactitud que afectara el asiento registral. No obstante, la naturaleza de esta medida, en general, ha sido relacionada con la estipulada en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas) y que en una segunda etapa del procedimiento de Gestión Administrativa podría originar la inmovilización del bien, que sí lo sustrae del tráfico inmobiliario y como hemos dicho, para casos como el presente, la medida cautelar corresponde a la necesidad de sanear la información registral en relación con la información que arrojan los planos catastrados correspondientes.

Además de lo anterior, el recurrente solicita que la Unidad de Validación amplíe el informe rendido por la técnica catastral Priscilla Murillo Arroyo, estableciendo claramente el área de la sobreposición y los linderos actuales de las fincas. No obstante, esta función no le ha sido conferida a dicha Unidad de Validación dentro del Programa de Regularización del Catastro y del Registro de la Propiedad Inmueble de Costa Rica.

La connotación y los alcances que tiene la medida cautelar de Advertencia Administrativa dictada por el Registro el 15 de diciembre de 2008 y que fuera ratificada como Inmovilización mediante la resolución recurrida, dictada en mayo del año 2009, son muy distintos, de hecho, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante Circulares Registrales **DRP-01-2009** de 19 de enero de 2009 y **DRP-006-2009** de 01 de junio de 2009, procedió a



modificar la denominación de la medida cautelar que se anota en las fincas para prevenir a terceros, en casos como el que nos ocupa, indicando en lo que interesa:

DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009:

*“...Primero. Que a partir del 01 de diciembre último, se generó la aplicación el código de inscripción GP 3, que se refiere a **Prevención**, el cual se anotará a la finca y se reflejará en la sección de gravámenes de los inmuebles. Dicha inscripción es **únicamente para brindar publicidad noticia a los terceros, no impide la inscripción de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la información que se desplegará en la consulta de dicho código, donde se indicará expresamente en qué consiste esa prevención.***

*El indicado código se origina y se aplicará únicamente en las resoluciones finales de los expedientes administrativos que tramita **la Oficina de Saneamiento**, ubicada en el tercer piso de este Registro, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro de Bienes Inmuebles, expedientes identificados en su numeración como **BI-US o BI-UE** (Bienes Inmuebles, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora)...”*

DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:

*“...aclaro y adiciono la **DIRECTRIZ 01-2009**, en cuanto al cambio de denominación del código aplicado que se publicitará en lo sucesivo como **AVISO CATASTRAL**. Al respecto, les informo lo siguiente:*

***Primero.** La aplicación del código GP3, se denominará en lo sucesivo **AVISO CATASTRAL** y se va a seguir utilizando para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la **Unidad de Saneamiento**, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, expedientes identificados como **BI-US o BI-UE**, (Registro Inmobiliario, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). En el **POR TANTO**, de esas resoluciones se ordenará la aplicación del código **AVISO CATASTRAL** consignado en la respectiva finca o la modificación que debe realizarse. (...)*

***Tercero.** El cambio de denominación de ese código en el trámite de dichos expedientes, obedece a que próximamente saldrá publicado un Reglamento que contempla la aplicación del **código prevención**, restringido a ciertos casos específicos que se conocerán oportunamente, los cuales no tienen relación con las gestiones que se publicitan en esos expedientes...”*



Es por eso que, a partir del dictado de dichas Circulares, el Registro Inmobiliario, ante este tipo de procesos de saneamiento que deviene de la concordancia de los artículos 1, 13, 18, 29 y 30 de la Ley de Catastro, así como de la leyes No. 8154 y No. 8710, donde se crea el Programa de Regularización de Catastro y Registro Nacional y Registro Inmobiliario, respectivamente, ha seguido utilizando la denominación de *Aviso Catastral*, calificativo que distinguiría, esta nueva medida cautelar, de la dictada en los procesos que normalmente se encaminan a atender los errores registrales e inexactitudes en la publicidad registral. Cabe advertir que en este caso, las indicadas circulares registrales fueron emitidas con posterioridad al dictado de la resolución apelada, por lo que a esa fecha se utilizaba la nota marginal de Advertencia Administrativa con la posterior Inmovilización, como medidas cautelares administrativas para todos los casos, ya que aún no había sido concebido el Aviso Catastral.

SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, debe ser declarado parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en su calidad de representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas del diecinueve de mayo de dos mil nueve, la que se revoca parcialmente en cuanto ordena la inmovilización de las fincas objeto del presente procedimiento. Asimismo, se declara parcialmente sin lugar dicho recurso en vista de que debe mantenerse una medida cautelar en dichos inmuebles, y, conforme a las consideraciones hechas en esta resolución, se ordena a ese Registro proceder a modificar la medida cautelar que ha sido consignada en las fincas **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS (157166)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (28389)**, de la Provincia de Guanacaste, indicando que ésta corresponde a un *AVISO CATASTRAL*, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009. Asimismo, deberán las partes interesadas, levantar nuevos planos que cumplan con las normas que establece el



Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y que representen en forma gráfica y matemática sus inmuebles y una vez inscritos hacer la corrección respectiva en el Registro de Bienes Inmuebles, mediante el instrumento notarial correspondiente.

SETIMO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre de 2000, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones y citas normativas, se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en su calidad de representante del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas del diecinueve de mayo de dos mil nueve, la que se revoca parcialmente en cuanto ordena la inmovilización de las fincas objeto del presente procedimiento. Asimismo, se declara parcialmente sin lugar dicho recurso en vista de que debe mantenerse una medida cautelar en dichos inmuebles, y, conforme a las consideraciones hechas en esta resolución, se ordena a ese Registro proceder a modificar la medida cautelar que ha sido consignada en las fincas **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS (157166)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (28389)**, de la Provincia de Guanacaste, indicando que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009. Asimismo, deberán las partes interesadas, levantar nuevos planos que cumplan con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y que



representen en forma gráfica y matemática sus inmuebles y una vez inscritos hacer la corrección respectiva en el Registro de Bienes Inmuebles, mediante el instrumento notarial correspondiente. 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. **NOTIFÍQUESE.**—

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



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