



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2008-0890-TRA-BI**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**Banco Crédito Agrícola de Cartago, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Exp. Origen No. 07-169-BI-US**

## ***VOTO N° 346-2009***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con cuarenta minutos del diecisiete de abril de dos mil nueve.**

Recurso de apelación presentado por **Glenda Poyser Smith**, mayor, Abogada, con cédula de identidad número siete-cero noventa y tres- ciento ochenta y cinco, vecina de Cartago, en su calidad de Apoderada Especial del Banco Crédito Agrícola de Cartago, cédula jurídica número cuatro- cero cero cero- cero cero mil ciento veintiocho, domiciliado en Cartago, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del diecinueve de septiembre de dos mil ocho.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO:** Que en virtud del estudio realizado por la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización de Catastro y Registro, remitido a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble por el Coordinador del Componente I, se determinó que la finca inscrita en ese Registro, Provincia de Cartago, bajo la matrícula del sistema de Folio Real CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS –CERO CERO CERO, está inscrita en el distrito dos cantón siete de la Provincia de Cartago, cuando lo correcto es distrito



cuarto, cantón siete de la Provincia de Cartago y por esa circunstancia, habiéndose observado el trámite dispuesto para las diligencias administrativa, el Registro ordenó consignar una advertencia administrativa sobre el relacionado inmueble.

**SEGUNDO.** Que en resolución de las catorce horas del diecinueve de septiembre de dos mil ocho el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó mantener la advertencia administrativa sobre la finca indicada, la que fue apelada y por esa circunstancia conoce este Tribunal en apelación.

**TERCERO:** 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 la Juez Ortiz Mora, 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.

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

**TERCERO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:** Como consecuencia del Plan Piloto Cipreses realizado por la Unidad Ejecutora 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 determinó que la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de



Cartago, Folio Real matrícula número **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS- CER CERO CERO**, consta inscrita en el distrito segundo, Cot, cantón séptimo, Oreamuno, de dicha Provincia, cuando en realidad está situada en el distrito cuarto del cantón de Oreamuno. Por ese motivo el Registro ordenó consignar una advertencia administrativa, la cual mantuvo en la resolución apelada hasta tanto se subsane el error, sea vía judicial o por acuerdo de partes.

Dicho inmueble está hipotecado a favor del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un monto original de dos millones quinientos mil colones. Ante la consignación y mantenimiento de la advertencia administrativa sobre ese bien, el acreedor hipotecario apela, ya que considera que ante la medida cautelar impuesta y ante un posible atraso o no pago de la obligación por parte de la deudora, el Banco se vería imposibilitado a recobrar su capital e intereses.

**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, 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 *“conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.”*, en concordancia con lo cual, el artículo nueve siguiente, dentro de las etapas básicas de los trabajos catastrales contempla la *“conciliación jurídica, validación y saneamiento en el Registro Inmobiliario”*.

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, entendido éste 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”* (artículo 2 inciso q) *ibidem*).

Como consecuencia de lo anterior, y desde la reforma introducida al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional con ocasión de la entrada en vigencia del Código Notarial, para la inmatriculación de 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 las representación o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

Específicamente, la reforma relacionada, en aras de lograr esa coincidencia, dispuso en el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, como requisito para todo movimiento registral, el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tales como, las cancelaciones hipotecarias, el sometimiento al régimen de patrimonio familiar y los relativos a embargos, tratando así consolidar el referido principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley de Catastro, que en lo que conducente señala:

*“Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.....”*

De la disposición transcrita se colige la intención legislativa de que la publicidad registral incorpore en toda su extensión la información catastral de los inmuebles, entendido lo anterior no sólo a la inclusión del número de plano que los grafica, sino también a cualquier otra 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”*.

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 5895, “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, el inmueble inscrito en Folio Real bajo la matrícula 3-148676-000, afectado por la nota de advertencia que se impugna, fue inscrito con respaldo de un plano catastrado, a saber el número C-788818-88, que incida su situación geográfica en el distrito segundo, Cot, del cantón sétimo, Oreamuno, de la Provincia de Cartago. Sin embargo, conforme a la prueba constante en el expediente, este Tribunal considera que efectivamente se da la existencia de un error en la información registral, al haberse consignado una situación diferente a la que en realidad le corresponde al bien inmueble descrito, hecho que da lugar a una inexacta publicación del asiento en que consta dicha inscripción y que por lo consiguiente hace menester su saneamiento.

Como ya se indicó supra, en el caso de marras, es clara la existencia de un error en la información registral, al habersele consignado al inmueble una situación diferente a la que en realidad le corresponde, conforme al estudio realizado por la Unidad Ejecutora de Regularización del Catastro y el Registro Nacional, concretamente en el plan piloto Cipreses. La actividad desplegada por dicha Unidad, 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 Registro de la Propiedad Inmueble, 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 9 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 la 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 extraregstral 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.

Como es sabido, los indicados errores, tanto materiales como conceptuales, pueden ser corregidos por el mismo registrador que calificó el documento y en caso de que la corrección de ese error perjudique a un tercero, se debe consignar la nota de advertencia administrativa, la



que posteriormente y en caso de que se presente una incapacidad jurídica por parte del Registro de solucionar la problemática, se cancela para dar paso a una marginal de inmovilización.

La “advertencia administrativa” que es objeto de impugnación en 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 inmovilización del tráfico jurídico de la propiedad. 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, el Registro bien hizo en mantener la advertencia, cuyos efectos jurídicos no van más allá que una *simple noticia*, una *publicidad informe* para advertir sobre la discordancia en cuanto al distrito donde está ubicado el inmueble en discusión, pero de modo alguno sus efectos jurídicos son de inmovilización o la nota de advertencia típica de un proceso de gestión donde se conoce de un error de inscripción de origen registral. La finca objeto de este proceso continua en el tráfico mercantil y es objeto de los diferentes procesos de modificación, transformación y extinción inherentes a todo derecho real, lo único es que esos derechos se ejercerán conjuntamente con la corrección del plano catastrado que dio origen al inmueble y la correspondiente verificación del mismo en el asiento registral.

La confusión del apelante en el sentido de que su representada ante el incumplimiento de la obligación, se vería imposibilitada a recobrar lo adeudado porque la finca se encuentra con una advertencia administrativa, no es correcto, ya el inmueble continúa dentro del tráfico



mercantil. Sin embargo, ante esta manifestación del apelante, observa este Tribunal que la confusión a que ha sido objeto, deviene de que el Registro utilizó para llamar a este tipo de aviso o noticia el nombre de ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, la cual se presta a confusión con la estipulada en el artículo 97 del Reglamento de cita y que vendría a ser la antesala para consignar ante un proceso de gestión administrativa, la referida inmovilización.

Es por eso que el Registro 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, debería de utilizar otro nombre para esa medida cautelar que bien podría ser *Aviso Catastral*, calificativo que la distinguiría de los procesos normales para atender los errores registrales e inexactitudes en la publicidad registral.

**QUINTO: LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la Licenciada **Glenda Poyser Smith**, en su calidad de Apoderada Especial del Banco Crédito Agrícola de Cartago, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del diecinueve de septiembre de dos mil ocho, la que en este acto se confirma, haciendo la advertencia de que al inmueble matrícula **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS- CERO CERO CERO** de la Provincia de Cartago, se le deberá por parte del interesado, levantar un nuevo plano, consignándose correctamente su situación y una vez inscrito hacer la comunicación respectiva al Registro Inmobiliario, por los instrumentos notariales correspondientes. Tome nota la Dirección del Registro Inmobiliario de las recomendaciones vertidas en la presente resolución.

**SEXTO: 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 consideraciones y citas normativas se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la Licenciada **Glenda Poyser Smith**, en su calidad de Apoderada Especial del Banco Crédito Agrícola de Cartago, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del diecinueve de septiembre de dos mil ocho, la que en este acto se confirma, haciendo la advertencia de que al inmueble matrícula **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS- CERO CERO CERO** de la Provincia de Cartago, se le deberá por parte del interesado, levantar un nuevo plano consignándose correctamente su situación y hacer la comunicación respectiva al Registro de la Propiedad Inmueble, mediante el proceso notarial correspondiente, con el fin de que este inmueble continúe dentro del tráfico inmobiliario sin problema alguno. 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*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Pedro Daniel Suárez Baltodano*

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**