



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2006-0358-TRA-RI (DR)-1427-09**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**SINERGESIS, S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 313-2006)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

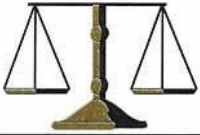
***VOTO No 393-2010***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las dieciséis horas con cinco minutos del veintiséis de abril de dos mil diez.***

**Recurso de Apelación** presentado por el señor **Orlando Retana Umaña**, portador de la cédula de identidad número 1-431-525, en su condición de representante legal de la empresa **Sinergesis, S. A.**, con cédula jurídica 3-101-038731; contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del diecinueve de noviembre de dos mil nueve.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escritos presentados, ante la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los días 17 de enero y 12 de setiembre de 2006, y ante la Dirección General del Registro Nacional el 17 de agosto de 2006, mediante los cuales, en términos generales, solicita sea consignada una marginal de advertencia en los planos catastrados que grafican las fincas inscritas en Folio Real matrícula **31280**, descrita en el plano catastrado **P-910236-2004**, registrada a nombre de **ASDRÚBAL MARTÍN SEGURA CASTILLO** con cédula de identidad 6-194-303 y la finca matrícula **219039**, a la que está asociada el plano catastrado **P-971179-2005**, que corresponde a un lote parte de dicho

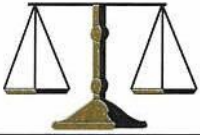


inmueble, que se encuentra inscrito en la base de planos del Catastro Nacional a nombre de **JOSÉ LUIS MONGE MORA**, ambas fincas del Partido de Puntarenas y colindantes con la finca matrícula **051574**, propiedad de su representada, la empresa **SINERGESIS S.A.** con cédula de persona jurídica número 3-101- 038731, inmueble descrito en el plano catastrado **P-611709-1986**, en virtud de que en apariencia los dos primeros planos relacionados traslapan la finca de su representada.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas del veinticinco de setiembre de dos mil seis, fueron denegadas las diligencias incoadas por el señor Retana Umaña, quien planteó recurso de apelación para ante este Tribunal.

**TERCERO.** Que este Tribunal Registral Administrativo, en carácter de prueba para mejor proveer, solicitó a la entonces Dirección de Catastro Nacional, una conciliación jurídica de los planos catastrados números P-611709-1986, P-910236-2004 y P-971179-2005, a efecto de que se determine si presentan o no un traslape. En cumplimiento de lo solicitado, el Ingeniero Jorge Avendaño Machado, entonces Director del Catastro Nacional emitió el **informe DCAT-0082-2007** del 31 de enero de 2007, mediante el cual indica que del estudio realizado se deduce la existencia de un traslape entre los planos **P-910236-2004** y **P-611709-1986**, agregando que *“...tal deducción no tiene comprobación de campo, en consecuencia, la única forma de establecer esa diferencia es a partir de un replanteo que se derive de un peritaje, a cargo de un profesional de la agrimensura...”*

**CUARTO.** Que mediante **Voto No. 148-2007** dictado por este Tribunal a las diez y treinta horas del veintiséis de abril de 2007, resolvió declarar con lugar el recurso presentado por el gestionante, señor Orlando Retana Umaña, revocando las resolución relacionada en el Resultando Segundo anterior y ordenando en consecuencia el inicio de un procedimiento de gestión administrativa oficioso y la práctica de las medidas cautelares correspondientes.



**QUINTO.** Que en cumplimiento de lo ordenado por esta Autoridad de Alzada, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las ocho horas, diez minutos del cinco de julio de dos mil siete ordena continuar con las diligencias administrativas, consignando nota de advertencia sobre las fincas 31280 y 51574 del Partido de Puntarenas, únicamente para efectos de publicidad y con el fin de realizar la investigación de mérito.

**SEXTO.** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las nueve horas del diecinueve de noviembre de dos mil nueve, dispuso en lo que interesa: *“...I) Levantar la advertencia administrativa consignada sobre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA (31280) Y CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO (51574) y en su lugar consignar AVISO CATASTRAL sobre las mismas, el cual se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia existente entre la publicidad registral y la realidad física representada en el mapa catastral, en el entendido de que dicho aviso catastral no impide la inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicitar la inconsistencia aludida...”*

**SÉTIMO.** Que mediante escrito presentado el dos de diciembre de dos mil nueve, el señor Orlando Retana Umaña, en la condición indicada, presentó recurso de revocatoria con apelación subsidiaria contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles quien admite el de apelación, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

**OCTAVO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.



**Redacta la Juez Ortíz Mora, y;**

***CONSIDERANDO***

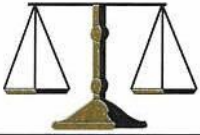
**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada y que fueron numerados como I, II, III y IV.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, División Registral resuelve consignar como medida cautelar un **AVISO CATASTRAL** en las fincas **31280** y **51574** del Partido de Puntarenas, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y sus reformas, en concordancia con las Circulares Registrales **DRP-01-2009** de 19 de enero de 2009 y **DRP-06-2009** de 01 de junio de 2009, en virtud del traslape parcial de los planos **P-611709-1986** y **P-910236-2004**, determinado por el Catastro Nacional en el montaje de planos realizado dentro del informe **DCAT-0082-2007** de 31 de enero de 2007 y que aduce puede obedecer a la diferencia en los medios tecnológicos utilizados para levantar los planos en el año 2004, que varían radicalmente de los utilizados en el año 1986. Esta anomalía, que no fue detectada por parte del Registro Inmobiliario debido a que no cuenta con un sistema de confrontación tal que revele la sobreposición de fincas y sus planos en el campo, aunado a que no es competencia de su División Catastral efectuar el replanteo de las fincas de particulares, como lo pretende el gestionante.



Por su parte, el apelante en sus agravios manifiesta que: **Primero:** Solicita respetar el carácter definitorio del título y revocar el aviso catastral que ha ordenado consignar sobre la finca de su representada (51574) porque el plano P-0611709-1986 que la representa es anterior al de la finca de Asdrúbal Segura Castillo, considerando que es únicamente sobre esta finca (31280) que debe mantenerse dicho aviso catastral. **Segundo:** Que debió detectarse el traslape a tiempo y no aceptar la inscripción del plano P-0910236-2004 que traslapó el plano inscrito en el año 86, siendo Asdrúbal Segura Castillo a quien corresponde sanear la anomalía que afecta el título de su representada. **Tercero:** Cree necesario el replanteo de los planos que se propone en la resolución impugnada, pero en vista de que el segundo plano no debió inscribirse, ese replanteo debe ser realizado por los peritos expertos del mismo Catastro Nacional a efecto de que su representada no tenga que incurrir en gastos, siendo que no debe afectarse su título de propiedad afectándolo con un aviso catastral. **Cuarto:** Alega que la resolución recurrida omite pronunciarse sobre el plano P-971179-2005, que fuera señalado en la conciliación jurídica realizada por el Catastro como parte del traslape. **Quinto:** El entonces Director de Catastro Nacional, mediante oficio DCAP-05891-2006 (sic) había argumentado sobre *“la ausencia de una cartografía catastral confiable”*. Sin embargo, el Director del Registro Nacional de Bienes Inmuebles dice que *“es hasta octubre del 2003 que el Registro Nacional incluye dentro del marco de calificación y mediante una labor de depuración de la información registral en relación con la base de planos catastrados, el requisito de que debe existir concordancia entre el plano citado por el notario en la escritura pública y la publicidad registral”* y es evidente que este requisito no fue cumplido por los funcionarios del Catastro Nacional, que debieron revisar la base de planos del Catastro Nacional para inscribir un nuevo documento congruente con la información publicitada en los asientos registrales. Esto hubiera impedido la inscripción del asiento de venta del resto reservado de la finca madre porque hubiera sido manifiesta la incongruencia de su plano que traslapa el lindero norte de nuestra finca. Esa disposición del año 2003 no autorizaba al Catastro Nacional para abstenerse de calificar el plano nuevo como es debido, ni al Registro de Inmuebles a omitir diferencias entre el plano catastrado de la finca madre para definir una segregación en oposición a un plano nuevo tramitado en forma posterior.

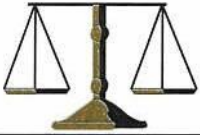


**Sexto.** Hasta este momento las diligencias del Registro Nacional no han sido suficientes ni oportunas, al tenor del artículo 22 de la Ley del Tribunal Registral Administrativo y del artículo 66 de la Ley General de la Administración Pública, la carga de la prueba corresponde al Registro cuya resolución se impugna, es decir, deben ser los expertos del Catastro Nacional por designación de ese Tribunal, quienes realicen el replanteo de planos basado en nuestro legítimo título de propiedad porque el plano que define este predio había cumplido con todos los requisitos de Ley.

En razón de dichos alegados, solicita que el Catastro Nacional se pronuncie sobre lo ordenado por el Tribunal Registral Administrativo respecto al plano P-971179-2005. Que no se afecte con la medida cautelar el plano de la finca de su representada P-611709-1986. Que el Registro Nacional debe realizar un replanteo de las fincas en base al título definitorio de la finca de su representada.

**CUARTO. SOBRE LA NORMATIVA APLICADA EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.**

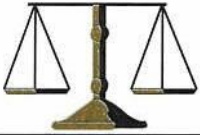
A partir del día 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad 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 iniciada en el año 2006, 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.



**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** La presente Gestión Administrativa se inicia en virtud de escrito presentado por el Ing. Orlando Retana Umaña, en representación de la sociedad **Sinergesis S.A.** mediante el cual informa a la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, de un posible traslape que afecta los planos **P-0910236-2004** y **P-971179-2005** que se sobrepone al plano **P-611709-1986** que grafica la finca de su representada, matrícula 51574 de Puntarenas.

Que del estudio realizado por el Catastro Nacional, puesto en conocimiento del entonces Director del Registro de la Propiedad Inmueble y del gestionante mediante oficios, que constan dentro del presente expediente, sean los oficios **DCAT-0591-2006** de 17 de agosto de 2006 (folio 12) y **DCAT-0713-2006** de 21 de setiembre de 2006 (folio 20) se evidencia una sobreposición parcial **a nivel documental** de los planos relacionados por el gestionante. No obstante, en un último estudio realizado a solicitud de este Tribunal, véase oficio **DCAT-0082-2007**, de 31 de enero de 2007 (folio 76), se indica que el traslape parcial afecta únicamente los planos **P-0910236-2004** y **P-611709-1986**, en razón de lo cual esta Autoridad, a pesar de que este caso no se configura como una inconsistencia producto de un error de origen registral, mediante **Voto No. 148-2007** de las 10 horas con 30 minutos del 26 de abril de 2007, ordena a la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, hoy Registro Inmobiliario, se continúe con las diligencias administrativas en forma oficiosa y se informe a terceros interesados, mediante una nota de advertencia administrativa, a efecto de que tengan conocimiento del traslape de planos que afecta los inmuebles que dichos planos relacionan. En razón de lo anterior, mediante resolución de las 8:10 horas del 05 de julio de 2007, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resuelve continuar con el procedimiento y consigna Nota de Advertencia Administrativa sobre las fincas 31280 y 51574 de Puntarenas.

Una vez realizado el procedimiento de Gestión Administrativa el Registro Inmobiliario, División Registral resuelve modificar la medida cautelar a un Aviso Catastral, de conformidad con las Circulares DRP-01-2009 del 19 de enero de 2009 y DRP-06-2009 del 01 de junio de



2009, cuyo efecto es únicamente de brindar publicidad noticia sobre la inconsistencia que las afecta, medida que no comparte el gestionante.

**SEXTO. SOBRE EL PRINCIPIO DE CONCORDANCIA Y EL AVISO CATASTRAL QUE SE ORDENA CONSIGNAR EN LAS FINCAS OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO.** 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.*”

En complemento de este precepto, el artículo 5 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, 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**. 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.

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 en el año 1998, para todo movimiento sobre una



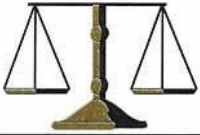


finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano con el fin de que exista una **efectiva concordancia entre la realidad jurídica** que se hará constar en los asientos del Registro Inmobiliario y **la realidad física**, certificada mediante la representación o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

Con el objeto de llevar a cabo esa conciliación jurídica y saneamiento de la información que consta en el Registro Inmobiliario, es posible incorporar a la publicidad registral inmobiliaria, asientos provisionales con carácter de aviso o advertencia con fines específicos de “publicidad noticia” referida a aspectos catastrales. En este sentido, el artículo 29 de la Ley de Catastro Nacional, 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.”*

Por ello, en forma reciente ha sido reformado el 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, con lo que se evidencia la voluntad legislativa de unificar la información que consta en el Registro Público de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional, tal como lo define el artículo 2 inciso u) del actual Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En el caso que nos ocupa, ha sido realizada una conciliación jurídica de los planos por parte del Catastro Nacional, detectando una sobreposición parcial de los planos **P-611709-1986** y **P-910236-2004**, que publicitan los inmuebles **51574** y **31280**, respectivamente, lo que a criterio de este Tribunal constituye una incongruencia de la información registral y catastral con la realidad física actual de los inmuebles, que en la materialidad de dichos inmuebles podría resultar en una sobreposición de dichas fincas, con lo que se produce una inexacta publicidad de sus asientos de inscripción que es necesario sanear.



Y es que, el instituto del saneamiento de los asientos inscritos no es exclusivo del Programa de Regularización de Catastro y Registro, por el contrario, está previsto en general dentro 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.

Por ello, a pesar de que la situación fáctica que presentan los inmuebles y planos objeto de las presentes diligencias no fueron detectadas dentro del Programa de Regularización del Catastro y el Registro, resultan idénticas a las relacionadas con el saneamiento que en forma oficiosa ha sido emprendido a través de éste, por lo que son aplicables a este caso en concreto las regulaciones y medidas establecidas para los asuntos tramitados dentro de ese Programa.

En este mismo orden de ideas, es claro para este Tribunal que la medida cautelar de “advertencia administrativa” que ha sido consignada en las fincas objeto de este proceso, es diferente a la típica “nota de advertencia” establecida en el artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, pues en este caso 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 y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.** Dichas medidas cautelares 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).

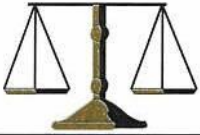


Conforme lo expuesto, basado en esa potestad de imperio que la ley le concede, bien hizo el Registro en consignar, en forma preliminar, una nota de advertencia administrativa, cuyos efectos jurídicos no van más allá que una *simple noticia*, una *publicidad informe* para advertir sobre la discordancia en cuanto al eventual traslape de los planos catastrados, que ha sido detectado a nivel documental y que requiere una comprobación de campo por parte de un profesional de la agrimensura. Se reitera, 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.

La medida cautelar que en este caso afecta las fincas objeto de este proceso, por sí misma, no puede sustraerlas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad. No obstante, al publicitar dichos bienes inmuebles, planos catastrados que presentan alguna inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar un plano catastrado que efectivamente los represente, con la concomitante solicitud, mediante escritura pública y de conformidad con esos nuevos planos, de la rectificación de las inconsistencias que las afectan a los efectos de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados.

En general, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el entonces 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)...”*

Modificada por la Circular:

**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. (...)*

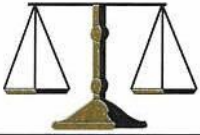


*Tercero. El cambio de denominación de ese código en el trámite de dichos expedientes, obedece a que próximamente saldrá publicado un Reglamento que contempla la aplicación del **código prevención**, restringido a ciertos casos específicos que se conocerán oportunamente, los cuales no tienen relación 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, por lo que lo procedente a estas alturas es modificar la medida cautelar de Nota de Advertencia Administrativa, que inicialmente fuera consignada en las fincas, por un Aviso Catastral.

Así, al ordenar en la resolución recurrida la consignación de un Aviso Catastral no se afecta ni impide el tráfico inmobiliario, es decir que los bienes afectados con ella no son inmovilizados, pues únicamente surte los efectos de publicidad noticia para advertir sobre la inconsistencia detectada, en vista de que, eventualmente, en la materialidad puede implicar una sobreposición de ambos fundos. Dicha medida se mantendrá hasta que las partes en ejercicio de su libertad de contratación y mediante el replanteo de los planos que grafican sus inmuebles subsanen la inexactitud que las afecta, al menos a nivel documental.

En caso de que dichas anomalías no sean subsanadas por acuerdo de las partes interesadas, esto es, que si en la realidad material existiera un verdadero conflicto entre los inmuebles, dadas las limitaciones a la competencia material de la Gestión Administrativa y las restricciones del Marco de Calificación Registral, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia

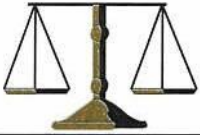


suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de los planos P-611709-1986 y P-910236-2004 que reflejan, al menos al nivel documental, un traslape de las fincas 51574 y 31280.

Afirma el recurrente que el Registro no debió inscribir el plano P-910236 -2004 pues debió detectar a tiempo la sobreposición con el plano de su representada, que data del año 1986 y que ello se produjo por omitir la aplicación de la directriz del año 2003 dictada por el Registro de Bienes Inmuebles, en la que se ordena a los registradores revisar la base de planos del Catastro Nacional. Y en razón de esta omisión es que debe el Catastro Nacional, por medio de sus profesionales especializados, proceder a realizar el replanteo de los planos para corregir la inconsistencia y así evitar que su representada deba incurrir injustamente en los gastos.

Sobre este aspecto, cabe aclarar al Ingeniero Orlando Retana Umaña, que la directriz mencionada en la resolución recurrida concierne única y exclusivamente a los registradores del anterior Registro de Bienes Inmuebles, y su fin era que fuera verificada la existencia del plano indicado en el testimonio de escritura, presentado ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la Base de Planos del Catastro Nacional, por lo que sus alegatos sobre este punto, no resultan de recibo en vista de que dicha directriz no estaba destinada a los registradores del Catastro Nacional, por lo que no era aplicable en la solicitud de inscripción de planos nuevos.

Más aún, el registrador catastral, en aplicación del artículo 41 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional al momento de calificar los planos puede atenerse “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario...” Y es que, a partir del año 2003, la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el **Sistema de Información de Planos (SIP)**, que según la Guía de Calificación Registral del Catastro

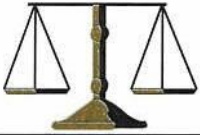


Nacional, consultada en la página ([www.registronacional.go.cr](http://www.registronacional.go.cr)), consiste en un *sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción. Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”*. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite *“contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”*. Esto permite al Catastro Nacional *“atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”*

No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano de la finca 31280 de Puntarenas, sea el año 2004, no se incluía en ella los planos inscritos con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Gracia, en la Memoria Institucional del año 2003, que expresa:

***“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país.***

*Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...)*



*Este proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003 en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.”*

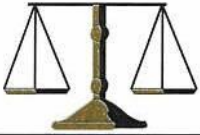
*(<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>),*

De lo que se deduce claramente, que el SIP se fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores, como en el caso del plano P-611709-1986.

La calificación e inscripción de planos se basa en la fe pública de los profesionales que ejercen la topografía y la agrimensura, que a pesar de ser realizado por particulares se constituye en una función pública y no de mera actividad privada. Así se infiere del artículo 12 de la Ley para el Ejercicio de Topografía, No 4294 de 19 de diciembre de 1968: *“Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía y agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”*

En este mismo sentido, el Reglamento a esa Ley; Decreto No 21 de 26 de febrero de 1970, el cual dispone en su artículo 11: *“De acuerdo con lo que dispone el artículo 12 de la Ley, las personas autorizadas para ejercer la Topografía o la Agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su profesión únicamente como agrimensores, para lo cual se constituyen responsables de la objetividad y corrección de la información gráfica y escrita que contemplan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones.”*





En congruencia con esta disposición, el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto No 34331-J publicado el 27 de febrero del 2008 en La Gaceta, añade:

*“Artículo 19: Fe pública del agrimensor: Los datos relativos al derrotero, áreas y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura.*

*Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.”*

La función calificadora del registrador catastral está determinada en el artículo 41 del mismo Reglamento, que define los límites de esa calificación técnico-jurídica como *“el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los planos presentados debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajusten a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico y técnico. Al momento de calificar, el registrador asignado al efecto se atenderá únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre las declaraciones hechas por el Agrimensor basadas en su fe pública (...)”*

Queda claro entonces que, dentro del marco de calificación que circunscribe la función catastral, no es cuestionable esa fe pública, salvo que logre determinar la existencia de anomalías que impiden su registro. En concordancia con lo anterior, el artículo 42 siguiente del mismo Reglamento, sobre el procedimiento de calificación de los planos, agrega: *“El Registrador*



*procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se dispone en el presente Reglamento, la legislación vigente, la información a disposición del Registro Inmobiliario y la Guía de Calificación de Planos. Si se ajustan a las disposiciones, métodos y procedimientos y especificaciones adoptadas, el registrador hará la respectiva inscripción.”*

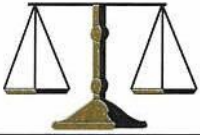
Resulta obligatorio agregar en este punto, que el **profesional de la agrimensura**, al efectuar el levantamiento debe observar lo establecido en los artículos 21 y 22 del Reglamento a la Ley de Catastro citado:

*“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 que se deduce claramente que este 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 consignan en el plano de agrimensura.

Es por todo lo anterior que, el Catastro Nacional carece de potestad para efectuar el levantamiento catastral de predios de los particulares y menos aún dirimir posibles conflictos de



propiedad entre los titulares de bienes inmuebles. En este sentido la Ley de Catastro establece que éste consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional, y está constituido, entre otros documentos, por los planos de agrimensura levantados por un profesional autorizado y que estén debidamente inscritos en el Catastro.

Asimismo, tal como lo afirmó el entonces Director de Catastro Nacional en el oficio DCAT-0591-2006 del 17 de agosto de 2006, ante la *“...ausencia de cartografía catastral confiable, los profesionales que autorizan los planos son los llamados a explicar esas diferencias. De igual forma como registro, el Catastro Nacional tiene la obligación de reseñar y publicitar las contradicciones por los medios a su alcance, dado que, las modificaciones, las cancelaciones de asientos de inscripción de planos, la modificación de los mismos para adecuarlos a la realidad y toda acción tendiente a corregir las diferencias, deben provenir de las mismas partes, o en su caso de las órdenes que emitan mediante las resoluciones pertinentes, los Tribunales de Justicia...”*

Dadas las anteriores consideraciones, no resultan de recibo los agravios sostenidos por la parte apelante, por lo que, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, División Registral, en razón de lo que debe confirmarse la resolución recurrida.

**SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** En razón de todo lo anterior, no encuentra este Tribunal motivo alguno para revocar lo resuelto por el actual Registro Inmobiliario, División Registral, siendo lo procedente la declaratoria sin lugar del Recurso de Apelación interpuesto por el Ingeniero Orlando Retana Umaña, en representación de la empresa Sinergesis, S.A, en contra de la resolución dictada a las nueve horas del diecinueve de noviembre de dos mil nueve, la cual en este acto se confirma.



**OCTAVO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el Ingeniero Orlando Retana Umaña, en representación de la empresa Sinergesis, S.A, en contra de la resolución dictada a las nueve horas del diecinueve de noviembre de dos mil nueve, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.  
**NOTIFÍQUESE.**

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

***M.Sc. Norma Ureña Boza***