



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0106-TRA-BI**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**Banco Nacional de Costa Rica, Apelante**

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

**Exp. Origen No. 08-227-BI-UE**

***VOTO N° 582-2009***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas con cincuenta minutos del tres de junio de dos mil nueve.**

Recurso de apelación presentado por **Juan Carlos Corrales Salas**, mayor, Ingeniero Agrónomo, con cédula de identidad número uno- cuatrocientos ochenta y uno- cero noventa y tres, vecino de Alajuela quien es Subgerente General con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica número cuatro- cero cero cero- cero cero mil veintiuno, domiciliado en San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho y cincuenta horas del primero de diciembre de dos mil ocho.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito del 25 de abril 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 42 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 la finca **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES** (24963) en cuyo reporte de conciliación final elaborado por el Ingeniero Yendel Chavarría Cambroner (IT 16040), se informa que: “...Predio se dibuja por medio de levantamiento de campo ya que por medio de plano, ortofoto y puntos GPS se determina que el plano ya no representa la realidad que actualmente tiene en el terreno. Por tal motivo se le indica la modificación 9 (plano ya no representa la forma del predio), la inconsistencia 03 (finca sin un plano catastrado), también se determina que existe la diferencia de área con respecto a la registral y por tanto se le indica la inconsistencia 04 y se da el predio por incompatible...”

Visto el resultado de ese estudio, mediante resolución de las 10:20 horas del 27 de mayo de 2008, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procede a consignar NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA sobre la finca indicada, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las 10:20 horas del 20 de agosto de 2008, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersona el representante del Banco Nacional de Costa Rica en calidad de acreedor en gravamen hipotecario que pesa sobre la finca relacionada.

**TERCERO.** Que en resolución de las ocho horas cincuenta minutos del primero de diciembre de dos mil ocho el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó mantener la advertencia administrativa sobre la finca 24963 del Partido de Guanacaste hasta que su propietaria registral “...solicite por testimonio de escritura pública la rectificación de cabida con base en un nuevo plano catastrado que describa la realidad física actual del inmueble...”. Dicha resolución fue apelada por el representante del Banco Nacional de Costa Rica 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 Alvarado Valverde, 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:** 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. En el caso de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de Guanacaste, Folio Real matrícula número **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES- CER CERO CERO**, inscrita en el distrito segundo (Mansión), cantón segundo (Nicoya) de esa Provincia, con una medida de 508,39 metros cuadrados y publicita el plano G-592108-1999. Sin embargo, en el reporte de las inconsistencias vertido por la Unidad de Validación se informa que: “...*Aún cuando la finca*



*indica en su asiento registral un número de plano catastrado, se determinó posteriormente al levantamiento catastral de campo que dicho plano no representa la realidad física de la finca, de ahí que el plano no se considera como insumo para definir el predio en el mapa catastral, por ende esta finca se trata como una sin un plano catastrado relacionado.*

*El área del predio definido en el mapa catastral excede en más del 10% con respecto al área que se indica en el asiento registral de la finca.”*

Esta situación provocó que el Registro de Bienes Inmuebles ordenara la apertura del Expediente Administrativo No. 08-227-BIUE y consignar una nota de advertencia administrativa sobre la finca; únicamente para efectos de publicidad ante terceros y continuando con el debido proceso y mediante resolución dictada por la Subdirección de ese Registro el 01 de diciembre de 2008 se ordena mantener esta anotación sobre el inmueble, hasta que la propietaria realice el levantamiento de un plano catastrado que describa su realidad física actual y solicite en escritura pública la rectificación de su medida.

Dicho inmueble está hipotecado en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica, por un monto de cinco millones de colones, con vencimiento el 22 de mayo del año 2022. Ante la consignación y mantenimiento de la advertencia administrativa sobre ese bien, el acreedor hipotecario apela la resolución que ordenar mantener la advertencia administrativa, pues considera que la medida cautelar impuesta perjudica sus intereses ya que, ante un eventual incumplimiento por parte de la deudora de sus obligaciones con el Banco acreedor, éste perdería la posibilidad de “...ejecutar el bien en garantía mientras se ventile un proceso judicial, el cual probablemente se extendería por años, poniendo en grave riesgo la recuperación del crédito...”

**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 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 nueve 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 las 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”*.

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 24963 del Partido de Guanacaste, afectado por la nota de advertencia que se impugna, fue inscrito con un medida original de 508,39 metros cuadrados que conserva al día de hoy, posteriormente se levanta un plano de agrimensura que coincide con esa medida y demás características físicas, siendo ese plano inscrito bajo el número G-0592108-1999. Sin embargo, realizado el estudio de campo y según consta en el reporte de inconsistencias elaborado por la Unidad de Validación, en la actualidad el área de este predio excede en más del 10% con respecto al área que indican tanto el asiento registral como el relacionado plano catastrado.

Dado lo anterior, considera este Tribunal que efectivamente existe una incongruencia de la información registral y catastral con la realidad física actual del inmueble, que produce una inexacta publicidad de su asiento 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, 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 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 sea imposible jurídicamente por parte del Registro de solucionar la problemática, da paso a una marginal de inmovilización que tiene efectos jurídicos más amplios y graves para los titulares que la nota de advertencia.

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 de la Propiedad de Bienes Inmuebles 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 a la medida real de la finca 24963 de Guanacaste, y la medida que publicitan sus asientos registral y catastral. Debe aclararse sin embargo, que en 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 medida cautelar que en este caso afecta la finca objeto de este proceso no la sustrae del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible siempre y cuando la parte interesada proceda a levantar un plano catastrado que efectivamente la represente y con la concomitante



solicitud mediante escritura pública de la rectificación de su medida de conformidad con ese nuevo plano.

El apelante manifiesta su preocupación de que; ante un eventual incumplimiento de la obligación, su representado pueda verse imposibilitado de recuperar lo adeudado. Ante dicha aseveración, este Tribunal considera oportuno aclarar que esa confusión obedece a que el Registro utilizó para llamar a este tipo de aviso o noticia el nombre de ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, siendo que su naturaleza se relaciona 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.

A los efectos de normalizar situaciones como la analizada en el presente asunto, 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 pasado, procedió a modificar el cambio de denominación de la anotación que se anota en la finca 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 de ese momento el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles 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 para esa medida cautelar la denominación de **Aviso Catastral**, calificativo que la distinguiría de 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 como medida cautelar para todos los casos.

**QUINTO: LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, debe ser declarado sin lugar el recurso de apelación presentado por el



Licenciado Juan Carlos Corrales Salas, en su calidad de representante del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas cincuenta minutos del primero de diciembre de dos mil ocho, la que en este acto se confirma. Sin embargo, se recomienda a ese Registro proceder a modificar la denominación de la nota marginal que ha sido consignada en la finca matrícula **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES- CERO CERO CERO (24963)** de la Provincia de Guanacaste, para que indique que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009. Asimismo, deberá la parte interesada, levantar un nuevo plano que refleje la medida correcta de la finca, y una vez inscrito hacer la corrección respectiva en el Registro de Bienes Inmuebles, mediante el instrumento notarial correspondiente.

**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 el Licenciado **Juan Carlos Corrales Salas**, en su calidad de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas cincuenta minutos del primero de diciembre de dos mil ocho, la que en este acto se confirma; advirtiendo que la interesada deberá levantar un nuevo plano en que se consigne la medida correcta de la finca matrícula **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA**



**Y TRES- CERO CERO CERO** de la Provincia de Guanacaste y hacer la modificación correspondiente en el Registro de la Propiedad Inmueble, mediante el proceso notarial respectivo, con el fin de que este inmueble continúe dentro del tráfico inmobiliario sin problema alguno. Se recomienda al Registro de Bienes Inmuebles tomar nota de la recomendación que hace este Tribunal, en relación con la modificación en dicha finca de la nota marginal de **ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** para que se aclare que la misma corresponde a un **AVISO CATASTRAL**. 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**