



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0566-TRA-BI**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante**

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

**(Expediente de Origen N° 2007-701-BI)**

***VOTO N° 1004-2009***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas con cuarenta minutos del veintisiete de agosto 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 ocho- setecientos 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 catorce horas del dieciocho de febrero de dos mil nueve.

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 15 de noviembre de 2007, suscrito por el Registrador Juan Carlos Chaves Maroto, informa sobre la posible duplicidad del plano catastrado No. 7-17794-1991 que se encuentra inscrito en las fincas 56910 y 85552 del Partido de Limón. Realizado el estudio correspondiente, mediante resolución de las 08:00 horas del 22 de noviembre de



2007, 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 resolución de las 15:00 horas del 20 de diciembre de 2007, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonan el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en calidad de acreedor en gravamen hipotecario que pesa sobre la finca 56910 y el señor Fabio Antonio Porras Cerdas en calidad de titular registral de la finca 85552.

**TERCERO.** Que en resolución de las catorce horas del dieciocho de febrero de dos mil nueve, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó: “...la **INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas del Partido de **LIMÓN** matrículas **CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ (56910)** y **OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS (85552)**, misma que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene su cancelación previa corrección del error y así lo realice mediante el otorgamiento del respectivo instrumento público; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido...”.

**CUARTO.** Que mediante escrito presentado el 18 de marzo de 2009, el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en calidad de representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, interpone recurso de apelación en contra de la resolución que ordena la inmovilización de las fincas y por ello conoce este Tribunal en alzada.

**QUINTO.** Que a la 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 Ortíz Mora, y;**

## **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: *SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.*** Este Tribunal avala los hechos que ha tenido por demostrados el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, agregando los siguientes: **5)** Que mediante documento con citas **573-64058**, que es testímonio de escritura número 25 del tomo 6 de protocolo de la Notaria Haydee Patricia Chang Li, el señor Mauricio León Godínez, vende su finca 56910 a Yahaira del Socorro Rojas Barquero. **6)** Que mediante oficio **DCAT-250-2009**, remitido a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 13 de marzo de 2009, el Ingeniero Jorge Avendaño Machado, Director del Catastro Nacional, rinde el informe solicitado por la Asesoría Jurídica, indicando que realizada la inspección de campo se determinó que el plano L-17794-1991 “... *le corresponde a la finca 85552 del citado partido, lo cual se confirma con el plano L-958158-2004. Sobre la finca 7056910-000 no se pudo encontrar información en el campo...*” (v. f. 109). **7)** Que mediante documento presentado al Registro el 31 de marzo de 2009, con citas **2009-81948**, el señor Fabio Antonio Porras Cerdas rectifica el plano en su finca 85552 del Partido de Limón, para que le sea consignado el plano catastrado número **L-958158-2004** y solicita el levantamiento de la Nota de Advertencia Administrativa originada dentro del expediente No. 07-701-BI, (v. f. 112). **8)** Que según escrito de 21 de abril de 2009, suscrito por el Registrador Rafael Mora Córdoba, se informa a la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles sobre el documento relacionado en el hecho probado anterior, indicando que el mismo no tiene defectos que impidan su inscripción, (v. f. 126). **9)** Que mediante resolución de las 10 horas, del 24 de abril de 2009, la Subdirección del Registro Público de Bienes inmuebles autoriza el **levantamiento de la nota de advertencia** administrativa consignada al margen



de la finca **85552** del Partido de Limón, únicamente, así como la inscripción del documento con citas 2009-81948, que es rectificación de número de plano en dicha finca, (v. f. 127). **10)** Que mediante escrito de 06 de mayo de 2009, el Registrador Rafael Mora Córdoba informa que ha procedido a ejecutar lo ordenado en la resolución de las 10 horas del 24 de abril de 2009, levantando la Advertencia Administrativa únicamente sobre la finca 85552 e inscribiendo el documento con citas 2009-81948, (v. f. 132).

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

**TERCERO: *PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:*** El problema que se ventila en el presente expediente se origina a partir del otorgamiento de la escritura pública número 131 del tomo 32 de protocolo del Notario Víctor Hugo Núñez Torres, otorgada el 07 de setiembre de 1992 y cuyo testimonio fuera presentado al Diario del Registro de Bienes Inmuebles el 14 de enero de 1993, originando las citas **400-2847**, mediante la cual, el señor Manuel Chacón Azofeifa, titular de la finca 15158 del Partido de Limón segregó y dona un lote que mide 309.46 metros cuadrados, de conformidad con el plano catastrado **L-17794-1991**, inscripción realizada el 04 de mayo de 1993 y que da origen a la finca **56910** del mismo Partido a nombre de Leonardo Zamora Madrigal. Esta finca en la actualidad es propiedad de Mauricio León Godínez y soporta gravamen hipotecario a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, véase el Hecho Probado (1). Tres años después, el 13 de setiembre de 1995, el mismo señor Chacón Azofeifa, otorga escritura número 122 del tomo 36 del protocolo del mismo Notario Víctor Hugo Núñez Torres, cuyo testimonio fue presentado ante el Registro el 28 de setiembre de 1995, según las citas **424-03491**, mediante la cual segregó dos lotes, uno de estos utilizando el mismo plano, sea **L-17794-1991** y el otro de conformidad con el plano L-17796-1991, dando origen a las fincas **66980** y **66981**, respectivamente, las cuales dona a Obed Alberto Sánchez Serrano quien en ese mismo acto las reúne formando la finca **66989 del Partido de Limón**. Posteriormente, el 06 de mayo de 1999, es otorgada la escritura pública número 37 en el tomo 99 de



protocolo del notario Arnoldo Parini Segura, y presentado su testimonio al Registro, con citas **465-12374**, es utilizado nuevamente el plano catastrado número **L-17794-1991** para segregar un lote de la finca 66989, dando origen a la actual finca número **85552** del Partido de Limón, actualmente a nombre de Fabio Antonio Porras Cerdas, véase el Hecho Probado (2). El 14 de agosto de 2007, es otorgada ante la Notaria Haydee Patricia Chan Li, la escritura número 25 en el tomo 6 de su protocolo, mediante la cual el señor Mauricio León Godínez, vende su finca **56910** a Yahaira Rojas Barquero, véase hecho probado (5). Este documento es presentado el 02 de noviembre de 2007 al Registro, según citas **573-64058** y una vez calificado por el Registrador Juan Carlos Chaves Maroto determina que el plano que publicita dicho bien, se encuentra asignado también a la finca 85552 de Limón. Informada de esos hechos, la Dirección del entonces Registro Público de Bienes Inmuebles procede a consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre ambas fincas y realizado el procedimiento administrativo que corresponde, resuelve **Inmovilizar ambas fincas**, hasta que la autoridad competente o las partes interesadas, previa corrección de la inconsistencia que afecta dichos inmuebles, ordene o soliciten, según sea el caso, el levantamiento de dicha medida cautelar administrativa. Dicha resolución se basa en la posible doble inmatriculación de las fincas 56910 y 85552 de Limón, pues ambas tienen la misma descripción y publicitan el mismo plano catastrado, siendo además que, informada por el titular de la segunda de estas fincas, Fabio Antonio Torres Cerdas, de la inscripción del nuevo plano L-958158-2004, que la representa gráfica y literalmente, al cotejar ambos planos verifica que los mismos representan el mismo espacio físico.

No obstante, en fecha posterior al dictado de esa resolución final, el 13 de marzo de 2009 es recibido el informe técnico por parte del entonces Catastro Nacional, en que se comunica que, realizado el estudio de campo, se comprueba que el plano que origina las diligencias administrativas oficiales corresponde a la finca 85552, y que ello se confirma con el plano L- 958158-2004, ver hecho probado (6).



Inconforme, el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal apela lo resuelto por el Registro, alegando que existe un error en el trámite de inscripción de la finca 85552 del Partido de Limón, ya que desde seis años antes, se había inscrito la finca 56910 con el plano catastrado L-17794-1991 y que ésta se ajusta en todo al mismo. Su representado, amparado en el Principio de Publicidad Registral, y siendo que no existía a nivel registral alguna advertencia administrativa, anotación o gestión, no encontró motivo alguno que impidiera, en el año 2001, el otorgamiento del crédito hipotecario a favor de Mauricio León Godínez, garantizado con su finca número 56910. Al inscribir el gravamen hipotecario correspondiente, en el año 2002, tampoco se advirtió de alguna irregularidad, por lo que dicha inscripción se ha tenido como válida en todos sus efectos y alcances. Agrega que ambas fincas existen y por lo tanto no hay una doble inmatriculación, pues la finca 85552 propiedad del señor Fabio Antonio Porras Cerdas ya cuenta con otro plano catastrado y que al adquirirla debió rectificarlo, lo que en su oportunidad no se realizó, pero que este asunto se solucionará una vez que el señor Porras Cerdas solicite dicha rectificación de plano en su finca. Manifiesta su oposición a la afirmación del Registro en el sentido de que los planos L-17794-1991 y L-958158-2004 describen el mismo espacio físico pues en el asiento catastral no existe anotación, gestión o diligencia que pudiera hacer sospechar alguna irregularidad en los mismos. Asimismo, indica que es indispensable para la resolución del presente asunto que el Catastro Nacional rinda el informe solicitado por la Asesoría Jurídica, a efecto de que se aclare cuál es el plano que corresponde a cada una de las fincas o si ambas inscripciones realmente obedecen a un mismo bien y en caso de determinarse la doble inmatriculación se proceda a desinscribir la finca 85552 por cuanto su segregación se realizó en forma errónea al utilizar el mismo plano que ya había generado la finca 56910. De existir algún tipo de irregularidad en las inscripciones objeto de estas diligencias, son responsabilidad tanto del Notario Arnoldo Antonio Parini Segura; toda vez que al comparecer ante éste, el señor Manuel Chacón Azofeifa, para segregar de la finca 15158 el lote inscrito con matrícula 85552, dicho profesional manifestó que el mismo se ajusta en un todo al plano L-17794-1991 sin advertir que éste ya había sido utilizado para inscribir la finca 56910; como del Registrador encargado del trámite del documento que originó la



finca 85552, que no formuló algún cuestionamiento en ese sentido. Que en vista de que la actuación del Banco Popular “...en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera tomando en cuenta la información que constó a nivel registral...”, no puede sufrir ningún daño o perjuicio por esta situación, por lo que solicita sea levantada la inmovilización de la finca 56910 y se mantengan todos los efectos de la inscripción del gravamen hipotecario a favor de su representado y se establezcan las responsabilidades del Registro Nacional y del notario. Asimismo, se requiera al Catastro Nacional para que rinda el informe solicitado por la Asesora Jurídica y de verificarse la existencia de una doble inmatriculación, se proceda a desinscribir la finca 85552 del Partido de Limón.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** La concordancia entre los asientos registrales y catastrales es un tema que ha cobrado gran relevancia en los últimos años, de la problemática detectada surge el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, Convenio de Préstamo N° 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley N° 8154 de 27 de noviembre de 2001, con el fin de lograr la compatibilización de los datos del Catastro Nacional y del Registro de la Propiedad Inmueble, por lo que deviene necesario implementar una serie de procedimientos que permitieran, de manera progresiva, el saneamiento de incompatibilidades identificadas por ese Programa.

Para que ese proceso de saneamiento de las inconsistencias y errores en la información registral y/o catastral resultara ágil y eficaz y fuera posible la conciliación de la información registral, catastral y la realidad física de los inmuebles, resultó necesario promover diversas reformas a la Ley de Catastro Nacional y su Reglamento, con lo cual se produjo una ampliación sustancial del Marco de Calificación y por consiguiente del Control de Legalidad que realizan los registradores del Registro Público de Bienes Inmuebles y del Catastro Nacional.



Por ejemplo, el **texto original del artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional**, que es la Ley No. 6545, promulgada en marzo del año 1981, establecía que: “*Para toda división o segregación de inmuebles se requiere un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Ningún plano de agrimensura surte efectos legales si no ha sido inscrito en el Catastro...*” (agregado el énfasis). Es decir, la exigencia del plano catastrado se restringía únicamente a aquellos movimientos que comprendían algún fraccionamiento de fincas.

Posteriormente, con la promulgación del Código Notarial Ley N° 7764 del 17 de abril de 1998, publicado en el Alcance N° 17 del Diario Oficial La Gaceta N° 98 de 22 de mayo del mismo año, se introdujo una serie de reformas a diversos cuerpos legales, entre otros y para lo que nos interesa, al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, ampliando la exigencia del requisito de plano catastrado a todo movimiento registral: “*Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de este ley.... El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo.*” (agregado el énfasis). Con esta reforma se hizo exigible **citar**, para todo movimiento registral, un plano catastrado que describiera cada uno de los bienes inmuebles objeto del acto o contrato inscribible. Sin embargo, se limitaba a ésto, las partes estaban obligadas únicamente a indicar un número de plano catastrado y no existía posibilidad de establecer un control por parte del Registro de Bienes Inmuebles, de que los planos citados por las partes, y/o el notario, en los testimonios de escritura sometidos a calificación, concordaran con el bien registrado o por registrar. Es por ello que mediante el Decreto Ejecutivo No 32563-J publicado el 30 de agosto de 2005, ya derogado por el Decreto Ejecutivo No. 33982-J publicado en La Gaceta No. 190 del 03 de octubre de 2007, que es Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, y ante la detección de gran cantidad de inconsistencias en la información contenida en los asientos de Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble, se establecieron procedimientos administrativos orientados a, que de manera coordinada, se pudiera sanear la información



de ambas dependencias, a los efectos de lograr concordancia entre la información jurídica de los asientos registrales y la representación gráfica de la realidad física constante en el plano catastrado, este Reglamento en su artículo 1º establece: “*Artículo 1º—De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales. Cuando en un asiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda al inmueble o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional previa solicitud del interesado procederá a la inscripción del plano que corresponda de conformidad con la normativa vigente. Una vez inscrito el plano, el propietario registral deberá bajo las formalidades registrales hacer la solicitud ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble para sanear la información y ajustarla a la realidad material.*” (agregado el énfasis). Es a partir de este momento que se establecen mecanismos más efectivos para que los registradores del Registro Público de Bienes Inmuebles, realicen una consulta a la Base de Datos del Catastro Nacional, la cual ahora con mejor tecnología continua, con lo que se evidenciaron innumerables inconsistencias en la Publicidad Registral, tales como fincas inscritas con planos inexistentes, duplicidad de planos, (es decir planos catastrados que se encuentran publicitados en más de una finca que sí existen materialmente), dobles o hasta triples inmatriculaciones de fincas, (esto es, cuando la existencia de dos o más fincas, que publicitan un mismo plano es sólo registral, porque materialmente corresponden a una misma porción de terreno), producidos en muchos de los casos por inefficientes controles de instituciones públicas (tales como el INVU, el IDA, el IMAS, algunas MUTUALES y Cooperativas de Vivienda) o de urbanizadores privados, e incluso por error de los Juzgados al expedir más de una ejecutoria en los procesos de titulación de tierras.

Con la relacionada reforma, el legislador persiguió que todo inmueble sobre el que operaba algún movimiento, contara con un plano catastrado que lo identifique plenamente y lo definiera en forma inequívoca, es decir, que existiera una congruencia total entre la información que publicita el Catastro Nacional, mediante los planos catastrados que recopilan la realidad material de los fundos, y la información que se desprende de los



asientos registrales, alcance que contiene el actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 34331-J, publicado en La Gaceta de 27 de febrero de 2008, el que en su artículo 5 establece en lo que interesa: “*Artículo 5º—Alcances. Los alcances que se obtienen del catastro, para efectos del Registro Inmobiliario son los siguientes: a)...; b)...; c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.*”

No obstante, la calificación registral, ejercida por el Registrador del Registro Público de Bienes Inmuebles, se circumscribe a un control de la legalidad de los actos o contratos sometidos a registración, y en aplicación del Principio de Marco de Calificación Registral, establecido en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que es Ley Nº 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, en concordancia con los artículos 34 y 35 y siguientes del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo Nº 26771-J del 18 de marzo de 1998 y sus reformas, el Registrador se atendrá únicamente a lo contenido en el título y a lo que expresan los asientos del Registro, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo.

Es por ello que, con ocasión del Principio de Concordancia que debe existir entre los asientos registrales y catastrales, el Marco de Calificación Registral se amplió y mediante una labor de depuración de la información registral en relación con la base de planos catastrados, se exigió el requisito de que debe existir esa concordancia entre el plano citado por el notario en la escritura pública y la publicidad registral. Desde entonces, se implementaron los mecanismos necesarios para que el registrador del Registro Público de la Propiedad Inmueble verifique que el plano catastrado registre efectivamente la información básica, gráfica, matemática, literal y jurídica de una finca, parcela o predio, de conformidad con lo ordenado en el artículo 2, inciso q) del actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, antes citado.



Con la reciente 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, se incorpora dentro de su organización administrativa al Catastro Nacional, con lo que queda aún más clara 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 inciso u), artículo 2, del actual Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

**QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** La Gestión Administrativa que en forma oficiosa ha venido desarrollando el Registro de Bienes Inmuebles, actual Registro Inmobiliario, ante las inconsistencias detectadas, busca una armonización de los datos que describen físicamente los bienes inmuebles (plano catastrado), con aquellos que los describen jurídicamente (asiento registral), y pretende establecer un procedimiento tendiente al “saneamiento” del que derive una publicidad registral sana.

De conformidad con el Reglamento del Registro Público, los errores o inconsistencias que se produzcan en la publicidad registral 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, 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), 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 pues sí impide el tráfico inmobiliario.

Entiende este Tribunal que la “*advertencia administrativa*” y posterior “*inmovilización de fincas*” que ha decretado el Registro y que es objeto de impugnación en este proceso, es diferente a la típica “nota de advertencia” establecida en el Reglamento del Registro Público, 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 y a partir de la calificación del documento con citas 573-64058 realizada por el Registrador Juan Carlos Chaves Maroto, quien al detectar la duplicidad del plano procedió a informarlo a la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles, bien hizo ese Registro en consignar la advertencia administrativa sobre las fincas 56910 y 85552 del Partido de Limón, pues sus efectos jurídicos no van más allá que una *simple noticia*, una *publicidad informe* para advertir sobre esa inconsistencia. Sin embargo, este Tribunal considera oportuno recordar que la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, establecida en el Artículo 97 del Reglamento del Registro Público, en una segunda etapa del procedimiento de Gestión Administrativa podría originar la inmovilización del bien, que sí lo sustrae del tráfico inmobiliario, y de hecho en este caso así lo ha resuelto el Registro en la resolución impugnada. En razón de lo anterior, 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 realizar un cambio de la denominación de la anotación que se consigna en las fincas para prevenir a terceros sobre las inexactitudes encontradas, determinando 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 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 crean el Programa de Regularización de Catastro y Registro Nacional y el 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 orientan a atender los errores registrales e inexactitudes en la publicidad registral.



Cabe señalar que, la segunda circular registral fue emitida 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.

En el caso bajo examen, ya el Registro, mediante resolución de las 10 horas del 24 de abril de 2009, autorizó la inscripción del documento con citas **2009-81948**, mediante el cual, el titular registral de la finca **85552**, una vez inscrito un plano actualizado (**L-958158-2004**) que la representa física y materialmente y mediante el otorgamiento de escritura pública, solicitó expresamente la rectificación del plano catastrado que se encontraba duplicado en ella y en la finca **56910**, ambas del Partido de **Limón**. Dada esta situación queda revocada de hecho y en forma parcial la resolución impugnada en relación con la finca **OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS-CERO CERO CERO (85552)** del Partido de **LIMÓN**, en virtud de que en fecha 06 de mayo de 2009, el Registrador Rafael Mora Córdoba, encargado de tramitar el documento con citas 2009- 81948, según hecho probado (10), informó de su inscripción, concomitante con el levantamiento de la Nota de Advertencia Administrativa que la afectaba.

No obstante, ello no resuelve la inconsistencia que sufre la finca 56910, que interesa al apelante, pues del informe vertido el 13 de marzo de 2009, por la entonces Dirección del Catastro Nacional, citado en el hecho probado (6), en el que informa que el plano L-17794-1991 corresponde a la finca 85552 y que de la finca 56910 no se encontró información en el campo, por lo que considera este Tribunal que efectivamente existe una incongruencia de la información registral y catastral en relación con este inmueble, que produce una inexacta publicidad de su asiento de inscripción y que es necesario sanear. Es por eso que debe mantenerse en la finca 56910 del Partido de Limón, una medida cautelar, que de conformidad con las Circulares Registrales **DRP-01-2009** y **DRP-006-2009** debería ser una nota de **AVISO CATASTRAL** y no la **INMOVILIZACIÓN**, a efecto de informar a terceros interesados, hasta tanto la autoridad jurisdiccional competente, previa corrección de dicha inconsistencia ordene su levantamiento, o bien, la parte interesada proceda a



levantar un plano catastrado que efectivamente la represente y con la concomitante solicitud mediante escritura pública de la rectificación del número de plano, sea corregida la inexactitud.

En relación con los demás agravios que presenta el apelante, note el Licenciado Rojas Chinchilla, que a la fecha de otorgamiento e inscripción tanto de las segregaciones, y de la constitución del gravamen hipotecario, sea en los años 1992 al 1999 y 2002, no era posible para el notario autorizante ni para el registrador encargado de tramitar los testimonios de escritura presentados con citas 400-2847, 424-3491, 465-12374 y 499-10576, determinar la existencia de la inexactitud que nos ocupa, por lo que dicho error, en modo alguno sería imputable a ellos, ya que para ese momento la Publicidad Registral y el Marco de Calificación no permitían advertir este tipo de situaciones. En todo caso, las medidas cautelares administrativas no tienen la potestad de eliminar los efectos del asiento hipotecario en que es acreedor su representado, siendo además que al Registro le está vedada la posibilidad de cancelar, o desinscribir, según lo solicitado, el asiento de inscripción de la finca segregada con la matrícula 85552 del Partido de Limón

**QUINTO: LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal omite pronunciamiento en relación con la finca 85552 de Limón por haber sido levantada la medida cautelar consignada en su oportunidad, al inscribir el documento con citas 2009-81948, mediante el que se actualizó su número de plano. Asimismo, se considera que debe declararse sin 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 el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del dieciocho de febrero de 2009, la que en este acto se confirma. Sin embargo, conforme a la consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro dicho proceder a modificar la medida cautelar que ha sido consignada en la finca matrícula **CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ- CERO CERO CERO (56910)** de la Provincia de



Limón, 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 cumpla con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y que represente en forma gráfica y matemática su inmueble 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 **Armando Rojas Chinchilla**, en su calidad de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del dieciocho de febrero de dos mil nueve, la que en este acto se confirma. Sin embargo, conforme a las consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro indicado, proceder a modificar la medida cautelar que ha sido consignada en la finca **CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ- CERO CERO CERO (56910-000)** de la Provincia de Limón, para que se indique que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, de conformidad con las Circulares **DRP-001-2009 y DRP-006-2009**. Se advierte a la parte interesada que deberá levantar un nuevo plano en que se describa la finca antes referida y hacer la modificación correspondiente en el Registro de la Propiedad Inmueble, mediante el proceso notarial respectivo. Se



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

recomienda al Registro de Bienes Inmuebles tomar nota en relación con la modificación de la medida cautelar impuesta, para que se publicite 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*



---

TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

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

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**