

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0131 TRA-BI**

**Gestión Administrativa de oficio**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO DE BIENES INMUEBLES (Exp. de origen 344-2008)**

**Subcategoría: Propiedades**

***VOTO N° 1068-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas, diez minutos del cuatro de setiembre de dos mil nueve.***

***Recurso de apelación*** interpuesto por el Licenciado Ricardo Azofeifa Castillo, mayor, casado una vez, abogado, vecino de San José, cedula de identidad número 1-993-119, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula de persona jurídica 4-000-1021, domiciliado en San José, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas, treinta y ocho minutos del siete de enero de dos mil nueve.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 29 de abril de 2008, el Coordinador de Validación del Catastro Nacional comunicó el informe técnico elaborado por la Topógrafa Fanny Zamora Vargas, el cual señala discrepancias con la situación en el terreno de las fincas 5-0026848 y 5-0026840, lo cual motivó diligencias administrativas de oficio y la consignación de una nota de advertencia sobre los citados inmuebles.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las diez horas, treinta y ocho minutos del siete de enero de dos mil nueve, dispuso lo siguiente: "...**SE RESUELVE:** **I.--** *Una vez firme la presente resolución, se ordena **I.- MANTENER LA NOTA DE AVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas del Partido de Guanacaste número VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO (26848) y VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (26840), misma que se mantendrá hasta que los propietarios de los inmuebles manden a confeccionar nuevos planos catastrados que se adecuen a la realidad física de las fincas, y soliciten por testimonio de escritura pública la rectificación del número de plano, previa calificación que hará el registrador a quien corresponda su valoración y exprese su verificación de que los defectos de ese instrumento fueron debida y correctamente subsanados ...*".

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, el Licenciado Ricardo Azofeifa Castillo, de calidades y condición señaladas, interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio, en contra de dicha resolución.

**CUARTO.** Que la Subdirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en resolución de las trece horas, nueve minutos del cinco de febrero de dos mil nueve, resolvió rechazar el recurso de revocatoria y admitir el de apelación.

**QUINTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado indefensión, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;**

## CONSIDERANDO

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista con tal carácter los siguientes:

- 1.- Que de las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 26848 y 26840 presentan discrepancias con la situación actual en el terreno de los predios. (Ver folios 6 y 12)
- 2.- Que a las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 26848 y 26840 publicitan los planos G-0013704-1972 y G-0016847-1972 respectivamente. (Ver folios 26 al 27 y 28 al 29).

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO.** *Sobre la resolución apelada y los argumentos esgrimidos por la parte apelante.* El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resuelve mantener la nota de advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrículas veintiséis mil ochocientos cuarenta y ocho y veintiséis mil ochocientos cuarenta, ya que según así lo determinó del informe de conciliación final Registro Nacional-Catastro Nacional rendido por la topógrafa Fanny Zamora Vargas, se presentan discrepancias con la situación actual en el terreno de las fincas antes citadas.

Por su parte, el Banco Nacional de Costa Rica argumentó que actuó en todo momento como tercero de buena fe, amparado en la publicidad registral, toda vez que el plano catastrado como la finca sobre la cual se constituyó el gravamen hipotecario en su favor se encontraban inscritos y que las discrepancias suscitadas en la situación propia de los terrenos es un problema que escapa al ámbito de su representado.

**CUARTO. SOBRE EL PRINCIPIO DE CONCORDANCIA.** Para la solución del presente asunto, merece tenerse presente que para la inmatriculación de una finca, se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano, con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional, con la inscripción de los planos de agrimensura.

En aras de lograr esa concordancia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, contempla como requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tratando así de consolidar el principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 26 de marzo de 1981 y sus reformas, que en lo que conducente establece: *“Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real...”*.

Es así como, con la reforma al referido artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, que se llega a confrontar la realidad física contenida en los planos, con la realidad jurídica que dimana de los asientos registrales, a través de los medios técnicos de coordinación necesarios, y para ello es necesario que en todo movimiento registral -salvo las excepciones de Ley- se deba citar un plano de agrimensura, que se ajuste y refleje en forma contundente, la existencia de esa finca en la materialidad, tratando de consolidarse así, el principio de concordancia de referencia, y en caso de que esto no ocurra, determinar inexactitudes registrales, como por ejemplo: la publicidad de un mismo número de plano en dos inmuebles, la sobreposición de fincas y por ende, la inexistencia en la materialidad de una de ellas, entre otras inexactitudes.

En tal sentido, con ocasión del Programa de Regularización del Catastro y el Registro en el marco del convenio del préstamo N1284/OC-CR, entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley N° 8154 de 27 de noviembre de 2001, y sobre todo a partir del año 2003, el Registro de Bienes Inmuebles conjuntamente con el Catastro Nacional se han avocado al saneamiento de la información de ambos registros, a efectos de lograr uniformidad entre la realidad extra registral y la información de los asientos registrales, contribuyendo de esta manera a la seguridad del tráfico inmobiliario.

**QUINTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA PROCEDENCIA DE LA ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA.** En el caso que nos ocupa, lleva razón el Registro **a quo**, al ordenar la nota de advertencia administrativa de las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 26848 y 26840, toda vez que el informe técnico preparado por la Topógrafa Fanny Zamora Vargas de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, de fecha 26 de octubre de 2007 constante a folio 6, señala que: *“La fincas 5-0026848 (predio 036) y la 5-0026840 (predio 037) indican en su asiento registral los planos 5-0013704-1972 y 5-0016847-1972, respectivamente. Ambos planos son colindantes y congruentes entre ellos, sin embargo, presenta ciertas discrepancias con la situación actual en el terreno de los predios, lo cual se determinó al contrastar los insumos para la elaboración del mapa definitivo, tales como, planos colindantes, levantamiento de campo y ortofoto...”*. Esas discrepancias detectadas, determinan una inexactitud registral ya que el inciso q) del artículo 1° del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331-J del 29 de noviembre de 2007, referido a los planos de agrimensura, establece que éstos representan en forma gráfica y matemática un inmueble y tanto el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como el Catastro Nacional, deben garantizar una publicidad registral cierta y actual, como lo informa el artículo 18 citado.

Al respecto, merece subrayarse que Ley del Catastro Nacional y sus reformas, así como su Reglamento, en concordancia con el Decreto Ejecutivo N° 30106-J de fecha 28 de Enero de



2002, que declaró zona catastral a todo el territorio nacional, pretenden definir en forma inequívoca la parcela o predio a efecto de lograr una concordancia plena entre la información que el plano contiene y lo publicitado por el Registro. Al respecto los artículos 18, 22 y 29 de la Ley, entre otros, van hacia la uniformidad pretendida y por ende, estipula el inciso d) del artículo 1º del Reglamento a la Ley, que entre los fines del Catastro Nacional está la “... *Conciliación de información: Es la comprobación de la conformidad de linderos e infraestructuras de una finca registrada en un plano, en relación con la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.*”

Así las cosas, no es procedente lo peticionado por el recurrente pues merece recordar, que la seguridad jurídica registral, se logra por medio de una debida publicidad, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone, en lo que interesa, lo siguiente: “*El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...*”, y que el plano de agrimensura viene a contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, con especial énfasis a definir en forma inequívoca la parcela o predio, lo que no sucede en el presente caso pues se determinaron discrepancias entre lo que representan los planos de las citadas fincas y su situación en el terreno o realidad física. Además, la inexactitud señalada procede de una conciliación dentro del Programa de Regularización Catastro-Registro y como lo señala el mismo informe “...*se determinó al contrastar los insumos para la elaboración del mapa definitivo, tales como, planos colindantes, levantamiento de campo y ortofotos.*” por lo que el citado informe se considera de carácter oficial y legítimo.

Por lo anterior, el mantener la nota de advertencia administrativa decretada sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 26848 y 26840 es procedente, pues contrario a perjudicar pretende dilucidar la inexactitud registral determinada y por ende sanear la información en aras de brindar una mayor seguridad jurídica de los derechos sobre los inmuebles involucrados



y su conformación jurídica y gráfica y, garantizar una publicidad registral cierta y actual. Sin embargo debe quedar claro para el apelante, que este tipo de medida cautelar no inmoviliza las fincas y por ende continúan el tráfico comercial, siendo que ante el incumplimiento de la obligación hipotecaria, el ente acreedor puede ejercer los actos que la Ley lo autoriza para recuperar su crédito.

**SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Ricardo Azofeifa Castillo, en representación 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 diez horas, treinta y ocho minutos del siete de enero de dos mil nueve, la cual se confirma.

**SÉTIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Ricardo Azofeifa Castillo, en representación 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 diez horas, treinta y ocho minutos del siete de enero de dos mil nueve, la cual se confirma. 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 para lo de su cargo. **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

---

**DESCRIPTORES:**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TG: ERRORES REGISTRALES**

**TNR: 00.55.53**