

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0768-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Exp. Origen No. 08-744-BI-UE).

[Subcategoría-Propiedades]

VOTO N° 1266-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por **José Antonio Vásquez Castro**, casado, Ingeniero Agrónomo, con cédula de identidad número cinco-ciento cuarenta y uno-mil quinientos, vecino de San José, en su condición 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 nueve horas con diez minutos del cinco de mayo de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio DCAT-SV-0035-2008 del 05 de agosto 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 72 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 las fincas **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DIECIOCHO (151018)**, **CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SEIS (53806)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (28365)**, en cuyos reportes de conciliación final elaborados por la Ingeniera Priscilla Murillo Arroyo (IT 19243), se informa que: “...*Los planos catastrados relacionados a estas fincas presentan un traslape entre ellos, lo cual provoca una sobreposición parcial entre las mismas...*” Visto el resultado de ese estudio, mediante resolución de las 09:45 horas del 23 de octubre de 2008, 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 08:30 horas del 18 de diciembre de 2008, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonan: **1.-** José Antonio Vásquez Castro representante del Banco Nacional de Costa Rica en su condición de acreedor en gravamen hipotecario que pesa sobre la finca 53806 (v. f. 165); **2.-** Jorge Mario Rodríguez Zúñiga en su condición de representante del Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO) en calidad de anotante sobre la finca 151018 (v. f. 169); y **3.-** Jahaira Bolaños Carvajal titular de la finca 28365, (v. f. 175); **4.-** Rosa María Escudé Suárez en calidad de apoderada generalísima de Ducado del Valle Sociedad Anónima, titular de la finca 151018 (v. f. 177).

TERCERO. Que mediante resolución de las nueve horas con diez minutos del cinco de mayo de dos mil nueve, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que interesa ordenó: “...**1) CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas del

Partido de Guanacaste matrículas CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DIECIOCHO (151018), CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SEIS (53806) Y VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (28365), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane las inconsistencias y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación registral...” 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 la Juez Ortíz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los hechos que como probados tiene el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA: 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 fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de Guanacaste, Folios Reales **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DIECIOCHO (151018)**, **CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SEIS (53806)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (28365)**, inscritas en el distrito segundo (Mansión), cantón segundo (Nicoya) de esa Provincia, que publicitan los planos **G-0737603-2001**, **G-0549180-1984** y **G-000361-1974**, respectivamente. Dichos planos se encuentran sobrepuestos parcialmente, tal y como lo demuestran los montajes elaborados por la Unidad Ejecutora y que constan a folios 29, 30 y 41 de este expediente.

Esta situación provocó que el Registro de Bienes Inmuebles ordenara la apertura del Expediente Administrativo **No.08-744-BI-UE** y consignara una nota de advertencia administrativa sobre las relacionadas fincas; únicamente para efectos de publicidad ante terceros y continuando con el debido proceso y mediante resolución dictada por la Dirección de ese Registro el 05 de mayo de 2009, se ordena la inmovilización de las tres fincas hasta que los propietarios realicen el levantamiento de planos catastrados que describan su realidad física actual y soliciten en escritura pública la rectificación de la inconsistencia que afecta los predios y sus respectivos planos catastrados o, en su defecto, la autoridad judicial competente, conozca del asunto y subsanando las inconsistencias detectadas ordene cancelar esa medida cautelar administrativa.

De dichos inmuebles, el número 53806, se encuentra afectado por un gravamen hipotecario a favor del Banco Nacional de Costa Rica, por un monto de trece millones de colones. Ante la consignación y mantenimiento de la advertencia administrativa y la posterior resolución, ahora recurrida, en que el Registro ordena la inmovilización de dichos bienes, el acreedor hipotecario apela la resolución, alegando que la inconsistencia detectada no era evidente al momento de otorgar el crédito hipotecario a favor de Bladimir Quesada Arce y que fue garantizado con la finca matrícula 53806 de Guanacaste, por lo que su representado

es un tercero de buena fe que ha actuado al amparo de la Publicidad Registral, siendo entonces que, la situación hoy detectada escapa totalmente a su ámbito de acción. Ante este panorama, solicita que se mantenga al Banco Nacional de Costa Rica en su condición de acreedor hipotecario de grado privilegiado sobre el inmueble del partido de Guanacaste, matrícula 53806-000, en consecuencia se anule la resolución recurrida y se ordene el levantamiento de la inmovilización ordenada por el Registro.

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, vigente a partir del 27 de setiembre de 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 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**, 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 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, 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, los inmuebles inscritos en el Partido de Guanacaste bajo matrículas 151018, 53806 y 28365, han sido afectados por la nota de advertencia y ordenada su inmovilización en la resolución

que se impugna, fueron inscritos, el primero de ellos, en virtud de reunión de las fincas 73485 y 32809 de Guanacaste, el segundo mediante segregación de la segunda de estas fincas reunidas, sea la finca 32809, y el tercero por adjudicación tramitada ante el Instituto de Tierras y Colonización, hoy IDA, en el año 1974, de conformidad con los planos catastrados **G-0737603-2001**, **G-0549180-1984** y **G-000361-1974**, respectivamente.

Realizado el estudio de campo y según consta en el reporte de inconsistencias elaborado por la Unidad de Validación, ha sido detectada una sobreposición parcial de dichos inmuebles y sus planos, por lo que considera evidente este Tribunal que efectivamente existe una incongruencia de la información registral y catastral con la realidad física actual de los inmuebles, que produce una inexacta publicidad de sus asientos 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 –actualmente Registro Inmobiliario-, y ante las inconsistencias detectadas, establecer un procedimiento tendiente al “saneamiento” de los asientos registrales y catastrales, como medio para dirimir los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades de campo, con las jurídicas, constantes en el 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 92 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 los 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 extraregistral 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.

La “advertencia administrativa” que actualmente afecta las fincas objeto de esta litis, entiende este Tribunal, es diferente a la típica “nota de advertencia” a la que se ha hecho referencia líneas atrás, pues como se dijo obedece a la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus asientos registrales en relación con los catastrales, brindando publicidad noticia a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar con esa medida una inmovilización del tráfico jurídico de la propiedad. Dichas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

Conforme lo expuesto, basado en esa potestad de imperio que la ley le concede, el Registro bien hizo en consignar 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 traslape de los planos catastrados objeto de las presentes diligencias y en tanto se continuaba con la investigación de mérito. 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. Esa medida cautelar no las sustrae del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible siempre y cuando las partes interesadas procedan a levantar un plano catastrado que efectivamente las represente y con la concomitante solicitud mediante escritura pública de la rectificación de la inconsistencia que las afecta, de conformidad con esos nuevos planos. Desde este punto de vista, considera esta Autoridad, resulta improcedente la inmovilización de las fincas 151018, 53806 y 28365 del Partido de Guanacaste.

El apelante solicita que se mantenga en todos sus extremos y alcances el asiento hipotecario de primer grado en donde es acreedor su representado, y que afecta la finca 53806 de Guanacaste. Ante dicha aseveración, este Tribunal considera oportuno aclarar que, dadas las características del procedimiento que nos ocupa, en modo alguno se verá afectado dicho asiento y menos aún los derechos del Banco Nacional de Costa Rica en su condición de acreedor. Se reitera, esa confusión obedece a que el Registro utilizó para llamar a este tipo de aviso o noticia el nombre de ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, siendo que, en general dicha medida cautelar ha sido relacionada 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.

La connotación y los alcances que, en este caso, tiene la medida cautelar de Advertencia Administrativa dictada por el Registro el 23 de octubre de 2008 y que fuera ratificada como Inmovilización mediante la resolución recurrida, dictada en mayo del año 2009, son muy distintos, de hecho, 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 de 2009, procedió a modificar la denominación de la medida cautelar 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 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 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 y que, contrario a la medida cautelar del artículo 97 citado, no deriva en la inmovilización del bien. 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.

SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal considera que debe ser declarado sin lugar el recurso de apelación presentado por el Ingeniero José Antonio Vásquez Castro, en su calidad de representante del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas diez minutos del cinco de mayo de dos mil nueve, la que en este acto se confirma en el sentido de mantener la medida cautelar sobre los inmuebles. Sin embargo, conforme a la consideraciones hechas en esta resolución, se insta al Registro dicho proceder a modificar la medida cautelar que ha sido consignada en las fincas **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DIECIOCHO (151018)**, **CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SEIS (53806)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (28365)**, todas

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, deberán las partes interesadas, levantar para cada una de las fincas 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.

SÉTIMO. 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 por el **Ingeniero José Antonio Vásquez Castro**, en su calidad de representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas diez minutos del cinco de mayo de dos mil nueve, la que en este acto se confirma haciendo la aclaración de que, conforme a las consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro dicho proceder a modificar la medida cautelar que ha sido consignada en las fincas **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DIECIOCHO (151018)**, **CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SEIS (53806)** y **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (28365)**, todas 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, se advierte a las partes interesadas que en cada finca deberán levantar un nuevo plano que cumpla con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y que las represente en forma gráfica y matemática y una vez inscrito hacer la corrección respectiva en el Registro de Bienes Inmuebles, mediante el instrumento notarial respectivo, con el fin de que este inmueble continúe dentro del tráfico inmobiliario sin problema alguno. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.—**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic Adolfo Durán Abarca

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