

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0682-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° 08-742-BI-UE

VOTO N° 1299-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas treinta y cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos sesenta y ocho-setecientos sesenta y uno, quien actúa en su carácter de apoderado generalísimo sin límite de suma de el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula de persona jurídica número cuatro- cero cero cero- cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 08:00 horas del 2 de abril de 2009.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito del 5 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 134955 y 64371 en cuyo reporte de conciliación final



elaborado por la Ingeniero 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 10:05 horas del 21 de octubre 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 10:10 horas del 23 de enero de 2009, 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 Popular y de Desarrollo Comunal en calidad de acreedor en gravamen hipotecario que pesa sobre la finca 134955.

TERCERO. Que en resolución de las 08:00 horas del 2 de abril de 2009 el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ordenó la inmovilización de las fincas relacionadas, y mantenerla hasta que la autoridad judicial competente resuelva sobre el asunto, o las partes interesadas lleguen a un acuerdo sobre la inconsistencia presentada. Dicha resolución fue apelada por el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y por ello conoce este Tribunal en alzada.

CUARTO. Que a las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que 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 en la resolución venida en alzada.

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 las fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de Guanacaste, Folio Real matrícula número 134955 y 64371, inscritas en el distrito segundo (Mansión), cantón segundo (Nicoya) de esa Provincia, siendo que en el reporte de las inconsistencias vertido por la Unidad de Validación se informa que *“Los planos catastrados relacionados a estas fincas presentan un traslape entre ellos, lo cual provoca una sobreposición parcial entre las mismas.”*.

Esta situación provocó que el Registro de Bienes Inmuebles ordenara la apertura del expediente administrativo N° 08-742-BI-UE y consignar una nota de advertencia administrativa sobre la finca, únicamente para efectos de publicidad ante terceros; y continuando con el debido proceso, por resolución final dictada por ese Registro se ordena inmovilizar los inmuebles indicados, hasta que o la autoridad judicial se pronuncie o la aquiescencia de las partes logren zanjar las inconsistencias encontradas.



La finca 134955 relacionada está hipotecada en primer grado a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, por un monto de seis millones de colones, con vencimiento el 16 de noviembre de 2036. Ante la inmovilización decretada, el acreedor hipotecario apela la resolución que la ordena, pues considera que la no se puede inmovilizar ya que no se determinó el área del traslape, y que no se ha llamado como parte al topógrafo que realizó el plano.

CUARTO. RESPECTO DE LOS ALCANCES DE LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO. El artículo 13 de la Ley N° 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 1, inciso a) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J del 27 de febrero 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.”* (negrita nuestra).

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 N° 8154 del 27 de noviembre del 2001 y publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 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 N° 5895, Ley de Creación del Registro Nacional, mediante Ley N° 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 inscrito en Folio Real de Guanacaste bajo las matrículas 134955 y 64371, afectados por la inmovilización que se impugna, corresponden a los planos catastrados G-0897564-2003 y G-0718779-1987, los cuales ahora se detectan traslapan el uno con el otro.

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 N° 33982-J del 03 de octubre del 2007, que es el Reglamento al Artículo 30 de la Ley del Catastro N° 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 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.

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.

Pese a lo anterior, este Tribunal ya ha resuelto que en los casos como en el que nos ocupa, la medida cautelar que debe ser aplicada, no es la figura de la inmovilización sino la del aviso catastral, medida que fue avalada por el Registro Inmobiliario mediante las Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009 y DRP-006-2009 de 01 de junio pasado, que procedieron a modificar el cambio de denominación de la medida que se anota en la finca para prevenir a terceros, 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 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 N° 8154 y N° 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.

QUINTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones expuestas, debe ser declarado sin lugar el recurso de apelación presentado por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal en contra de la resolución final venida en alzada, la que en este acto se confirma. Sin embargo, proceda el Registro con la sustitución de la medida cautelar que se consignará en las fincas dichas, para que indique que ésta corresponde a un AVISO CATASTRAL, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009.

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 que anteceden 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 ocho horas del dos de abril de dos mil nueve, la que en este acto se confirma. Se ordena al Registro de Bienes Inmuebles modificar la medida cautelar consignada en las fincas, siendo que lo que 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