



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-1032-TRA-RI-(DC)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

HERMANOS MARIN DE POZOS DE SANTA ANA S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen 507-2010)

[Subcategoría: Propiedades]

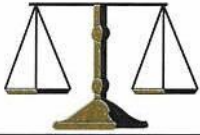
VOTO No.0818-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas con quince minutos del dos de julio de dos mil trece.

Recurso de Apelación interpuesto por las señoras Elizabeth Sandoval Zamora, mayor, viuda titular de la cédula de identidad número uno- trescientos dos- mil, y Ana Isabel Marín Mora, mayor, casada una vez, cédula número uno- quinientos ochenta y ocho- cero noventa y tres, actuando como Presidenta y Vicepresidenta con facultades de apoderada generalísimas sin límite de suma de la sociedad denominada **HERMANOS MARIN DE POZOS DE SANTA ANA S.A.**, cédula jurídica tres- ciento uno- doscientos treinta y dos mil seiscientos ochenta y dos, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las nueve horas del diecisiete de setiembre del dos mil doce.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 9 de Junio del 2010, las señoras Elizabeth Sandoval Zamora y Ana Isabel Marín Mora, de calidades y en sus condiciones antes dichas, plantearon las presentes diligencias de gestión administrativa para que se consigne Nota de Advertencia Administrativa sobre el plano SJ-908681-2004 y sobre la



finca del partido de San José matrícula 82552-000 por cuanto indica que “(...) Con fecha, 30 de marzo de 1977, se inscribió el plano número SJ-35030-1977 correspondiente a la finca número 82554 ... (...) En el año de mil novecientos ochenta y uno... se inscribió el plano número SJ-431936-1981, con una medida superficial de : 5629,82 metros cuadrados, en el cual, por error se indicó mal el número de finca, al indicarse que parte : tomos 1038 y 2846, folios: 464 y 172, número de finca 32554 o 852554 asientos 1 y 6, cuando lo correcto es el número de finca: 82554... (...) El 27 de mayo de 1981, se inscribe un nuevo número de plano sobre el mismo terreno, que lleva el número : SJ-434366-1981, con una medida superficial de 5629,82 metros cuadrados, en una Nota : se indica : Este plano modifica el plano número SJ-431936-1981 por cambio en el segundo nombre del comprador. En este plano se indica que es parte: Tomos:1038 y 2846, folios 464 y 172, el número de finca se lee:82554... (...) con fecha 16 de febrero del 2004, se inscribió el plano número SJ-908681-2004, sobre el mismo terreno antes citado, pero ahora inexplicablemente se indica un número de finca diferente, es decir otro inmueble, correspondiente a la finca inscrita en el folio real del Partido de San José, número : 82552-000, propiedad de la señora Marta Muñoz Granados (...) Por estas razones, creemos firmemente que existe una anomalía o inexactitud en la información que consta en el Registro de la propiedad inmueble al publicitarse una información que a todas luces no se ajusta a la realidad motivada por una serie de errores o inconsistencias en la inscripción de los respectivos planos, ...”

II. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, de las nueve horas del diecisiete de setiembre del dos mil doce, se estableció lo siguiente: “(...) **SE RESUELVE: I.- Denegar la presente Gestión Administrativa solicitada** en virtud de que el plano catastrado SJ-908681-2004, describe los terrenos de la finca 82552, como realmente lo publicita.- **II.- Ordenar el levantamiento de la nota de Advertencia Administrativa** que soporta la finca del Partido de San José matrícula 82552, y que soporta el plano catastrado SJ-908681-2004, (...) **III.- Ordenar la inmovilización de los planos catastrados SJ-431936-1981 y SJ-434366-1981, en virtud**



*de publicitar información que no corresponde a lo que se determino en la presente investigación.(...),
NOTIFÍQUESE.”*

III. Que mediante escrito presentado el 4 de Octubre del 2012 las señoras Elizabeth Sandoval Zamora y Ana Isabel Marín Mora, en representación de la sociedad denominada **HERMANOS MARIN DE POZOS DE SANTA ANA S.A.**, interpusieron el **recurso de apelación** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral antes citada, situación por la cual conoce este Tribunal de alzada.

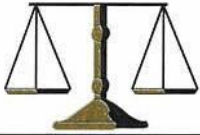
IV. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Se acoge los hechos que como probados indica el Registro en la resolución apelada. Agrega este Tribunal como hecho con tales características el siguiente: Que el plano catastrado N° SJ-908681-2004 que refleja la finca de la Provincia de San José, matrícula 82552-000, modifica el plano catastrado SJ-434366-1981 que reflejó la finca de la Provincia de San José, matrícula 82554-000. (Ver Folios 21 al 25)

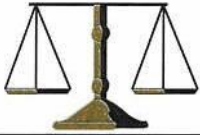
SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra



Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Catastral resolvió que: *“En el caso venido a examen, ha sido acreditado que existe certeza de que el polígono que indica el plano catastrado SJ-908681-2004, describe los terrenos de la finca 82552, por lo que no existiría la inexactitud que denuncian los gestionantes. Desde esta perspectiva, y al no haberse comprobado, la presencia de contradicciones en los estados parcelarios, resulta viable ordenar levantar la nota de advertencia que pesa sobre la finca 82552 del Partido de San José y sobre el plano catastrado SJ-908681-2004 de cita. Si bien para ese plano no existe inexactitud, si se da para los planos catastrados SJ-431936-1981 y SJ-434366-1981 al indicar los planos citados que describen terrenos de la finca 82552, cuando en realidad corresponden a la finca 82554, por lo que debe ordenarse la inmovilización de esos asientos catastrales a efecto de prevenir inseguridad jurídica por la posible utilización de los mismos.”.* Además no contempla el Registro la posibilidad de que sea el propio órgano donde se inscriben los asientos catastrales, quien de manera oficiosa o a instancia de parte, cancele el asiento registral de acuerdo a la normativa vigente del artículo 474 del Código Civil.

Por su parte, la sociedad apelante alegó que el Registro Inmobiliario, en el análisis tiene como punto de partida el plano catastrado número 1-908681-2004, lo cual consideran que este plano no debió catastrarse o inscribirse, por haber provocado un desplazamiento de finca, desapareciendo sin ninguna justificación válida, de la base física un lote parte de la finca 1-82554-000, y reviven o hacen nacer una finca que en la materialidad del terreno pareciera no existir, y el terreno representado en el plano SJ-434366-1981, que materializa o identifica la base física del inmueble actualmente bajo el folio real 82554-000, lo cercenan o cancelan impunemente.



Continua diciendo la sociedad recurrente que la Gestión Administrativa la plantearon precisamente porque con el plano SJ-434366-1981, que refleja la materialidad del último resto de la finca 1-82554-000 pretendían segregar un lote de esa finca, que han poseído desde el año 1996.

Señala que el informe de la Sección de Estudios Especiales de la Subdirección Catastral, indicó que fue imposible encontrar la ubicación de las fincas 1-82552-000 y 1-82554-000 en el asiento primero ya que nacen al igual que la finca madre sin plano catastrado, lo cual se comprueba a la luz de las primeras inscripciones. El plano SJ-434366-1981 que puntualiza la referencia de la finca 1-82554-000, que el registrador o funcionario catastral prácticamente de hecho canceló cuando inscribió el plano 1-908691-2004, e incrustó o publicitó otra finca. También hacen notar una inconsistencia en este mismo aparte del considerando III, cuando se indica como uno de los puntos de partida del estudio y fundamentación del caso, la información que consta en los mapas catastrales análogos del Proyecto de Santa Ana.

Hace recordar el recurrente que las fincas involucradas, nacieron sin plano, lo que hace difícil su ubicación y determinación. De esas fincas se segregaron algunos lotes que se traspasaron al Estado para la confección de la carretera que existe actualmente en ese lugar, denotándose que es un hecho cierto que el terreno que se refleja en el plano que se cuestiona número SJ-908681-2004 es de la finca 1-82554-000, tal como lo señala el plano SJ-434366-1981, y no de la finca 1-082552-000. Menciona que en los registros que lleva la Municipalidad del Cantón de Santa Ana, la parcela 10 aparece y se localiza en las dos fincas de una manera traslapada y el Departamento de Cobros lo que hace es cobrarle los impuestos a las dos partes. No ha logrado determinar a cual parte le corresponde el terreno en disputa, porque ello corresponde determinarlo en otra vía.

Por último se refiere a que con base en la prueba aportada que consta en el expediente, específicamente el plano SJ- 434366-1981, y consecuentemente el plano que cuestionan

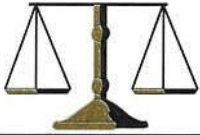


numero 1-908681-2004, que no debió inscribirse por las razones antes expuestas, generándose con la inscripción de este último una inexactitud en relación con la realidad registral y base física extraregistral que obviamente hay que corregir. La inexactitud tiene su origen con la confección del mencionado plano 1-908681-2004 que motiva una cadena de inconsistencias como por ejemplo la inscripción de la rectificación de medida y actualización de la descripción de la finca 1-82552-000 que el recurrente en la materialidad no existe.

CUARTO. ANALISIS DE FONDO. Una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad –que implica el respeto y la observación de toda la normativa general–, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y, por ende, contrario al actuar mismo de la Institución Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967): *“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 y derechos (...)”*.

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Inmobiliario, División Registral y División Catastral en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

La razón de ser de una División Catastral, antes Catastro Nacional, *“...tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva*

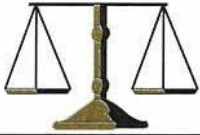


eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad...” (Cabanellas (Guillermo), “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Tomo II, Editorial Heliasta, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.). En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en esa división, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en la descripción gráfica de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Inmobiliario.

Es por eso que, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera que haya entre los datos catastrales, y los asientos registrales el **numeral 18** de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 1981), establece, en lo que interesa, lo siguiente: *“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...”*. Actualmente al estar unidos bajo una misma Dirección, la División Catastral y la Registral, este procedimiento deviene de forma más eficaz y eficiente, dando mayor seguridad jurídica al tráfico de bienes.

Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto Nº 207-2001, dictado a las 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, estableció lo siguiente:

“Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad de Bienes

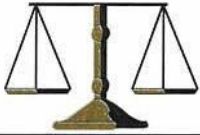


Inmuebles. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que ‘Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...’ En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado..., puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real...”.

El **artículo 30** de la Ley de Catastro Nacional, dispone que para todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esa Ley, estando el Registro autorizado para suspender la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado. De esta forma, no podrían válidamente existir fincas en el Registro Inmobiliario, División Registral, que provengan de una división o segregación de inmuebles, que no tengan plano catastrado, porque si tal situación se presenta, se estaría en presencia de una violación clara al ordenamiento jurídico. En igual situación se encuentran – para mayor ilustración– las fincas que nacen de diligencias de Información Posesoria, precisamente porque los artículos 1º y 2º de la Ley de Informaciones Posesorias exigen, como requisito previo, la existencia de un plano debidamente inscrito en el Catastro.

De lo expuesto se concluye, que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro; definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; y garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento.

Ahora bien, el **artículo 21** del Reglamento a la Ley de Catastro, entre otros aspectos, establece la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se pretende registrar. Así también, la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal y como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, N°



4294, del 19 de febrero de 1968, el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 21, del 26 de febrero de 1970.

La ejecución de un catastro, 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 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo número 34331-J, del 12 de enero de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 31 de 31 de febrero del 2009, que establece que el plano de agrimensura es: *“Es 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”*. (Lo resaltado no es del original).

Como consecuencia de lo anterior, y a partir de la reforma introducida al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional con ocasión de la entrada en vigencia del Código Notarial, para todo movimiento sobre una finca se requiere que la misma tenga un 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 representaciones o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

QUINTO. Del informe rendido por el Departamento Catastral Registral, Conciliación Catastral, visible a los folios 100 a 102 del expediente, que en lo que interesa indica: *“(...)7. De la descripción de linderos y nombres de propietarios descritos en los tomos de las fincas 82552 y 82554 se desprende que dichas fincas son colindantes, la 82554 se encuentra al sur de la 82552. (...)”*

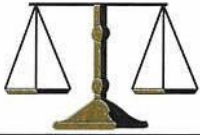
Sin embargo observa este Órgano Colegiado que en año 2004 en que se inscribió el plano SJ-908681-2004, si bien este plano se encontraba referido a la finca 1-82552, a nombre de la señora Marta Muñoz Granados, éste modificó el plano SJ-434366-1981 perteneciente a la finca 1-82554, lo cual se consigna además como un hecho debidamente demostrado en el presente expediente.



De lo anterior se desprende que en cuanto al plano catastrado SJ-908681-2004 no existe inexactitud registral porque refleja correctamente la finca de la Provincia de San José matrícula 82552-000 y por eso el Registro optó por levantar la nota de advertencia. El problema surge con respecto a que el plano catastrado SJ-908681-2004 modifica los planos SJ- 431936-1981 y SJ-434366-1981 que a su vez correspondían a la finca de la Provincia de San José, matrícula 82554-000. En ese sentido, si bien esos errores constituyen inexactitudes extra registrales porque provienen de la fe pública del agrimensor, al incorporar en el plano catastrado SJ-908681-2004 información sobre modificación de planos, que no le correspondían al inmueble sobre el cual estaba levantando el plano de agrimensura, la Administración Registral no puede pasar desapercibida ese error que provoca una inexactitud en la publicidad registral. Por ello al igual que lo consideró el Registro, este Tribunal también es consciente de la problemática existente entre los planos citados, que si bien no afectan el inmueble en sí, porque ambas fincas están debidamente delimitadas y existen en la realidad física como fundos independientes, tal y como lo indica la conciliación catastral referida, a nivel de planos sí se da una inconsistencia registral.

Considerado lo anterior y visto lo que dispone el Registro, de levantar la nota de Advertencia Administrativa del plano SJ-908681-2004 porque refleja correctamente la finca de la Provincia de San José matrícula 82552-000, e inmovilizar los planos catastrados SJ- 431936-1981 y SJ-434366-1981, corresponde a esta instancia analizar a la luz del Principio de Legalidad, tomando en consideración la inexactitud que se provoca en la publicidad registral, si tanto la decisión primera como la medida cautelar, es lo que corresponde registralmente.

Tomando en consideración de que la inmovilización es una medida cautelar que extrae del tráfico mercantil el bien jurídico tutelado por el Registro Inmobiliario, vale la pena determinar si ésta es la que corresponde o existe dentro del Derecho Registral otra que deviene en mayor beneficio para el titular, que proteja igualmente su derecho, pero que no lo extrae del tráfico de bienes. Analizando la situación y tal como se indicó, los inmuebles en relación no se ven afectados en cuanto a su delimitación física, ya que cada uno de ellos según el estudio realizado



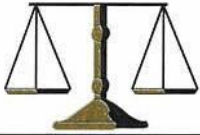
por el propio Registro, tiene su espacio físico, sea no existe entre ellos una sobreposición que perjudique la titularidad de sus dueños, sino que el problema es eminentemente catastral, sea en el plano, por lo que no ve este Tribunal necesario imponer una sanción que podría catalogarse como máxima, cuando existe otra, que viene a cumplir su efecto de publicidad noticia, pero que igualmente que la inmovilización, no va a permitir el tráfico del bien, porque se aplicaría además lo estipulado en el artículo 30 de la Ley de Catastro, que exige que *“para todo movimiento se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley”*; bajo esa inteligencia estamos hablando del Aviso Catastral.

Dicha medida cautelar se da a efectos de normalizar situaciones como la analizada en el presente asunto, medida en la que el entonces 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 incorporar para prevenir a terceros sobre las inexactitudes como la que nos ocupa y es necesario sanear esa información, 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)...”*



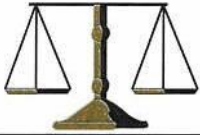
DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:

*“...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...”*

De lo anterior, resulta claro que en un inicio el Aviso Catastral tuvo alcances limitados y su aplicación fue exclusiva para el saneamiento de los asientos registrales por inconsistencias detectadas dentro del Programa de Regularización Catastro- Registro. No obstante, la confusión provocada por la denominación de las medidas cautelares en los procedimientos de Gestión Administrativa para el saneamiento de problemas relacionados con planos continuaba, es por esa razón que la aplicación de este código es ampliado por este Órgano de Alzada mediante el **Voto No. 423-2009** dictado a las diecisiete horas con diez minutos del veinte de abril de dos mil nueve, que en lo que interesa indica:

“...la Administración Registral no pude obviar con el análisis de este caso, que efectivamente nos encontramos ante una situación que genera una inexacta publicidad registral, por cuanto según el plano constante en el expediente (...), se indica que la finca que se discute, está situada en el distrito sexto, Colorado, Cantón segundo Pococí, de la Provincia de Limón, información que no se ajusta a la consignada en el informe registral...” (...) el Registro de la Propiedad Inmobiliaria no confrontaba la realidad jurídica con la realidad física del inmueble objeto del contrato, sea no verificaba la base de datos del Catastro Nacional, para confrontar



el plano con la información dada en el documento a inscribir y en el propio asiento registral, sino como se indicó supra, el calificador se atenía a la información dada en el documento a inscribir bajo la fe pública notarial. No fue sino que a partir de 1998 con la promulgación del Código Notarial, concretamente con la reforma al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional que exigió que para todo movimiento en una finca se debía contar con un plano de agrimensura, disposición cuya verificación se puso en práctica en el Registro a partir del año 2003, con la instauración de las bases de datos respectivas, con las cuales se logró determinar que la información dada por el notario en cuanto al plano que hacía referencia en el documento, se ajustaba en su totalidad a la finca que se describía.

*Ante estos casos como el que se discute, en donde realmente existe un error en la información dada por el Registro, que se generó con la confrontación con el plano catastrado, pero que sin embargo, no perjudica a otros inmuebles colindantes, el Tribunal ha determinado no aplicar las medidas cautelares típicas contempladas en los artículos 87 y 88 del Reglamento del Registro Público, sino adaptar a este tipo de procesos, el procedimiento de saneamiento que con motivo de la instauración de la Oficina de Regularización Catastro – Registro, pretende la uniformidad entre la realidad física y jurídica de los inmuebles inscritos en el Registro Inmobiliario y que es un programa que ya comenzó a funcionar en el Estado Costarricense. Al efecto el Voto N° 346-2009 dictado por este Tribunal a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del diecisiete de abril de dos mil nueve.(...). Así las cosas, concluye el Tribunal que “el error determinado en la publicidad de la finca, puede ser tratado bajo los términos del voto transcrito, siendo que únicamente se consignará una **advertencia de simple noticia** que informe a terceros sobre la inexactitud de la ubicación de la finca y que para efectos de realizar cualquier modificación en la misma, se deba presentar un plano catastrado con la información correcta conforme al asiento registral de ese bien...”.*



Aunado a lo anterior, la Dirección del Registro Inmobiliario optó por emitir la **Directriz RIM-003-2011** del 20 de octubre del 2011, en la cual se materializan los presupuestos y efectos de esta figura registral, disponiendo su utilización en las inconsistencias derivadas del levantamiento catastral, según lo dispuesto en el Título III del Reglamento del Registro Inmobiliario. A tal efecto dispone, en lo que interesa:

(...)

c. Aviso catastral

Es la medida cautelar que se aplica en un asiento del Registro Inmobiliario cuando se detecta una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

La Dirección del Registro Inmobiliario podrá ordenar la consignación de un aviso catastral, en los siguientes casos:

a. Cuando producto del levantamiento catastral, surja una inconsistencia entre las descripción física y jurídica del inmueble, que no amerite la inmovilización del mismo. El efecto de dicho aviso es de mera publicidad noticia y no impide la inscripción de documentos posteriores.

(...)

Bajo ese cuadro fáctico este Tribunal considera que aún y cuando el plano catastrado SJ-908681-2004, refleje la finca de la Provincia de San José, matrícula 82552-000, también se comprobó con el mismo plano, que éste modificó planos que le correspondían a la realidad física de otra finca. Por ello se hace necesario imponer a ese plano una medida cautelar que se ajuste al daño causado sin menoscabar el derecho de su titular a tener dentro del comercio dicho bien. Asimismo, los planos SJ-431936-1981 y SJ-434366-1981 que reflejaban la finca de la Provincia de San José, matrícula 82554-000 y que fueron modificados por un plano que corresponde a otra finca, también deben ser objeto de una medida cautelar, que igualmente no lesione el tráfico jurídico del inmueble y que dicha problemática se resuelve con introducir por rogación a la corriente registral, un plano que se ajuste a la realidad física de cada uno de los inmuebles indicados.

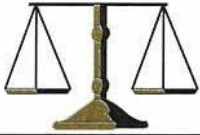


Por lo anterior este Tribunal debe revocar parcialmente la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecisiete de setiembre del dos mil doce, en cuanto a que el plano SJ-908681-2004, se le consigne la medida cautelar de **AVISO CATASTRAL**. Asimismo se confirma dicha resolución, en cuanto a que a los planos SJ-431936-1981 y SJ-434366-1981, se les imponga también una medida cautelar pero no de inmovilización, sino que se proceda a modificar dicha medida para que indique en la publicidad registral que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**.

SEXTO. 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **CON LUGAR** parcialmente el Recurso de Apelación interpuesto por las señoras Elizabeth Sandoval Zamora y Ana Isabel Marín Mora en su condición de apoderadas generalísimas sin límite de suma de la sociedad denominada **HERMANOS MARIN DE POZOS DE SANTA ANA S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las nueve horas del diecisiete de setiembre del dos mil doce, la cual en este acto se revoca parcialmente, para que se consigne al plano SJ-908681-2004 una medida cautelar de **AVISO CATASTRAL**. Asimismo se confirma parcialmente dicha resolución en cuanto a la medida cautelar consignada a los planos SJ-431936-1981 y SJ-434366-1981, pero cambiando la cautelar impuesta a un **AVISO CATASTRAL**. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta



resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81