



Registro Inmobiliario

Subdirección Catastral

“Análisis de Medidas Cautelares relacionadas con Afectaciones Parcelarias”

Ing. Diana Orozco Campos

Conceptos básicos

• Insumos Catastrales y Registrales

- ✓ Folio Real
- ✓ Segregaciones
- ✓ Linderos
- ✓ Área
- ✓ Número de plano catastrado

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 201534-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 201534 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CONTRUIDO, SOLAR Y JARDIN
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:
NORTE : MUNICIPALIDAD DE BELEN
SUR : DOS ARBOLITOS SOCIEDAD ANONIMA, CLARA MURILLO DELGADO
ESTE : MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE BELEN EN PARTE Y MISAEI VENEGAS SEGURA
OESTE : CALLE PUBLICA CON 16,50 METROS DE FRENTE

MIDE: SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO:H-1080690-2006

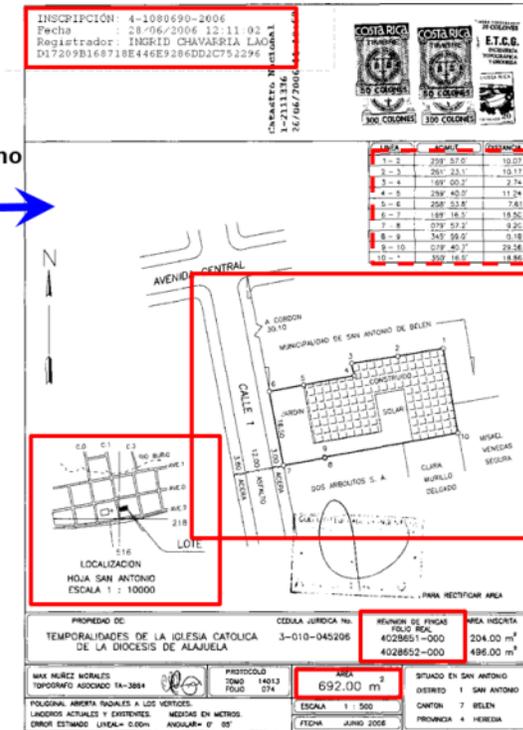
ANTECEDENTES DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
4-00028651 000 FOLIO REAL
4-00028652 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1.00 COLONES

PROPIETARIO:
TEMPORALIDADES DE LA IGLESIA CATOLICA DE LA DIOCESIS DE ALAJUELA T I C O A
CEDULA JURIDICA 3-010-045209
ESTIMACION O PRECIO: UN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 0568-00036267-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01 DE AGOSTO DE 2006

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

- ✓ Derrotero
- ✓ Número de plano catastrado
- ✓ Área
- ✓ Linderos
- ✓ Localización
- ✓ Folio Real

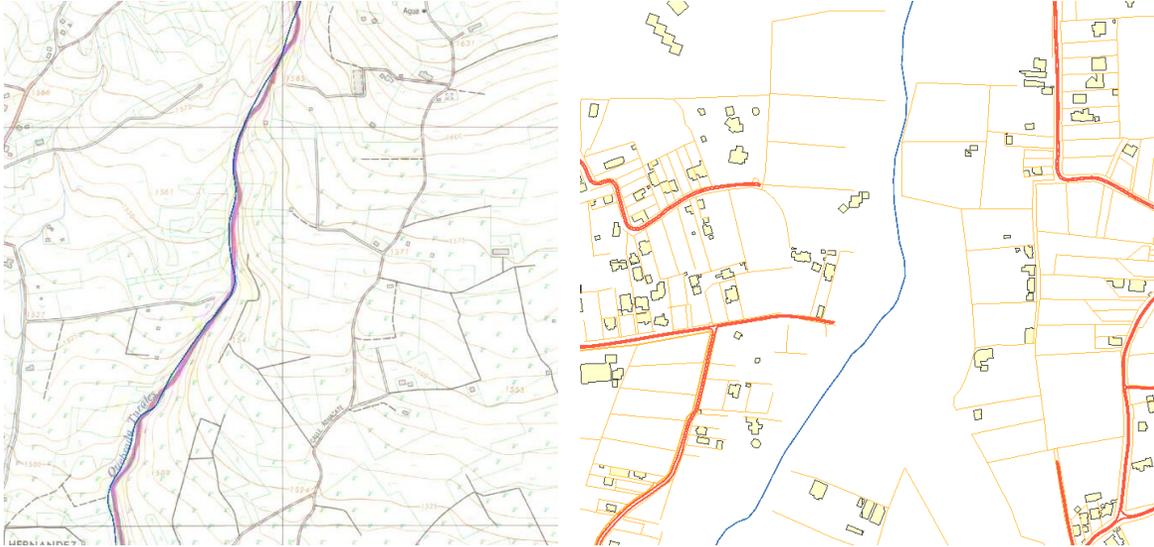


Datos jurídicos de las propiedades

Plano Catastrado

Conceptos básicos

- Insumos Catastrales y Registrales

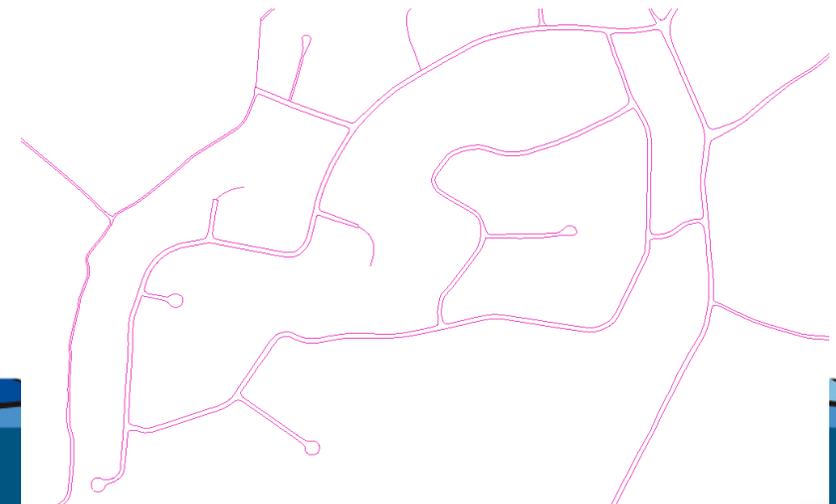


Cartografía digital

Mapa de vías
públicas municipal



Ortofoto digital



Conceptos básicos

- Inconsistencias y Modificaciones

Identificar desde: <Capa superior>

Ubicación: 489.465.804 1.105.336.455 Metros

Campo	Valor
OBJECTID	814674
PROVINCIA	4
CANTON	09
DISTRITO	01
DUPLICADO	0
HORIZONTAL	0
FINCA	P000120
IDENTIFICA	40901P00012000
COMPATIBLE	0
PLANO	404842791998
RELACION	3
PARCELA	000
BLOQUE	072
PRECIO	001
INCONS_01	0
INCONS_02	0
INCONS_03	0
INCONS_04	0
INCONS_05	0
INCONS_06	0
INCONS_07	0
INCONS_08	0
INCONS_09	1
INCONS_10	0
INCONS_11	0
MODIFICA_1	0
MODIFICA_2	0
MODIFICA_3	0
MODIFICA_4	0
MODIFICA_5	0
MODIFICA_6	0
MODIFICA_7	0
MODIFICA_8	0
MODIFICA_9	0

Se indica con su correspondiente número la relación en la tabla de atributos

Se indica con un 1 la aplicación de las inconsistencias y modificaciones en la tabla de atributos

Conceptos básicos

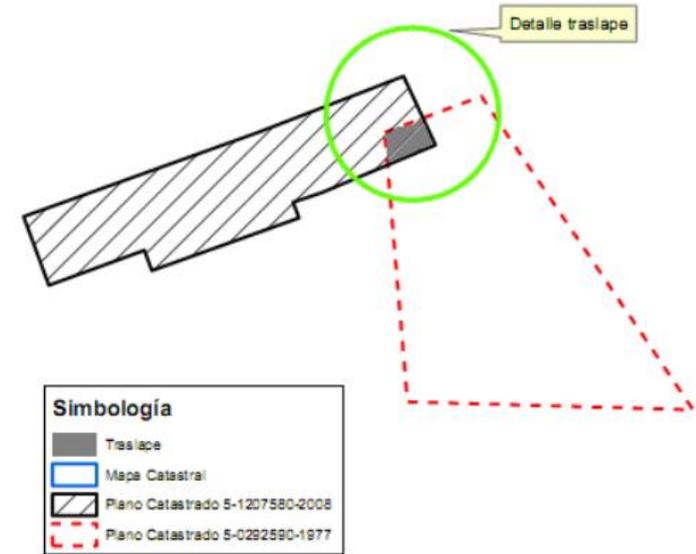
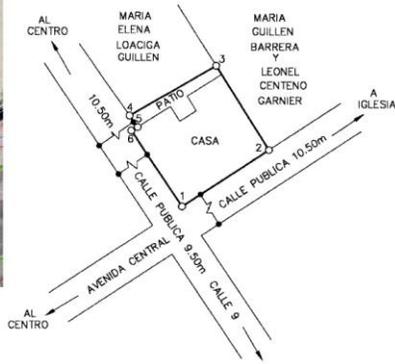
- Mapa Catastral



- Zona Catastral y Zona Catastrada

Conceptos básicos

- Afectaciones parcelarias

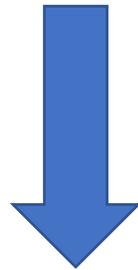


- Medidas cautelares

- Leyes y Directrices

Art. 21 del RLCN:

Estudio previo al levantamiento. Previo al levantamiento de agrimensura, el agrimensor comprobará en el Registro Inmobiliario y con el propietario o poseedor del inmueble, los títulos de propiedad y la existencia de derechos u otras cargas sobre la misma. Además, deberá conciliar la información en los mapas y registros catastrales. En caso de que no hubiere mapas y registros catastrales, verificará los planos catastrados con anterioridad y cualquier otra información complementaria, oficialmente publicitada.



Conciliación de asientos catastrales y registrales

Art. 18 del RLCN:

Obligaciones del Agrimensor.

- *Ejecutar y presentar sus trabajos en la forma establecida en este Reglamento.*
- *Cumplir con los procedimientos y especificaciones de medida, comprobación, precisión y presentación.*
- *Recabar en el Registro Inmobiliario la información necesaria para su trabajo.*



Medidas Cautelares

1. Aviso Catastral
2. Nota de Advertencia Administrativa
3. Inmovilización
4. Prevención



Las inconsistencias asociadas al mapa catastral o afectaciones parcelarias que se indican como medida cautelar son las siguientes:

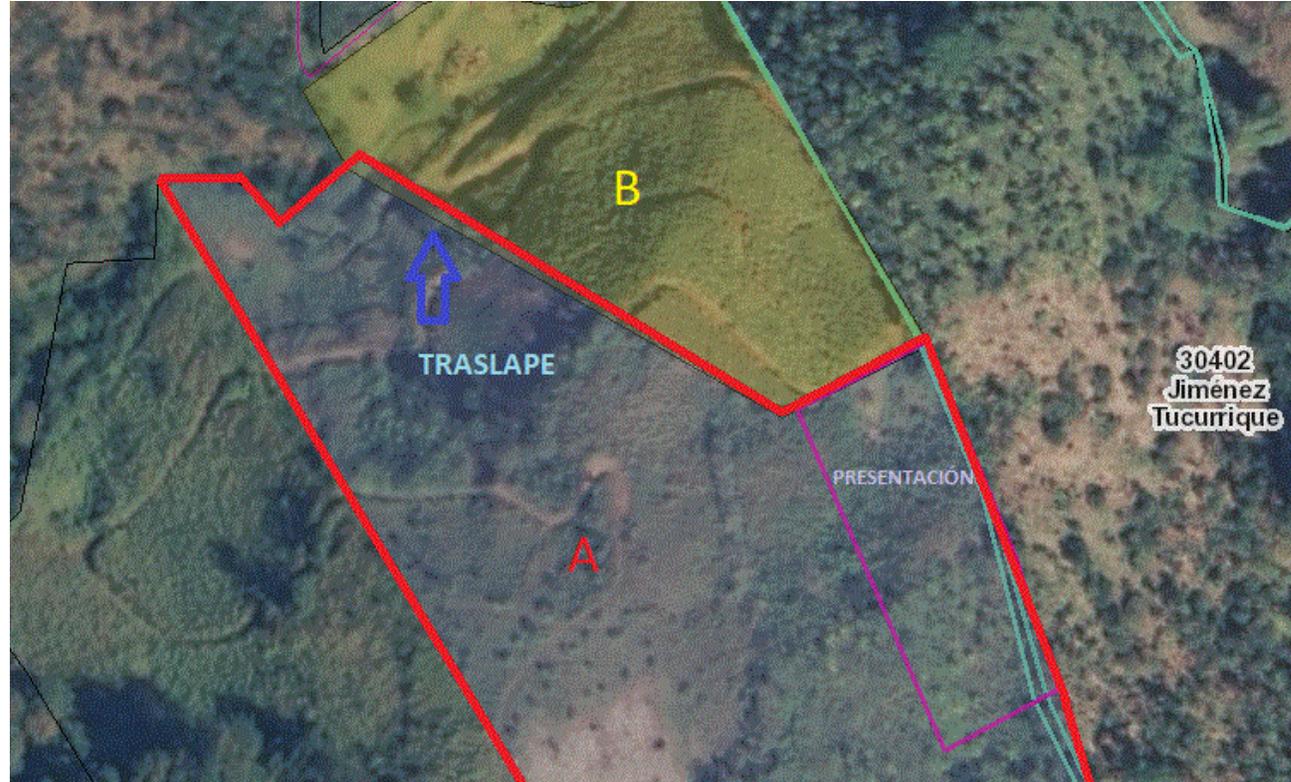
Aviso: Inconsistencia 3 Modificación 9 (*esta corresponde a que un plano catastrado no representa la realidad física y que presente errores en su derrotero excediendo las tolerancias lineales y de área establecidas*), Inconsistencia 6 parcial (*es el traslape entre planos catastrados*), inconsistencia 7 (*afectación al demanio o vías públicas*) e inconsistencia 10 (*2 o más fincas ubicadas en un mismo espacio físico*).

Nota de Advertencia que si no se resuelve pasa a **inmovilización:** Inconsistencia 6 total (*sobreposición total o doble inmatriculación*) e inconsistencia 8 (Fincas con el mismo plano).

IMPORTANTE

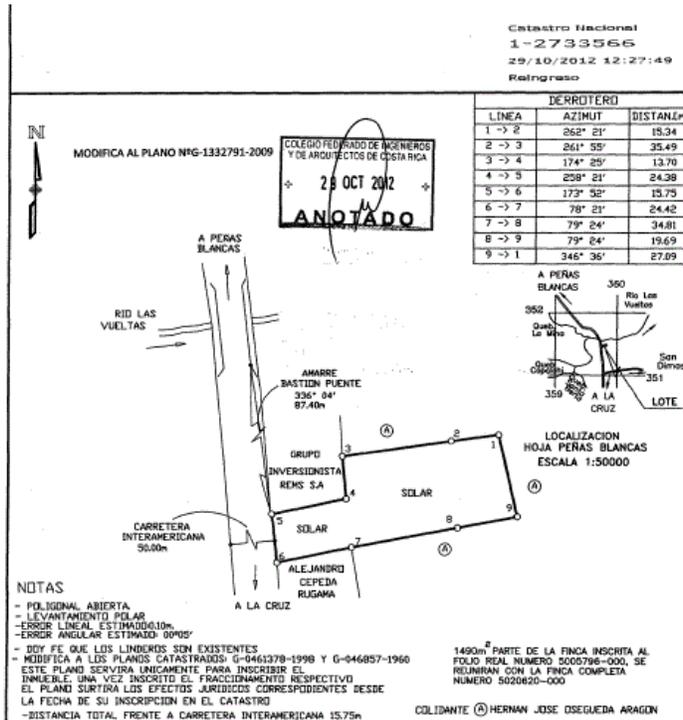
Ejemplos de afectaciones en los estados parcelarios

Caso # 1:



Ejemplos de afectaciones en los estados parcelarios

Caso # 2:



Derroteros

No cumple con la tolerancia del área permitida.

Importar derroteros [Resultado del cierre del derrotero](#) [Guardar geometría](#)

Longitud total

210,6700

Área

1869,8318

Rango tolerancia error cierre lineal

0,0900

Error cierre lineal derrotero

0,0589

Tolerancia para área

2,2157

Diferencia del área del derrotero

4,1682

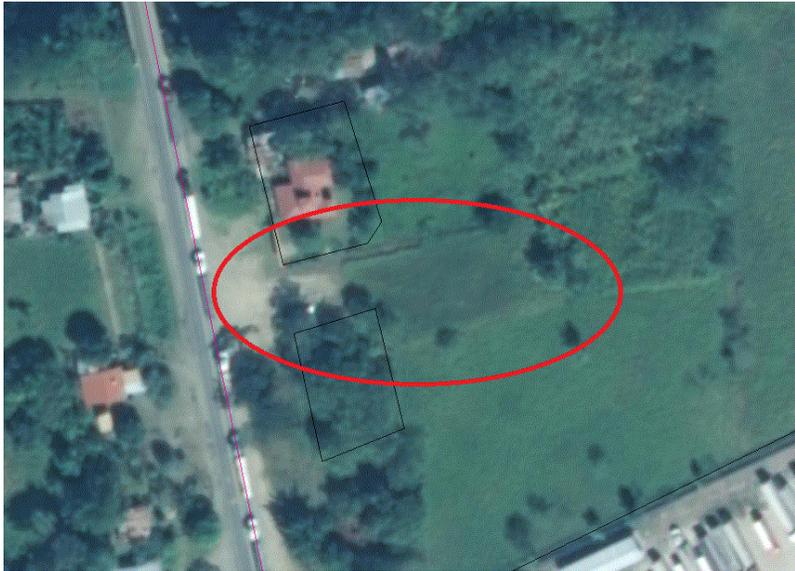
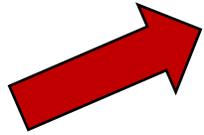


Imagen #1

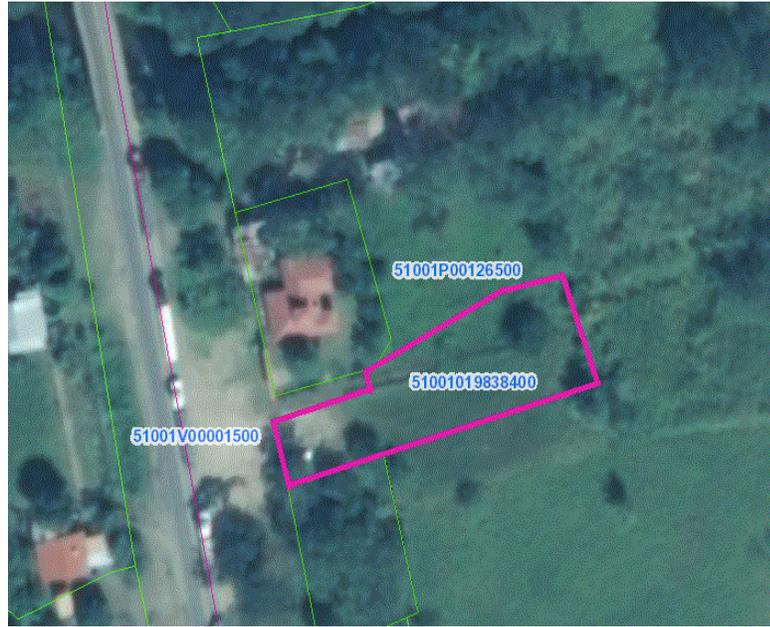
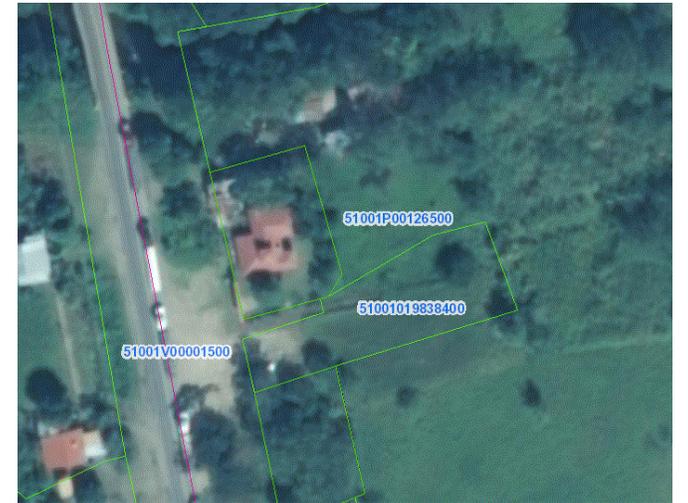


Imagen #2



Ejemplos de afectaciones en los estados parcelarios

Caso # 3:



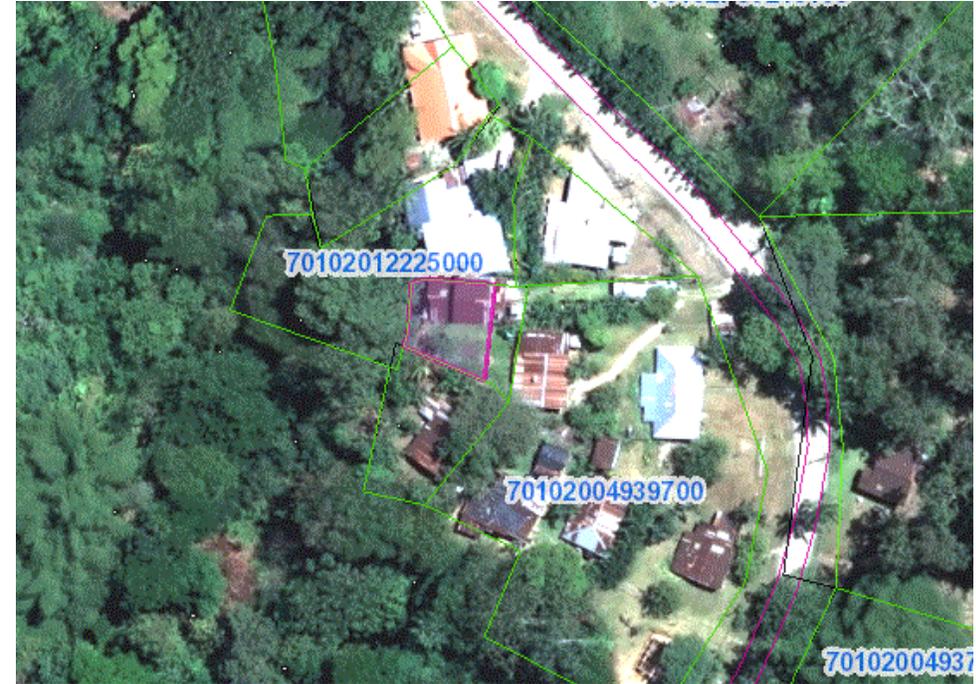
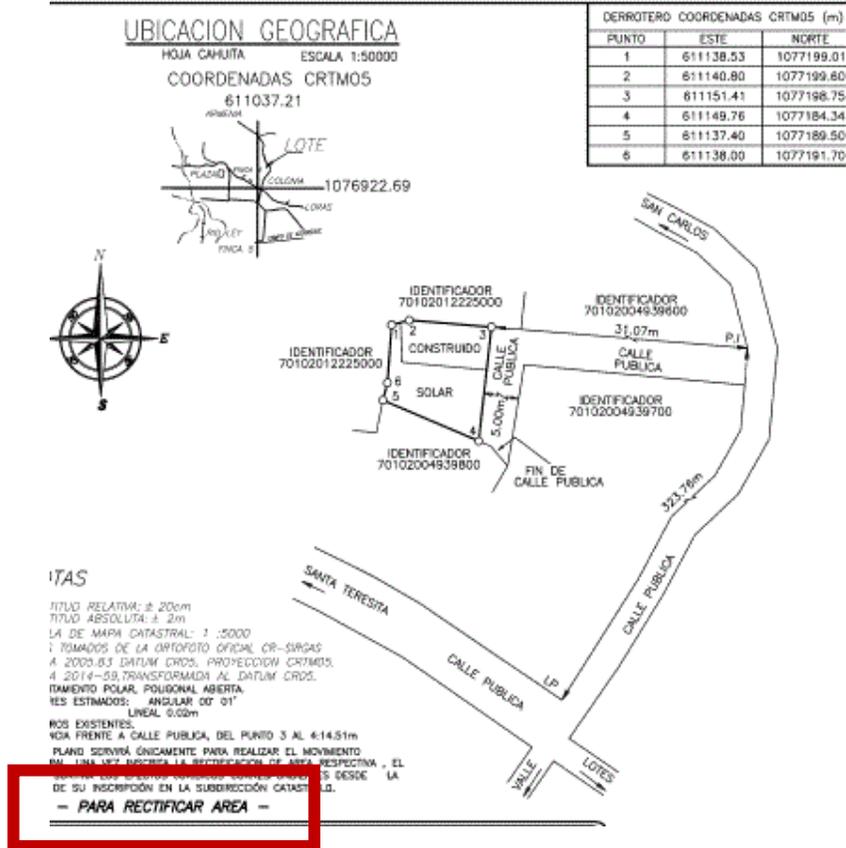
Imagen #1



Imagen #2

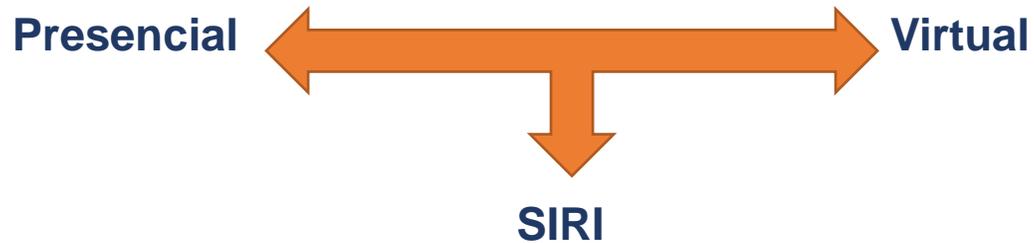
Ejemplos de afectaciones en los estados parcelarios

Caso # 4:



Remedios Procesales

1. Apelación ante el coordinador



2. Recurso de Oposición

(Registrador – jefe de Registradores – Subdirector Catastral)

13 mayo de 2017

Catastro Nacional
Registro Inmobiliario

Señor Registrador.

Quien suscribe XXXXXXXX, mayor, casado, vecino de XXXXXXXX, cedula XXXXXXXX, carnet IT-XXXX.

Con base en el artículo 47 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional se solicita la formal apelación escrita.

Solicito se evalúe de la manera más atenta los defectos de la presentación 2017-1234567-C:

Fundamento Jurídico: ART. 79 INC. B) RLCN: PLANO DE FRACCIONAMIENTO DEBE APORTAR VISADO DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA.

Observación: [13/05/2017] VISADO POR FRACCIONAMIENTO.

En relación con el defecto consignado, en espacio de citas del plano se indica claramente la razón de inscripción, la cual es finca completa, para lo cual según el ordenamiento jurídico no se necesita visado municipal.

Fundamento Jurídico: Art. 69 RLCN: PLANO CONTRADICE EL ESTADO PARCELARIO

Observación: [13/05/2017] CON BASE EN REFERENCIA, UBICACIÓN Y DIMENSIONES PRESENTACION TRASLAPA LA FINCA 1-23456 CON EL PLANO SJ-1234567-1987.

Con base en estudio realizado del plano del título número XXXXX y de los planos colindantes número XXXXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXXXX, se puede desprender que existe un error en las referencias que indican dichos planos, para lo cual adjunto montaje georreferenciado de los planos en donde se puede ver a través del shape de vías, de la ortofoto, de la cartografía, que no existe traslape alguno entre mi presentación y el plano mencionado, sino que entre ellos más bien existe total coincidencia.

Con fundamento en lo hasta ahora expuesto, solicito se revoquen los defectos recurridos y se ordene la inscripción del documento 2017-1234567-C

Para cualquier notificación sírvase el correo XXXXXXXX@XXXXX, a los teléfonos XXXXXX, XXXXX, XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Carnet IT-XXXXXX

Remedios Procesales

3. Ocurso

(Artículo 51 del RLCN)

4. Apelación ante el Tribunal Registral Administrativo (TRA)



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021- -TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020- -RIM)

PROPIEDADES

VOTO -2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y un minutos del diecisiete de setiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora vecina de Guanacaste, en su condición de titular registral del derecho 001 de la finca de Guanacaste matrícula , en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:10 horas del 30 de junio de 2021.

Redacta la jueza

CONSIDERANDO

PRIMERO.OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia de oficio, con base en reporte de inconsistencias de la Unidad de Validación de la Información Catastral Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro,

Conclusiones

- En todos los casos el profesional debe presentar una prueba idónea (técnica-jurídica) de que el plano a inscribir viene a subsanar la afectación parcelaria existente, preparar los montajes respectivos que demuestren que no hay tal afectación. Una justificación que sea clara y concisa.
- Los insumos que utiliza el registrador catastral son los mismos que tiene el profesional en el SIRI Y SNIT (ortofotos, certificación de vías, mapas catastrales, restitución, imágenes de planos e imágenes de inmuebles).
- El profesional debe ser muy cuidadoso y responsable con lo que ingresa al sistema APT, ya que una mala digitación en el área o indicación de fincas o planos de manera errónea puede provocar afectaciones parcelarias y caer sin necesidad en una medida cautelar, por un descuido.
- Es importante tener presente que el primer calificador no es el registrador catastral, es el profesional de la agrimensura, realizando una adecuada conciliación y estudio previo.
- Por ultimo y no menos importante, la legislación, así como protege y da seguridad inmobiliaria por medio de las medidas cautelares a las fincas que presenten afectaciones parcelarias, así brinda recursos para poder corregir una afectación. Para esos existen los remedios procesales.



Muchas Gracias

