



**Registro Inmobiliario
Subdirección Catastral**

Conciliación de asientos catastrales y registrales

Ing. Priscilla Murillo Arroyo

Conciliación de asientos catastrales y registrales

Una de las funciones principales del Registro Inmobiliario es hacer coincidir la información gráfica que consta en el Catastro con la información literal del Registro de Bienes Inmuebles, y así tener un Registro con información gráfica y jurídica unívoca.

Uno de los principios que rigen la función catastral es el **Principio de Concordancia**, el cuál siempre debe prevalecer entre las descripciones gráficas de los inmuebles y las información jurídica.

Este principio exige que los datos registrales sean un reflejo de los datos catastrales, es decir tiene como finalidad la compatibilización de la información que describe un inmueble.

“Seguridad jurídica de bienes inmuebles”

La ley de Catastro Nacional N.º 6545, en su **artículo 18** establece:

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...

Principio del Tracto Sucesivo. (Artículo 55 RLCN N° 34331)

El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Principio exige la concatenación de asientos catastrales.

¿Gestores para que el principio de concordancia se cumpla?

Profesionales de la agrimensura



Artículo 21 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.

Principio de Especialidad

Cuando un plano de agrimensura ingresa a la corriente registral, los funcionarios de registración catastral, deben cumplir también con lo establecido en los artículos 41 y 42 del RLCN N° 34331.

Calificar los planos de agrimensura de conformidad con lo que dispone el ordenamiento jurídico vigente y la información a disposición del Registro Inmobiliario, verificando que no se afecten estados parcelarios ni terrenos del Estado.



Conciliación de información

Es la comprobación de la conformidad de linderos e infraestructuras de una finca registrada en un plano, en relación con la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad. (artículo 1 inciso d. RLCN N° 34331)

¿Qué se busca?

Una concordancia entre la descripción física y jurídica de un inmueble.

Plano catastrado debe coincidir en un todo con asiento registral.

Concordancia información literal y gráfica

El plano catastrado refleja una realidad física, al realizarse un movimiento registral, se genera un asiento registral que describe literalmente un inmueble.



Se deben analizar todos los movimientos registrales que ha sufrido una finca, desde su origen, ya que en el asiento primero se da la descripción del inmueble y se especifican las características con la que nace dicha finca. (naturaleza, linderos, medida y antecedentes)

Elementos presentes en una conciliación de asientos catastrales y registrales

- Ordenamiento Jurídico.
- Asientos Registrales.
- Asientos Catastrales (planos catastrados).
- Mapas Catastrales (SIRI).
 - Cartografía (ortofotos, restitución), Hojas cartográficas (SIRI).

- Demarcaciones del Estado (MINAE, INDER, CONAI, MOPT, ICE, ICT, JAPDEVA, entre otros).
- Amojonamiento y delimitación digital de la Zona Marítimo Terrestre publicitada por el Instituto Geográfico Nacional. (SIRI)
- Montajes catastrales (realizados por técnicos catastrales y profesionales de agrimensura).
- Levantamientos de campo.

Proceso de conciliación de asientos catastrales y registrales

Las citas de inscripción de un inmueble deben ser concordantes con las indicadas en los planos a modificar.

(Antecedentes registrales y catastrales)

PROVINCIA **GUANACASTE** FINCA **NÚMERO**

Naturaleza **POTRERO Y CHARRAL**

Provincia **5-GUANACASTE** Cantón **4-BAGACES** Distrito **1-BAGACES**

Área **16,025.00** Metros Cuadrados

Valor Fiscal **3,606,000.00** Número de Plano **G-2223586-2020**

DERECHOS

DERECHO	INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLAS
000	Nombre: HERNANDEZ Tipo Documento: PASAPORTE Número: 104555555 Estado Civil: CASADO TRES VECES	

ANTECEDENTES

FINCA
5-00199230

REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCION CATASTRAL
Catastro Nacional 2019-94748-C
25/08/2020 08:24:21
Reingreso

Contrato 867721
Fecha 19/08/2020
Visado CFIA

Entero Bancario
DOCUMENTO NO. 343750678

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ESTIMACION 1 ANGULAR 00°0'0"
DE ERRORES LINEAL 1/15238.12
LOS LINEEROS SON EXISTENTES
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° G-864027-2003

LINEA	ACIMUT	DIST. (m.)
1 - 2	258° 27' 10"	62.68
2 - 3	263° 42' 30"	11.13
3 - 4	272° 12' 48"	2.96
4 - 5	285° 13' 07"	29.46
5 - 6	18° 26' 15"	180.96
6 - 7	99° 21' 48"	86.40
7 - 1	194° 16' 55"	156.53

UBICACION
Hoja: TIERRAS MORENAS
ESCALA 1:50.000

ES PARTE DE FOLIO REAL N° **5199230-000**

RAFAEL ANGEL CARMOLI ARGUEDAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por RAFAEL ANGEL CARMOLI ARGUEDAS (FIRMA)
Fecha: 2020.08.19 10:25:50-0607
RAFAEL CARMOLI ARGUEDAS
AGRIENSO ASOCIADO AA-111

ÁREA: **16025** m²
ÁREAS SECUN REGISTRO: 64695.69 m²

FECHA: NOVIEMBRE/2019 ESCALA: 1:1000 PROTOCOLO TOMO: 20154 FOLIO: 072

Proceso de conciliación de asientos catastrales y registrales

- Concordancia entre los linderos del plano catastrado o el plano de agrimensura, con los linderos publicitados en el asiento registral (en cuanto a vías, accesos y ríos).

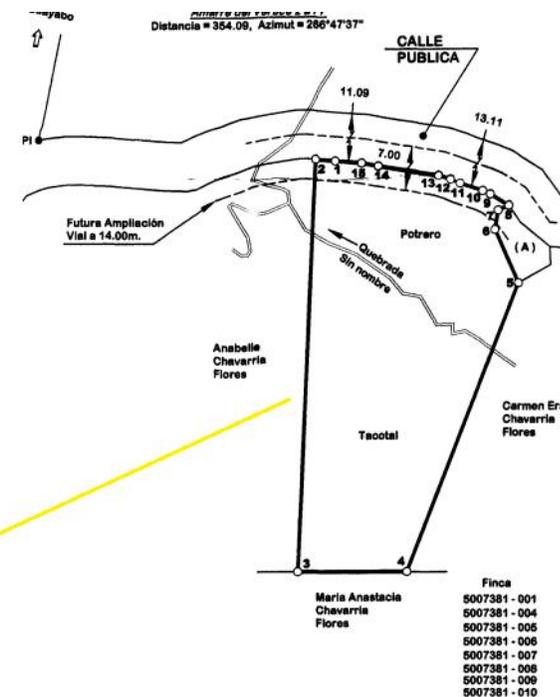
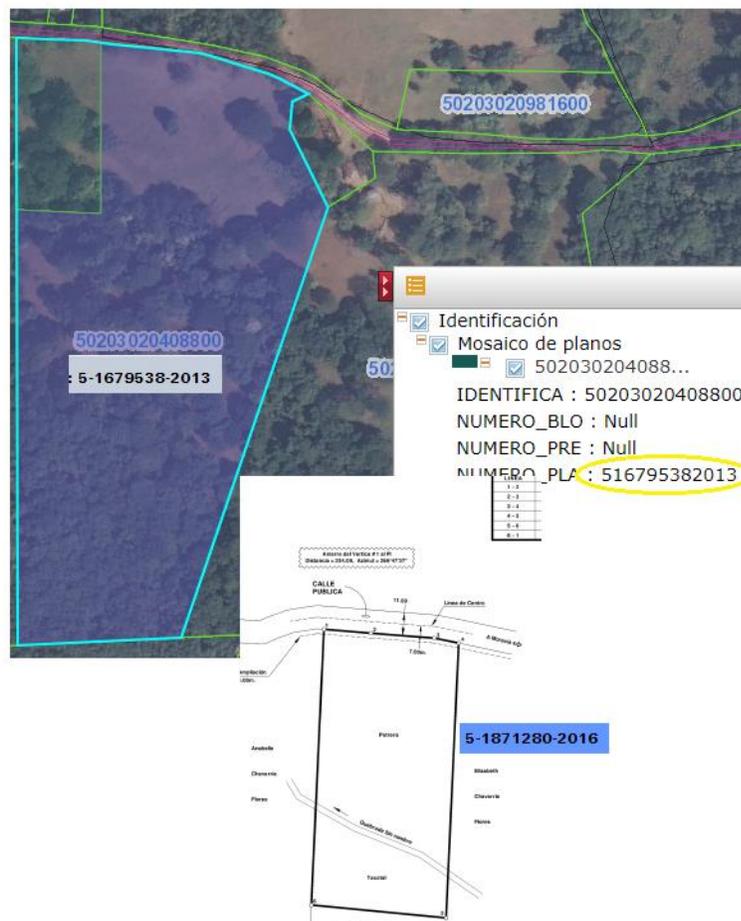


LINDEROS	
PUNTO CARDINAL	
NORTE	LIDYA ROJAS CHAVES
SUR	CALLE PUBLICA
ESTE	JOSE MEDARDO MAYORGA MAYORGA
OESTE	LIDYA ROJAS CHAVES

1

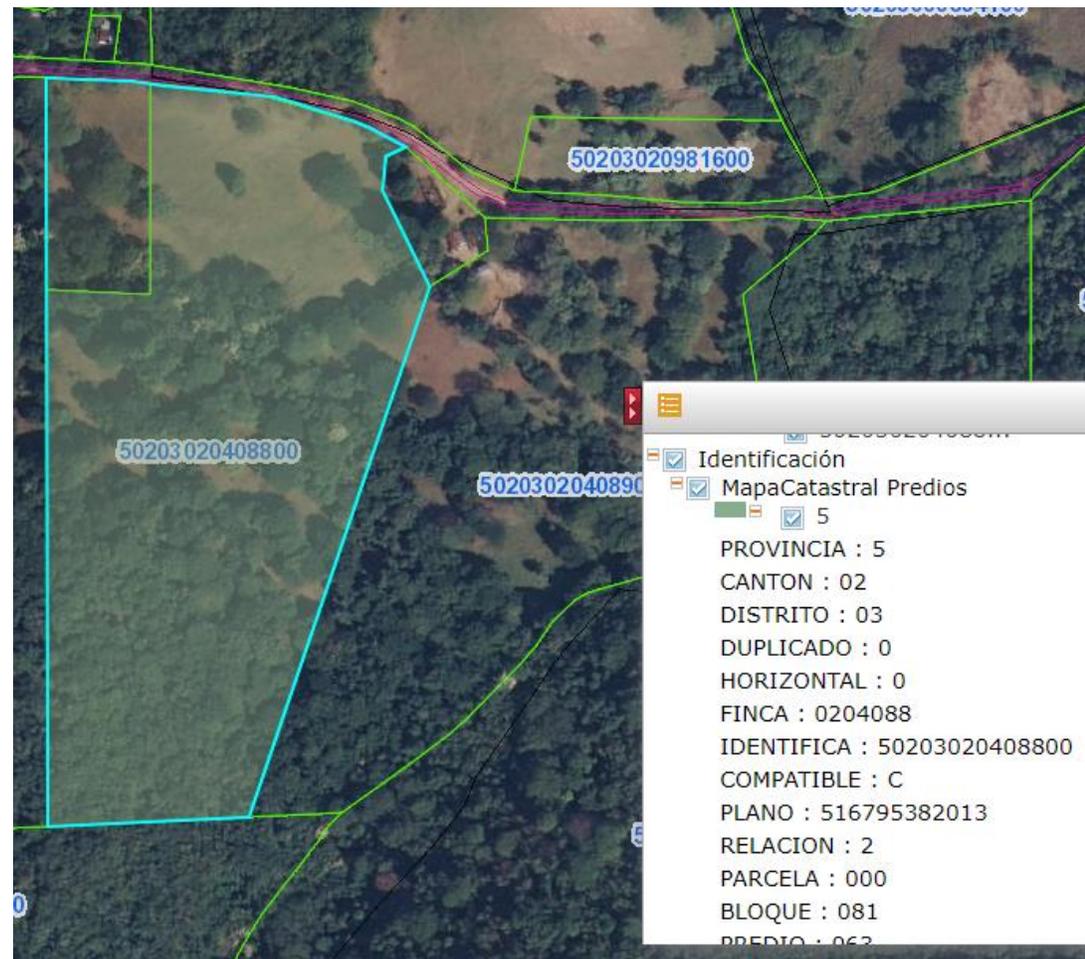
Proceso de conciliación de asientos catastrales y registrales

- Concordancia gráfica, el plano de agrimensura o el plano catastrado debe ubicarse dentro del polígono descrito por el plano que da origen al título.



Proceso de conciliación de asientos catastrales y registrales

- Información de los inmuebles publicitada en los mapas catastrales oficializados.



Proceso de conciliación de asientos catastrales y registrales

-No deben existir contradicciones parcelarias entre los planos catastrados o planos de agrimensura con bienes de dominio público (Zona Marítimo Terrestre, calles públicas, y otros terrenos del Estado).



Casos especiales de estudio.

Fincas inscritas dentro de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT).

... Con respecto a fincas inscritas que incorporan terrenos de la zona marítimo terrestre, se procederá a la registración de planos de agrimensura, siempre y cuando no conste en los asientos del Registro Público, marginales de advertencia o inmovilizaciones que cuestionen la validez y eficacia de los asientos, y se verifique que el plano de agrimensura se ajusta a lo descrito en el plano catastrado utilizado en el origen del título...

(Artículo 78.—Levantamiento en Zona Marítimo Terrestre. RLCN)

Ley de Aguas N.º 276 (27/09/1942)

Ley ZMT N.º 6043 (02/03/1977)

PARA TITULAR
PLANO DE UNA FINCA
PROPIEDAD DE
CLIMACO SOLANO MARTINEZ
SITA EN DISTRITO 9° JACO
CANTON 1° PROVINCIA PUNTARENAS
MIDE 153 HS. 8841.84 MTS.²
ESC. 1:10000 SETIEMBRE 1971

ROLLO 93 **IMAGEN** 443
PET. N° 27 MAYO 1987 **FIRMA** *[Signature]*

DONDE DICE
CANTON I PUNTARENAS
LEASE II GARABITO

DONDE DICE
DISTRITO 9 JACO
LEASE I JACO

RECIBIDO
SET. 17 1971
CERTO. DE ANOTACION
CRIBIZACION DIRECTA

Carlos Rodríguez F.
P. Top. Carlos Rodríguez Fernández

17 SET. 1971

Linea	Rumbo	Dist
1	S 25 41 E	150 25
2	S 07 06 E	127 10
3	S 85 39 W	218 16
4	S 01 03 E	152 40
5	S 89 35 W	695 08
6	S 21 32 W	166 30
7	N 71 18 W	603 24
8	N 89 31 W	297 50
9	N 27 56 W	709 03
10	N 31 32 E	47 60
11	N 83 29 E	161 90
12	N 09 11 W	227 75
13	N 30 35 E	174 80
14	N 83 07 E	402 30
15	S 73 59 E	590 08
16	N 17 58 E	85 10
17	S 63 45 E	203 90
18	S 46 59 W	680 69
19	S 40 01 E	115 00
20	N 77 59 E	269 51
21	N 86 16 E	408 20
22	S 06 57 E	68 75
23	S 86 38 E	211 90
24	N 72 03 E	110 02
25	S 79 10 E	105 48

Océano
Pacifico
Zona Inalienable 50.000 mms
Localización Hoja Tarcoles
Mapa Las Carides finca

Clarencio 15
Barth
Vargas 17
15
18
Ventura
Repastos
Choves
Choves
21
22
23
24
25
Icaminó
Victo
2
3
Rojá
4
Flores
5
Rafael Rodríguez Flores
7
Jorgo 8
Barrantes

..*** VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS..***

LIBROS
COSTA RICA

INSCRIPCION	Terreno de pastos y tacotales;SITO:en el distrito noveno,Jacó,cantón primero de Puntarenas;caserío Caletas;linda;NORTE:Clarencio Barth Vargas;SUR:Jorge Barrantes V;y - Rafael Rodríguez Flores;ESTE:Ventura Chevez Chevez y Víctor Rojas Flores;OESTE:Zona inalienable dentro de los cincuenta metros con Mar Pacífico;MIDE:CIENTO CINCUENTA Y TRES HECTAREAS,OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UNO METROS,OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS
NO:..... 10	
PLANO.....	CUADRADOS;según plano catastrado número: <u>P - nueve mil trescientos cuarenta y ocho - setenta y uno</u> ;del diecisiete de setiembre de mil novecientos setenta y uno.-GRAVAMENES:Ninguno.-El señor CLIMACO SOLANO MARTINEZ, mayor,casado una vez,vecino de Higuito de Esparza,agricultor;cédula: dos - cero sesenta y ocho - cinco mil ochocientos diez; para inscribir la finca arriba descrita a su nombre,promovió las <u>respectivas diligencias de información posesoria</u> ante el Juzgado Civil de Puntarenas,interviniendo además como partes el Agente Fiscal en representación de la Procuraduría General de la

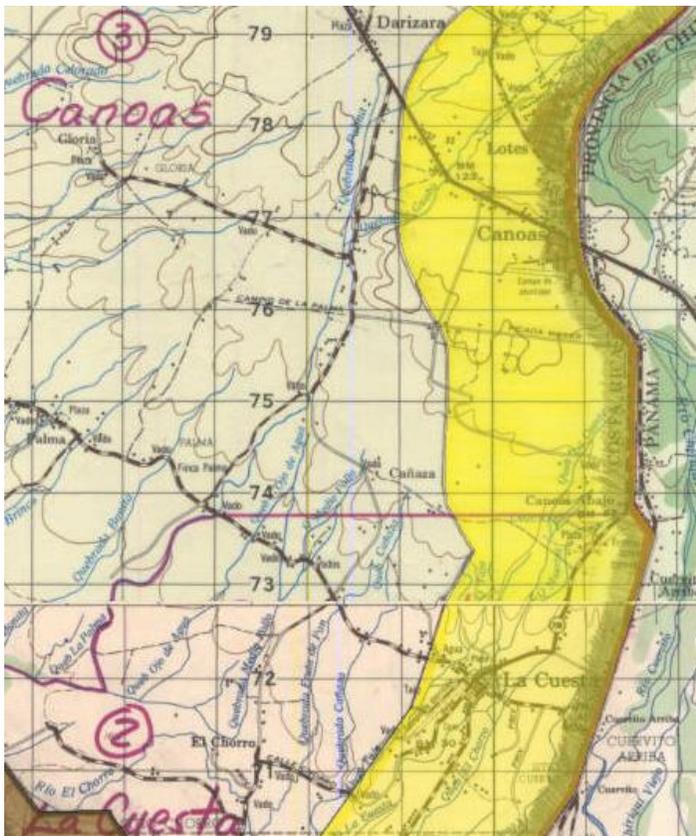
Inscribe 9/06/1976

Casos especiales de estudio.

2 km de las Zonas Fronterizas Sur y Norte.

En el caso concreto de los dos kilómetros fronterizos en la zona sur y norte, estos terrenos se mantienen dentro del Patrimonio del Estado como terrenos **inalienables** e **imprescriptibles** (Art.7. Ley No.2825).

Para las fincas inscritas dentro de los dos kilómetros fronterizos en la Zona Sur, se debe realizar el estudio respectivo para determinar que la finca haya nacido con anterioridad a la promulgación de la Ley No.2825. (14 de octubre 1961)



FINCA PARTIDO DE PUNTARENAS

FINCA 86288



FINCA 86273



FINCA 1955 (FINCA NACE EL 22/09/1918 (Tomo: 824 Folio: 520 A:1))

ANTES DEL 14 DE OCTUBRE 1961

Casos especiales de estudio.

Fincas inscritas dentro de la demarcación de **JAPDEVA**.

El Estado por imperio de ley traspaso de forma gratuita terrenos sin inscribir a la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica; formando de esta manera el inmueble de Limón folio real 7 96658-000, con vista al plano catastrado L-1-1977. En fecha del 28 de Junio del 2001.

Toda finca inscrita que se encuentre dentro de terrenos de JAPDEVA y este a derecho, tiene que haberse inscrito antes del 28 de Junio del 2001.

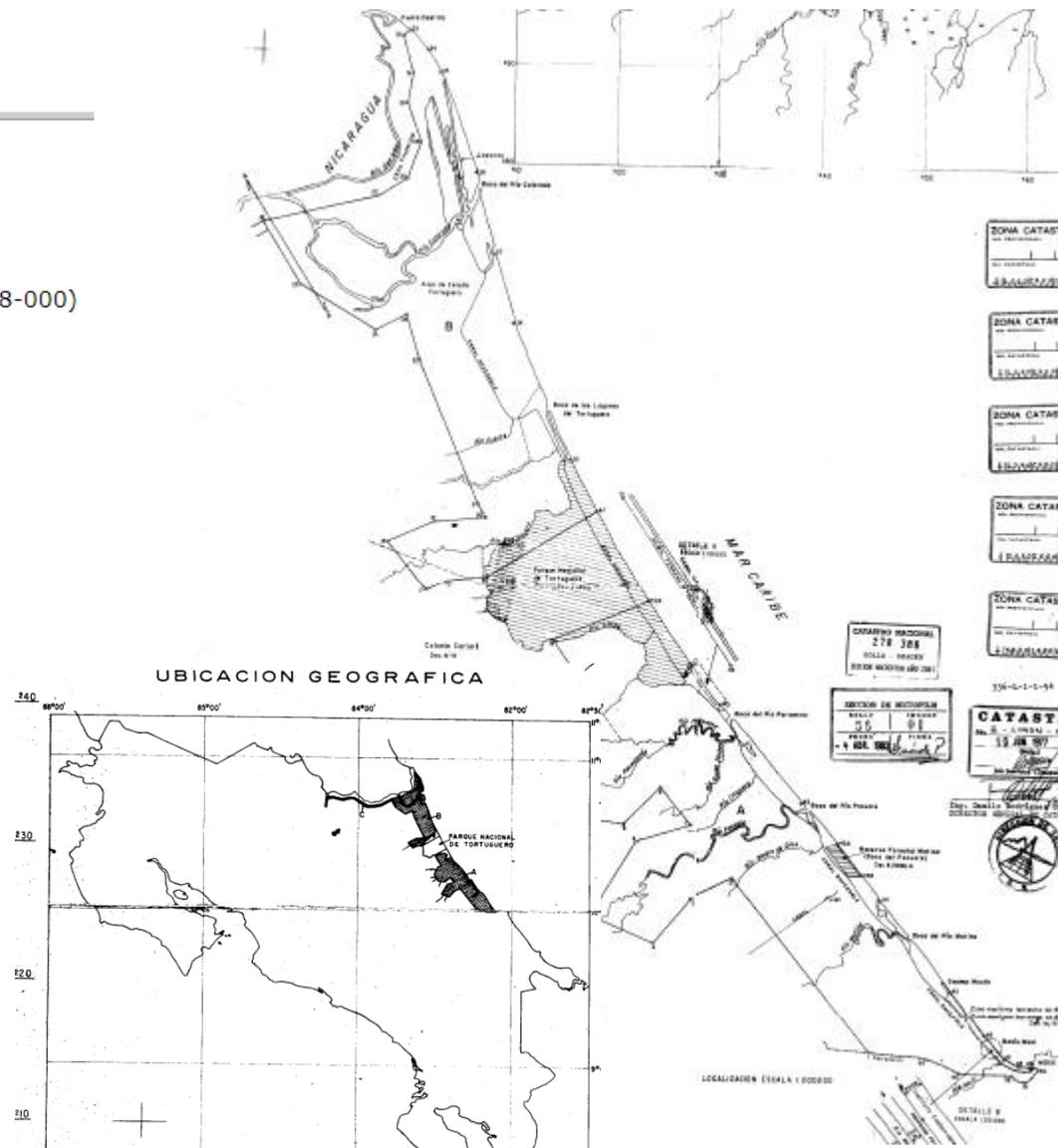
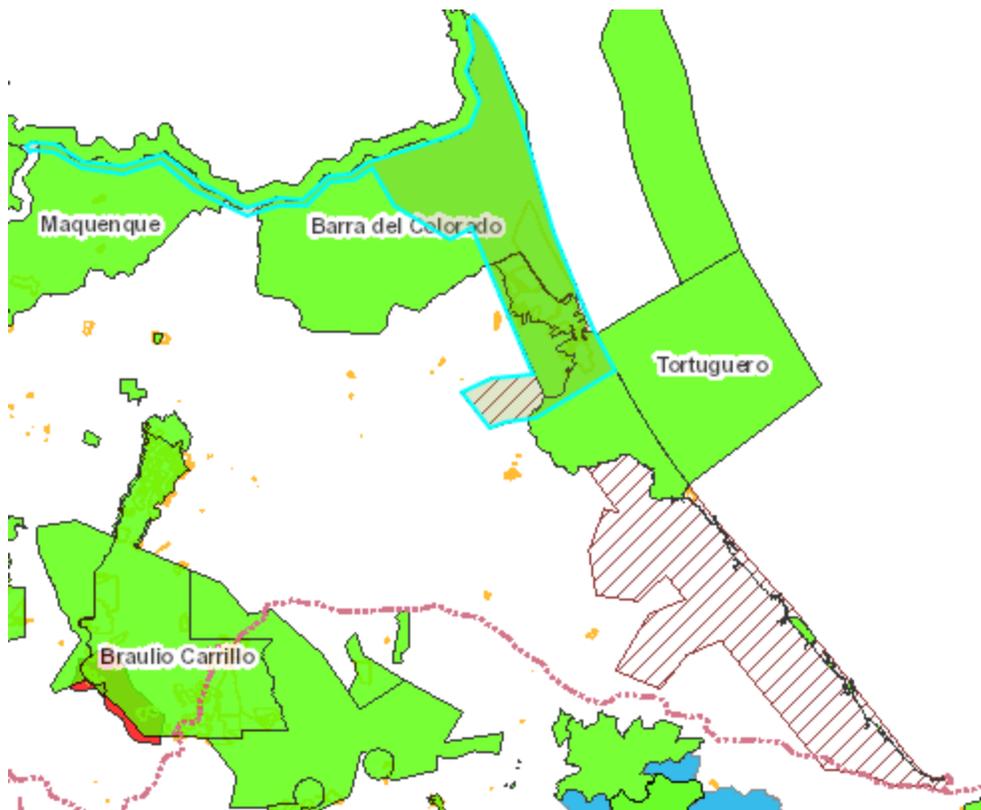
28 DE JUNIO DEL 2001

- Identificación
- JAPDEVA
- Japdeva (Pl...

OBJECTID_1 : 1

ID : 0

TIPO : Japdeva (Plano E-Limón-1-77 Partes A F.R.7096658-000)

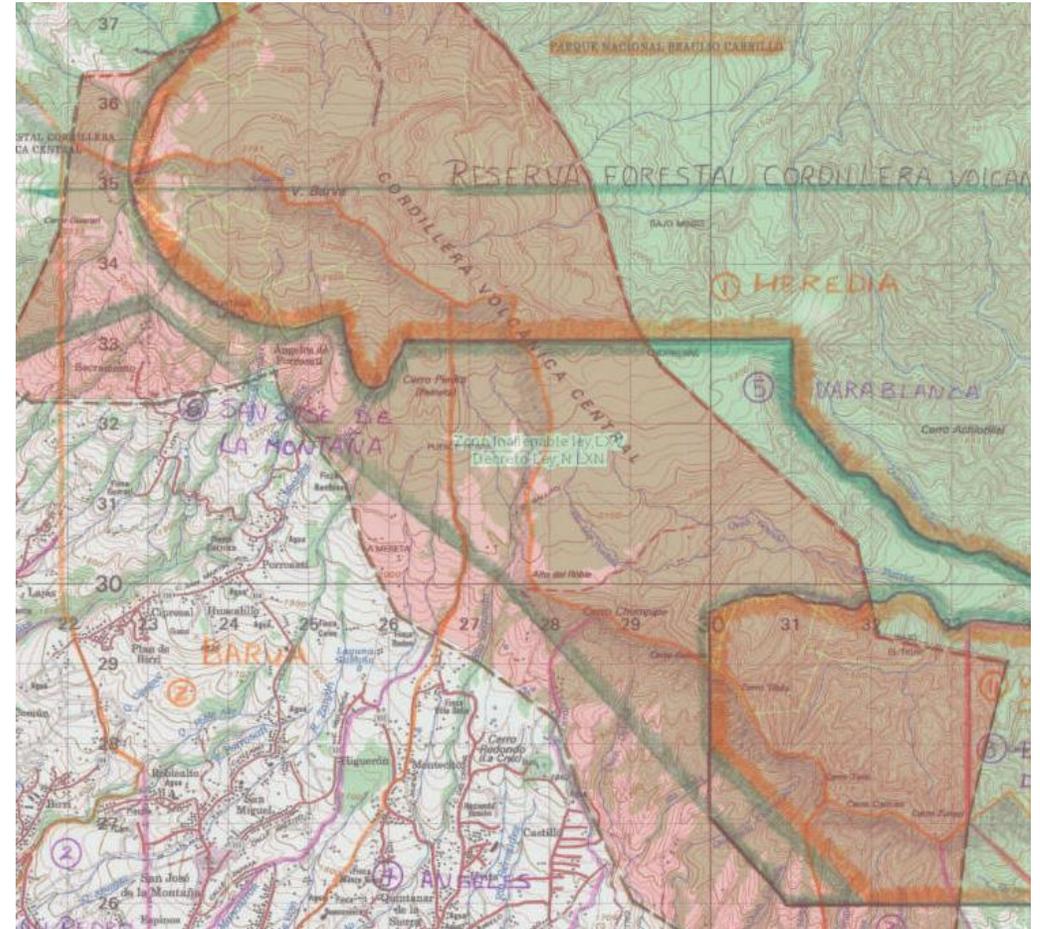


Casos especiales de estudio.

Ley N° 65, Decreto N° LXV, de 30 de julio de 1888.

Zona Inalienable de dos kilómetros de ancho a uno y otro lado de la cima de la montaña conocida con el nombre de Montaña del Volcán Barva, desde el cerro llamado Zurquí hasta el que se conoce con el nombre de Concordia. (Demarcado SIRI)

Toda finca inscrita debe haberse originado antes de 30 de julio de 1888.

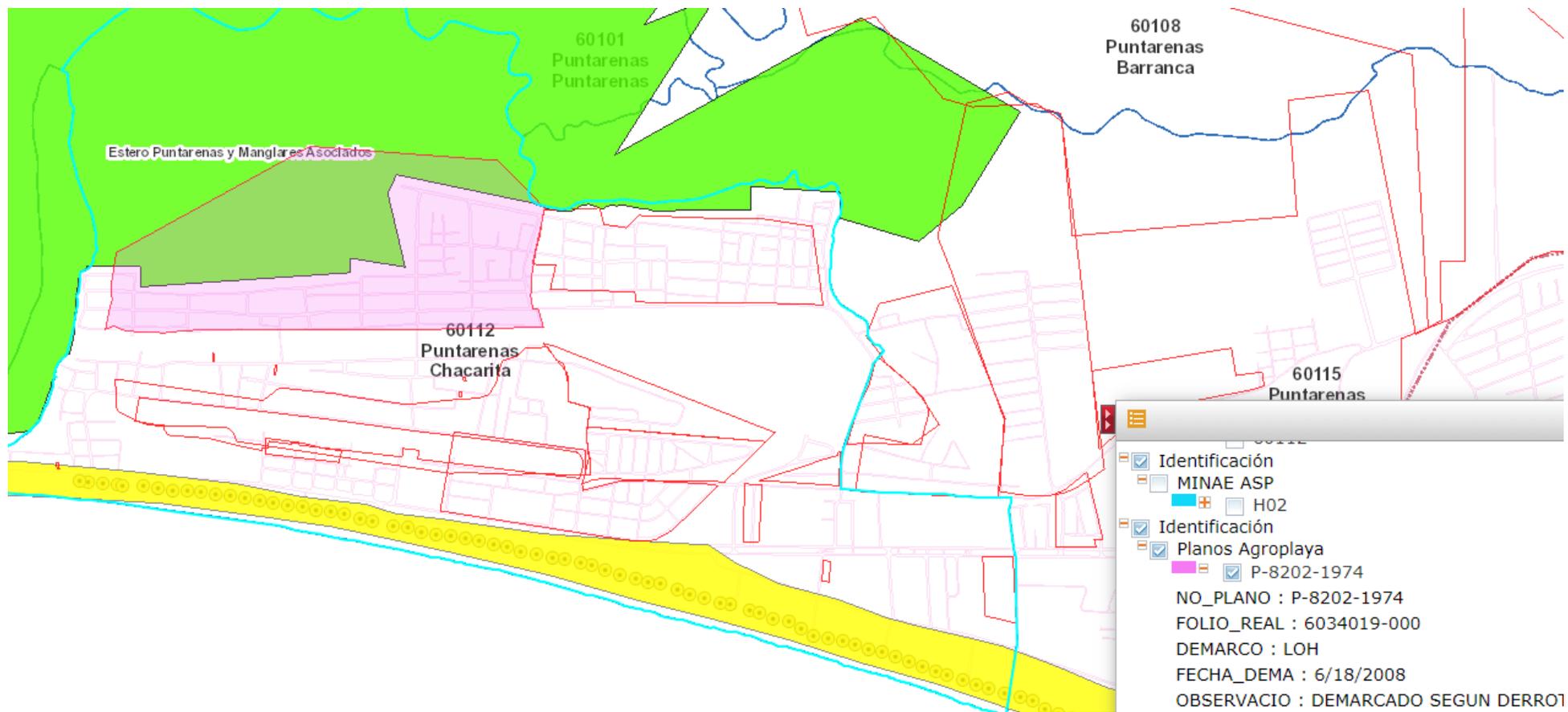


Casos especiales de estudio.

Casos de AGROPLAYA. (Puntarenas)

En el SIRI existe la demarcación referente a las fincas de Agroplaya y sus planos catastrados.

Toda finca inscrita dentro de dicha demarcación debe tener su origen en estas fincas de AGROPLAYA.



El Registro Nacional, por medio del Registro Inmobiliario, tiene como función principal brindar **seguridad jurídica** a los bienes inmuebles. El realizar un estudio previo antes de presentar un plano de agrimensura, es fundamental para la inscripción de éste.

El proceso de conciliación nos permite determinar esa concordancia entre la información registral y catastral, siempre buscando la compatibilidad de la información y generar publicidad registral de los bienes inmuebles.





MUCHAS GRACIAS

