



**RESOLUCIÓN FINAL**

**EXPEDIENTE 2024-0408-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**COOPERATIVA UNIVERSITARIA DE AHORRO Y CRÉDITO R.L.,  
apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0234-  
RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0265-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas diecisésis minutos del dos de junio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Roberto Alfonso Álvarez Serrano, mayor, Licenciado en Administración con énfasis en Banca y Finanzas, cédula de identidad número 3-0307-0563 en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de COOPERATIVA UNIVERSITARIA DE AHORRO Y CRÉDITO R.L., cédula jurídica número 3-004-066984, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las catorce horas veintinueve minutos del diecinueve de agosto de 2024.

**Redacta el Juez Celso Damián Fonseca Mc Sam**

**CONSIDERANDO**



**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Por medio del escrito presentado en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario a las 12:10 horas del 7 de marzo de 2024 (v.f. OO1 del expediente de origen), la señora Oliva Garrón Castro, cédula de identidad 7-0046-0415, en su condición de Presidente con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa OLIVA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-029170 solicitó advertencia administrativa sobre las fincas inscritas en la provincia de Limón matrículas 111315, 186572 y 182573 y sus planos catastrados asociados L-915250-2004, L-2320805-2021 y L-2321919-2021 porque las fincas de Limón 186572 y 186573 han invadido su propiedad en su totalidad.

Ante los hechos denunciados el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente administrativo y solicitó un informe técnico catastral a fin de verificar la posible contradicción parcelaria denunciada por la promovente, según resolución de las 08:14 horas del 15 de marzo de 2024 (v.f. OO6 y OO7 de dicho expediente).

Una vez recibido el Informe Técnico Catastral con Oficio DRI-CTE-03-0148-2024 (v.f. O10 al O15 del expediente de origen) que demuestra la sobreposición parcial del plano catastrado L-915250-2004 de la finca de Limón matrícula 111315 con los planos catastrados L-2320805-2021 de la finca de Limón matrícula 186572 (en un área aproximada de 1.223,00 m<sup>2</sup>) y con el plano catastrado L-2321919-2021 de la finca de Limón matrícula 186573 (en un área aproximada de 1.402,00 m<sup>2</sup>), el Registro Inmobiliario ordenó anotar advertencia administrativa en los asientos registrales y catastrales antes mencionados y confirió las audiencias de ley por



medio de la resolución de las 13:43 horas del 18 de abril de 2024 (v.f. 17 a 22 vuelto de dicho expediente)

Conferidas las audiencias y apersonados todos los titulares de las fincas de Limón matrículas 115315, 186572 y 186573, además de la Cooperativa Universitaria de Ahorro y Crédito R.L. acreedora hipotecaria, debidamente representada por el apelante, el Registro Inmobiliario dicta la resolución final del procedimiento de gestión administrativa y ordena consignar la inmovilización de los asientos registrales y catastrales antes mencionados por medio de la resolución de las 14:29 horas del 19 de agosto de 2024 (v.f. 110 a 119 del expediente de origen)

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor Roberto Alfonso Álvarez Serrano, cédula de identidad número 3-0307-0563 en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de COOPERATIVA UNIVERSITARIA DE AHORRO Y CRÉDITO R.L. cédula jurídica número 3-004-066984, apela la resolución final precitada (v.f. 129 a 132 del expediente de origen), ratificando sus agravios en el escrito aportado en este legajo de apelación y fundamentó como agravios, las siguientes manifestaciones:

[...]

las propiedades objeto de procedimiento, son propiedad de una sola familia, donde se ha utilizado de forma instrumental una sociedad anónima y otras son de los hijos de la presidenta de la Sociedad OLIVA S.A., la señora OLIVA GARRÓN CASTRO, quien fue la que por oficio escrito, advirtió que en sus propiedades, en uso de su profesional



contratado en Topografía, existía un traslape de propiedades.

[...]

Todas las partes manifestaron su anuencia en una solución conciliada entre las partes, para rectificar las áreas de las propiedades.

[...]

Que en autos, no se dictó una audiencia de conciliación, con posterioridad al plazo de contestación de la audiencia conferida, la cual era necesaria, debida a la anuencia de todas las partes en una solución de este tipo. Audiencia que conforme a los artículos 1,2 y 6 de la Ley Sobre Resolución Alterna de Conflictos y Promoción de la Paz Social. Por lo que la omisión de esta AUDIENCIA en sede administrativa contraviene los principios de paz y solución de la ley 7227. En esto el dictado de la resolución recurrida, recae en prematura, por lo tanto es una resolución que violenta el Debido Proceso y la Garantía Constitucional de una Solución Pacífica garantizada en nuestro artículo 43 de la Constitución Política. Esta omisión causa nulidad del procedimiento.

[...]

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite los hechos probados dictados en la resolución final emitida por el Registro Inmobiliario y se hace especial énfasis en los hechos IV y VI que demuestran que las fincas de Limón matrículas 111315, 186572, 186573 son fincas hermanas que nacieron a la vida jurídica producto de fraccionamientos realizados en la finca de Limón matrícula 3998, lo cual también se aprecia en las copias de los planos catastrados



asociados a estos, sean en su orden los números, L-915250-2004; L-2320805-2021 y L-2321919-2021 (ver folios 25, 108 y 109, respectivamente del expediente de origen)

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera como un hecho no probado de interés para el dictado de la presente resolución que no consta en este procedimiento administrativo que las partes procesales y titulares registrales de las fincas de Limón matrículas 111315, 186572 y 186573 hayan presentado algún tipo de instrumento público, sean testimonios de escritura o planos de agrimensura en el Registro Inmobiliario que demuestren una tramitología que procure el saneamiento de la contradicción parcelaria antes citada.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** El procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extra-registral que afecten la publicidad inmobiliaria de un bien inmueble determinado; así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta "...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros



afectados...”. De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que “...El saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa...” por lo que ambos numerales promueven el saneamiento de las inexactitudes registrales, extra-registrales y de aquellas que se detecten en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

De igual modo, el artículo 262 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP publicado en el Alcance 163 de la Gaceta 177 del martes 24 de setiembre de 2024 y Fe de Erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 188 del miércoles 9 de octubre de 2024 y que estará vigente a partir del 24 de marzo de 2025 (en adelante Reglamento General del Registro Inmobiliario) indica:

[...]

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales



[...]

De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes registrales, extra-registrales o las que se detecten del proceso levantamiento catastral, con el propósito de promover y procurar el saneamiento de dichas inexactitudes e inconsistencias.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que "...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...".

En este orden de ideas y en atención del agravio expresado por el recurrente, sea que las partes procesales están anuentes al saneamiento de las inexactitudes, este Tribunal debe advertir al recurrente que el saneamiento de contradicciones parcelarias semejantes a las detectadas en autos, únicamente pueden ser saneadas por medio del levantamiento de nuevos planos de agrimensura que, una vez que superen el marco de calificación catastral respectivo, deberán ajustarse a la realidad jurídica y la descripción del asiento registral de cada uno de los inmuebles, de



acuerdo con los instrumentos públicos que los titulares registrales otorguen para alcanzar la debida correspondencia y concordancia entre la información que se publicita en los asientos catastrales y la descripción publicitada en los registrales de las fincas que presentan las inconsistencias e inexactitudes, según lo estipulado el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, a saber:

[...]

ARTÍCULO 18.- 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.

Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a trasmisiones de dominio o modificaciones físicas.

[...]

En el caso de examiné, se detectó una sobreposición entre los planos catastrados publicitados por las fincas de Limón matrículas 111315, 186572 y 186573 comprobándose el traslape denunciado por la promovente de esta gestión administrativa, la señora Oliva Garrón Castro, presidenta de la empresa OLIVA SOCIEDAD ANÓNIMA (v.f. 001 del expediente de origen)

Dicha sobreposición se generó a partir del fraccionamiento de dos lotes que la propietaria registral, la empresa OLIVA SOCIEDAD ANÓNIMA estipuló que provenían de la finca de Limón matrícula



3998, aún y cuando, parte de esa porción de terreno segregada, se había titulada anteriormente por la misma titular registral y constituía parte del terreno descrito por la finca de Limón matrícula 111315, con plano catastrado número L-915250-2004 (v.f. 028 y 029 del expediente de origen).

Los dos lotes fraccionados e indicados en el párrafo anterior generaron el nacimiento a la vida jurídica de las fincas de Limón matrículas 186572 y 186573 con planos catastrados L-2320805-2021 y L-2321919-2021, segregadas ambas de la finca de Limón 3998, que como se indicó, ambas traslapan parcialmente a la finca 111315, la cual también proviene de un fraccionamiento efectuado, por la misma propietaria registral OLIVA SOCIEDAD ANÓNIMA, en la misma finca de Limón matrícula 3998.

Es decir, las fincas 111315, 186572, 186573 traslapadas fueron segregadas por la misma titular registral del mismo inmueble, sea la finca de Limón matrícula 3998, provocándose el traslape denunciado por la representante de la empresa OLIVA SOCIEDAD ANÓNIMA, sobreposición que se aprecia en el siguiente montaje, visible en el Informe Técnico Catastral con Oficio DRI-CTE-03-0148-2024 (v.f. 010 a 15 –precisamente el folio 14 frente– del expediente de origen):



Figura 01

Traslape entre los planos catastrados L-915250-2004, L-2320805-2021 y L-2321919-2021

Así las cosas, este Tribunal considera que no procede aceptar el agravio del promovente en el sentido que, el saneamiento de dicha inexactitud extra-registral debe provenir del Registro Inmobiliario, tampoco son de recibo las pretensiones de la representante de la empresa OLIVA SOCIEDAD ANÓNIMA indicadas en su escrito inicial, “Solicito con urgencia se proceda a hacer la corrección”, ya que como se indicó el saneamiento de las contradicciones parcelarias e



inconsistencias detectadas en el proceso de conformación del mapa catastral deben ser saneadas por los titulares registrales de los inmuebles, quienes deberán contratar al profesional de topografía quien, con debida autorización de aquellos, proceda con el levantamiento de los nuevos planos de agrimensura que rectifiquen o modifiquen los asientos catastrales precitados, así lo dispone el artículo 61 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional vigente a la fecha de inicio de la presente gestión administrativa:

[...]

Artículo 61.-Inscripción de la corrección de un error. La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del plano o del conjunto de la información que consta en el Catastro o en el Registro. Si el error es atribuible al agrimensor, porque el plano contiene una información vaga, ambigua o inexacta y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo plano de agrimensura.

Igualmente, y en atención al transitorio IV del Reglamento General del Registro Inmobiliario establece que “Todos los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento, en lo que favorezca” (lo resaltado es propio) procede cita del artículo 290 ibidem que en el mismo sentido estipula:

[...] Artículo 290.- Saneamiento de las inexactitudes en la publicidad de origen extra registral. Sin perjuicio de la tutela



jurisdiccional de la publicidad registral, cuando la inexactitud es atribuible a la persona agrimensora, notaria, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta, porque el plano carezca de elementos técnicos requeridos para su inscripción, o porque fueren generados con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extra registral, deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento idóneo, conforme lo establecen los artículos 450 y 474, del Código Civil y la Ley del Catastro Nacional, Ley 6545.

[...]

Además de la inexactitud extra-registral que deviene de las estipulaciones de la representante de la empresa titular de la finca de Limón matrícula 3998, al segregar tres lotes que se traslanan entre sí; también se aprecia diáfanaamente que el profesional en topografía a cargo del levantamiento de los planos catastrados número L-915250-2004; L-2320805-2021 y L-2321919-2021, indicó en las notas técnicas y de inscripción de cada plano antes aludidos, que los terrenos graficados en cada uno de los polígonos respectivos, describían terrenos parte de la finca de Limón matrícula 3998, lo cual contraviene lo estipulado por los artículos 73, 74 y 75 del Reglamento a la Ley de Catastro vigente a la fecha de inicio del procedimiento administrativo, a saber:

[...]



Artículo 73.- Estudio previo al levantamiento de planos de agrimensura. Previo al levantamiento de agrimensura, la persona profesional responsable deberá realizar en el Registro Inmobiliario la investigación de los asientos registrales y catastrales; comprobar la existencia de medidas cautelares en los asientos inmobiliarios; recabar ante las instituciones competentes la información necesaria para llevar a cabo sus labores profesionales; constatar la existencia de planes reguladores en el sector en que se está realizando el levantamiento; realizar las conciliaciones jurídicas-catastrales y los montajes; y aportarlas cuando se oponga a las actuaciones catastrales

[...]

Artículo 74.- Metodología a utilizar para el levantamiento de planos de agrimensura. La persona agrimensora será responsable de definir la metodología utilizada para el levantamiento, así como para el enlace a la red de coordenadas, para ello deberá considerar las características del terreno y las construcciones, así como la exactitud y la precisión establecidas por el Registro Inmobiliario y los insumos disponibles para el enlace al sistema nacional de coordenadas oficial.

[...]

Artículo 75.- Método de levantamiento de planos de agrimensura. El levantamiento de planos de agrimensura se efectuará por medio de los métodos adecuados a las necesidades de este. La precisión de los instrumentos geodésicos o topográficos utilizados en el levantamiento estará



acorde con la exactitud relativa y absoluta exigida por el Registro Inmobiliario. De conformidad con lo que establece el artículo 1º del Decreto ejecutivo 30106-J, que dispuso que la totalidad de los cantones del territorio nacional fueron declarados zona catastral y el Decreto ejecutivo 40962-MJP, que declara oficial para Costa Rica el sistema CR-SIRGAS, Proyección Transversal de Mercator CRTM05, los documentos de los inmuebles que se levanten en zonas catastradas, y en aquellas donde existan ortofotos o facilidades de enlazarse por métodos geodésicos o topográficos a vértices geodésicos, densificaciones de redes geodésicas realizadas por instituciones públicas y avaladas por el Instituto Geográfico Nacional o con la Red de Estaciones GNSS (Sistema Global de Navegación por Satélite) del Registro Nacional administrada por el Instituto Geográfico Nacional, aún y cuando se encuentren fuera de la zona declarada catastrada, deberán ser debidamente georreferenciados y cumplir, además con todas las disposiciones legales y técnicas, establecidas en la Ley de Catastro Nacional, Ley 6545

[...] (lo resaltado es propio)

Por lo anterior los alegatos del agravante deben ser rechazados por este Órgano Colegiado porque se demuestra pacíficamente la inexactitud extra-registral en la publicidad registral de las fincas de Limón matrículas 111315, 186572 y 186573 provocada por la sobreposición parcial de los asientos catastrales antes mencionados y que surge de las propias manifestaciones y estipulaciones de los titulares registrales y de la actuación del ingeniero en topografía que desatendió sus obligaciones profesionales.



Conforme a lo anterior, la inexactitud de origen extra-registral es definida por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario vigente a la fecha de inicio de la gestión, de la siguiente forma:

[...]

**Artículo 16.- Inexactitudes de origen extrarregional.** Las inexactitudes extra registrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registral, y se producen por:

a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

[...]

En el mismo sentido, el Reglamento General del Registro Inmobiliario define la inexactitud de origen extra-registral así:

[...]

**Artículo 249.- Inexactitudes en la publicidad de origen extra registral.** Las inexactitudes extra registrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registral, y se producen por:



- a) Información registral inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.
- b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico, o bien, que contengan información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.

Por otra parte, reprochó el agravante que, en el presente procedimiento administrativo, el Registro Inmobiliario no celebró la audiencia de conciliación para que las partes acordaran lo respectivo al saneamiento de la inexactitud y sobreposición antes demostrada, resultando que este agravio también debe rechazarse porque el saneamiento no puede provenir del acuerdo conciliatorio entre las partes procesales de estas diligencias, toda vez que como se expuso, para lograr el saneamiento de la contradicción parcelaria deben, en primer lugar levantarse los planos de agrimensura correspondientes, presentarlos al Registro Inmobiliario para que sean sometidos al rigor de la calificación catastral, y una vez inscritos deberán otorgarse los instrumentos públicos correspondientes según lo antes expresado, además, este Tribunal denota que la audiencia de ley se confirió en



este procedimiento por medio de la resolución de las 13:43 horas del 18 de abril de 2024 (v.f. 17 a 22 del expediente de origen), y en el legajo de apelación se confirió audiencia por medio de la resolución de las 14:50 horas del 10 de octubre de 2024 según consta en folio 08 y 09 de este expediente 2024-0408-TRA-RI. Por lo que no son de recibo ninguno de los agravios expresados por el recurrente.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Roberto Alfonso Álvarez Serrano, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de COOPERATIVA UNIVERSITARIA DE AHORRO Y CRÉDITO R.L. cédula jurídica número 3-004-066984, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas veintinueve minutos del diecinueve de agosto de 2024.

#### POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Roberto Alfonso Álvarez Serrano, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de COOPERATIVA UNIVERSITARIA DE AHORRO Y CRÉDITO R.L. cédula jurídica número 3-004-066984, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas veintinueve minutos del diecinueve de agosto de 2024, la que en este acto se CONFIRMA. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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 para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Celso Damián Fonseca Mc Sam

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/CDFM/CMCh/GBM/NUB



DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53