



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0508-TRA RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**PATRICIA DE LOS ÁNGELES JIMÉNEZ HERRERA, ÉDVAR
ALEXÁNDER JIMÉNEZ HERRERA y JOSÉ ROLANDO JIMÉNEZ
HERRERA, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-110-
RIM)**

REGISTRAL

VOTO 0314-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con treinta y cuatro minutos del diez de julio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora **Patricia de los Ángeles Jiménez Herrera**, publicista, cédula de identidad 1-0912-0247, el señor **Édgar Alexander Jiménez Herrera**, contador, cédula de identidad 3-0321-0145 y el señor **José Rolando Jiménez Herrera**, contador, cédula de identidad 1-0877-0196, vecinos de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:30 minutos del 25 de setiembre de 2024.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO



PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las presentes diligencias administrativas se iniciaron de manera oficiosa, con base en el informe técnico DRI-CTE-05-0050-2022, suscrito por el ingeniero Luis Oreamuno Herra, mediante el cual se evidencia la sobreposición total entre la finca de la provincia de Puntarenas, número 250000 plano P-245756-1995, con las fincas de Puntarenas 27442, 27440, 97517 y 97516 cuyos planos son P-337528-1979, P-337527-1979, P-502603-1983 y P-502601-1983 respectivamente, además de traslapes parciales con las fincas 27444 y 27438 (esta última inconsistencia se analiza en otro expediente).



Mediante resolución final emitida por el Registro Inmobiliario a las 8:30 minutos del 25 de setiembre de 2024, se procede a la inmovilización de las fincas citadas y sus respectivos planos.

Inconformes con lo resuelto por el Registro, **Patricia de los Ángeles Jiménez Herrera, Édgar Alexander Jiménez Herrera Y José Rolando Jiménez Herrera**, apelaron la resolución y manifestaron lo siguiente:



1. La propiedad le pertenece a la familia por más de 30 años y fue inscrita mediante un proceso de información posesoria cumpliendo con los requisitos de ley.
2. No se comprende como existen planos involucrados en el proceso administrativo que hasta están cancelados y se están tomando en cuenta dentro del proceso para combatir sus derechos, le parece improcedente que se utilicen planos que ya no existen para determinar áreas y ubicación de fincas.
3. Hay fincas que no tienen plano, entonces cómo pueden determinar a ciencia cierta la ubicación de esas fincas si no existe el elemento esencial de ubicación.
4. Los linderos de las fincas involucradas están contrarios a su finca y plano, lo que evidencia una desvinculación de las fincas señaladas en el informe con respecto a la finca 6-2500000 derechos-001-002-003-004.
5. Existe un evidente error de ubicación de las fincas que se señalan en el proceso administrativo, en relación con la finca 6-2500000 derechos-001-002-003-004.
6. Consideran el proceso complejo, en el sentido que involucra a varias personas propietarios de fincas, varios planos, varias fincas, y muchos años del nacimiento de planos y fincas, aunado a un proceso de Información posesoria que data de más de diez años y que culminó con la titularidad a su favor, que es una situación que vienen alegando dentro del proceso. Sin embargo, alegan que un profesional en topografía se encuentra estudiando el caso y que indica que necesita aproximadamente un mes para montar planos, hacer estudio de campo, y lograr técnicamente un resultado viable del caso, por cuanto tampoco ha comprendido el montaje aportado al expediente por cuanto



no coinciden linderos, ni ubicación como señala el Registro en sus informes.

7. Solicitan ampliar el plazo o suspender el expediente para presentar un estudio que sirva como prueba para sustentar los hechos indicados.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

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. En el caso de examen de oficio se procedió al análisis dentro del mapa catastral del distrito 8 Barranca del cantón de Puntarenas de la provincia de Puntarenas, del plano P-245759-1995 que publicita la finca de Puntarenas 250000, donde se consignó la sobreposición total con las fincas de Puntarenas 27442, 27440, 97517 y 97516 cuyos planos son P-337528-1979, P-337527-1979, P-502603-1983 y P-502601-1983 respectivamente.

Respecto al plano catastrado. Según el Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo N° 44647 – MJP, publicado



el 24 de setiembre de 2024, en el alcance N° 163 a La Gaceta N° 177, vigente desde el 24 de marzo de 2025 , en su artículo 57, indica que el objetivo principal del plano catastrado es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del mapa catastral, definir en forma gráfica, matemática e inequívoca el predio y dar publicidad a sus linderos, garantizando al Estado y a las personas titulares la ubicación exacta del predio.

El plano catastrado goza de fe pública otorgada por el ordenamiento jurídico, al respecto el Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo N° 44647 – MJP, indica:

Artículo 71.- Fe pública de las personas agrimensoras. Los datos relativos al derrotero o al listado de coordenadas, área y localización del plano de agrimensura, están respaldados por la fe pública que tienen las personas agrimensoras, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, Ley 4294. Para estos efectos, no se cuestionará el alcance de esa fe pública, salvo las contradicciones con el mapa catastral o con los planos catastrados que hayan generado un asiento registral.

Artículo 72.- Responsabilidad de las personas agrimensoras sobre los datos consignados. Las personas agrimensoras serán responsables de los datos insertados en los planos, archivos y documentos anexos, no sólo los respaldados por la fe pública, sino también aquellos otros datos consignados en el documento, de conformidad con lo que dispone el artículo 12 de la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ley 3663.



Los conceptos indicados, también estaban contenidos en el decreto ejecutivo número 34331, Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, hoy derogado.

El informe rendido por el ingeniero Luis Oreamuno Herra, toma como insumos la información suministrada por los levantamientos catastrales, los cuales gozan de fe pública en los datos relativos al derrotero o al listado de coordenadas, área y localización, además, en el expediente no constan elementos técnicos que contraríen la información contenida en los planos utilizados. Asimismo, la cancelación de un plano catastrado tiene como efecto el no acceder a la publicidad registral, pero no implica que los datos que contienen no puedan ser utilizados como referencia en estudios y montajes.

El artículo 18 de la Ley del catastro nacional, plantea el principio de concordancia entre los asientos registrales y catastrales al indicar: “...Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...”

Por su parte el Reglamento General del Registro Inmobiliario indica:

Artículo 38.- Principio de concordancia catastral. Se refiere a la verdadera concordancia entre la realidad física, el asiento catastral y el asiento registral, que deba darse cuando se califican los documentos para su inscripción ante el Departamento Catastral Registral, en los procedimientos de actualización y mantenimiento de los documentos constitutivos del catastro, y en los procedimientos de saneamiento de los asientos catastrales y registrales.



Analizado el informe técnico de repetida cita es claro que existe una inexactitud en la concordancia de los asientos registrales y catastrales que genera el traslape de las fincas de Puntarenas 250000, 27442, 27440, 97517 y 97516 y sus respectivos planos, pues las fincas se encuentran ubicadas en el mismo espacio físico.

La anterior inexactitud, tiene su génesis con el nacimiento de la finca 6-250000, a través de un proceso de información posesoria promovido ante el Juzgado Civil de Puntarenas, avalado por la sentencia N° 2021000437 emitida a las 15:38 del 5 de octubre de 2021, presentada al Registro Inmobiliario bajo el tomo 2021, asiento 0078047, el 8 de diciembre de 2021 y teniendo como sustento de la realidad material de la finca el plano P-245756-1995.

Debido a la inexactitud generada, al existir fincas con titularidades diferentes que ocupan un mismo espacio físico, según el informe técnico elaborado, se debe determinar a quién le corresponde el mejor derecho, aspecto que escapa de las competencias de la sede administrativa y es un tema que corresponde dirimir en la vía judicial según la normativa relacionada con el tema.

El Reglamento General del Registro Inmobiliario indica:

Artículo 250.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registral inmobiliaria. Deberá ser conocida y declarada en sede judicial, sin perjuicio de los derechos del adquirente de buena fe y en concordancia con los artículos 472,473 y 474, del Código Civil:

- a) La invalidez de una inscripción.



- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente.
- c) **La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto de la persona titular registral inscrita.**

Las terceras personas tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la ley.

De acuerdo con lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores es improcedente en sede administrativa registral, salvo la cancelación de asientos registrales derivada de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, Ley 9602. (Lo resaltado no es del original).

Visto lo anterior es claro que lo pretendido por los apelantes, sea, la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre la finca de Puntarenas 250000 con respecto a las fincas de Puntarenas 27442, 27440, 97517 y 97516 debe ser discutida en la vía judicial.

La publicidad que arrojan los asientos registrales no puede ser anulada o modificada por el Registro de forma oficiosa.

Sobre la cancelación de inscripciones, nuestro Código Civil cita al respecto:

ARTÍCULO 474.- No se cancelará una inscripción, sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento



auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.

Los apelantes alegan incongruencias en la confección que sirvió como base para determinar las inconsistencias señaladas, como uso de planos cancelados, error de ubicación de las fincas, derechos de posesión violentados, linderos contrarios a la realidad física de las fincas involucradas, por lo que solicitaron ante el Tribunal plazo para presentar un informe topográfico privado que determine la verdad real de los hechos y aclare el derecho de posesión que exigen.

El Tribunal ante la solicitud de los apelantes otorgó prórroga que fue notificada a las partes el 6 de marzo de 2025 y a la fecha del dictado del presente voto no se aportó el estudio indicado, razón por la cual el fallo del Registro debe ser avalado.

En resumen, considera esta instancia que el Registro actúa de forma correcta ya que es por acuerdo de partes o en la vía judicial que se deben resolver las pretensiones de los apelantes ya que están fuera del ámbito de la competencia registral.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Patricia de los Ángeles Jiménez Herrera, Édgar Alexander Jiménez Herrera Y José Rolando Jiménez Herrera**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:30 minutos del 25 de setiembre de 2024, la que en este acto se confirma, en todos sus extremos, manteniéndose las medidas cautelares tomadas hasta que una autoridad judicial o las partes



mediante otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud que dio origen al presente procedimiento.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Patricia de los Ángeles Jiménez Herrera, Édgar Alexander Jiménez Herrera Y José Rolando Jiménez Herrera**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:30 minutos del 25 de setiembre de 2024, la que en este acto se confirma, en todos sus extremos, manteniéndose las medidas cautelares tomadas hasta que una autoridad judicial o las partes mediante otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud que dio origen al presente procedimiento. 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 el artículo 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



Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mgm/KQB/ORS/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53