



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0509-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CAROLINA CORDERO QUESADA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO

(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-529-RIM)

CATASTRAL

VOTO 0332-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cinco minutos del veinticuatro de julio de dos mil veinticinco.

Recurso de apelación planteado por la señora Carolina Cordero Quesada, cédula de identidad 5-0355-0604, vecina de la provincia de Alajuela, en su condición de propietaria registral de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 229148 en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 08 de octubre de 2024.

Redacta el juez Gilbert Bonilla Monge.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 27 de mayo de 2024, la señora Carolina Cordero Quesada, en su condición de propietaria



regional de la finca de la provincia de Alajuela matrícula 229148, inicia diligencias administrativas presentadas ante la presunta existencia de un traslape entre las fincas 229148 y 468157.

Mediante resolución de las 10:00 horas del 19 de junio de 2024, el Registro Inmobiliario, pone en conocimiento el informe técnico DRI-CTE-03-0264-2024 del 12 de junio de 2024 a las partes involucradas.

Mediante resolución de las 12:00 horas del 08 de octubre de 2024, el Registro Inmobiliario, determina conforme el informe técnico la existencia de contradicciones parcelarias dentro del cual se establece una sobreposición total; de ahí que, se proceda con la inmovilización de las fincas de Alajuela 229148 (plano catastrado A-737008-1988), y 468157 (plano catastrado A-1434376-2010). Lo anterior, encuentra sustento en la cartografía oficial, sus coordenadas y detalles geográficos; y la relación con el concepto de localización geográfica en cuanto al área, derrotero y ubicación. (Folio 96 a 102)

Mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2024, la señora Carolina Cordero Quesada, inconforme con lo resuelto interpone recurso de apelación, y entre sus consideraciones expresa:

1. No es aceptable que, con profesionales capacitados, los recursos disponibles, así como las pruebas ofrecidas dicha Institución no haya asumido la responsabilidad correspondiente sobre el atropello evidente y perceptible de terceros en detrimento de la jurisdicción territorial nacional.
2. El Registro, debió resolver la situación con los responsables directamente involucrados, y la respectiva conciliación y



rectificación del plano con errores contundentes, demostrados y ratificados por el departamento catastral.

3. La suscrita presentó un informe topográfico donde queda la duda del cumplimiento por parte del topógrafo que levantó el plano A-14344376-2010; además, se realizaron dos estudios por el Departamento Catastral del Registro Nacional, en los cuales se indica claramente que existe un traslape total de la finca 229148, plano A-7008-1988 con la finca 468157 plano A-14344376-2010; sin embargo, al día de hoy no se ha emitido un criterio claro y directo sobre el caso, omitiéndose la conciliación jurídico-catastral.
4. El Registro Inmobiliario, como el profesional agrimensor no cumplieron con lo dispuesto por el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Catastro.
5. La suscrita no está de acuerdo con que deba recurrir con sus recursos ante un juzgado, cuando dicha institución fue permisiva con terceros y no está asumiendo su error evidenciando una falta de probidad como institución pública; y no ha existido anuencia por la contraparte para realizarlo de manera conciliatoria.
6. Solicita se levante la advertencia administrativa que pesa sobre la finca 229148-000 (plano catastrado A-737008-1988), de su propiedad, siendo que dicha propiedad, nació a la vida jurídica desde hace más de 22 años, y su familia ha poseído en forma, quieta, pública, y de manera pacífica (primero en tiempo, primero en derecho); por lo que, la finca que debió ser cautelada es la que nace con posterioridad, sea la finca 468157-000 (plano catastrado A-14344376-2010).



SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propio los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, en el considerando tercero de la resolución venida en alzada y se agrega lo siguiente:

- El plano catastrado A-737008-1988, que describe la finca 2-229148-000, presenta un traslape total con el plano A-1434376-2010, de la finca 2-468157-000. (Ver figura 5), de la mencionada resolución.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para la resolución del presente asunto.

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. I. SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 44647-MJP, publicado el 24 de setiembre de 2024 en el alcance 163 de la Gaceta 177 (en adelante el Reglamento), establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En ese Reglamento se establece el proceso denominado gestión administrativa, el cual se define en el artículo 2 inciso 25 como:



Procedimiento administrativo de carácter especial, mediante el cual se pone en conocimiento de terceras personas interesadas o afectadas, la existencia de una inexactitud registral o catastral, con el propósito de realizar la corrección con su debido consentimiento o proceder con la consignación de la medida cautelar en los asientos registrales o en los planos catastrados.

De igual modo, el artículo 262 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, se desarrolla un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes registrales, extra-registrales y/o las que se detecten del proceso levantamiento catastral, con el propósito de promover y procurar el saneamiento de dichas inexactitudes e inconsistencias.



Por su parte, se entiende como inexactitudes en la publicidad registral aquellas que “...surgen cuando la información publicitada en el asiento registral y/o catastral no resulta congruente con la realidad física o con la información que contengan los documentos que sustenten esos asientos de presentación o de inscripción” (artículo 247 del Reglamento), las cuales pueden ser de origen registral o extra registral.

Las inexactitudes de origen registral son aquellas que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos y se encuentran contenidas en el artículo 248 del Reglamento:

Artículo 248.- Inexactitudes en la publicidad de origen registral. Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos y pueden producirse por las siguientes causas:

- a) Error atribuible a la persona registradora o a cualquier otra persona funcionaria registral.
- b) Manipulación dolosa de la información existente en los sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos, por parte de la persona registradora o por cualquier otra persona funcionaria registrada, con el fin de adulterar su contenido.
- c) Inexactitud en la información catastral o registral generada por los propios sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos.
- d) Inconsistencias detectadas en el levantamiento, mantenimiento y actualización de información catastral.

[...]



Por su parte, las denominadas extra registrales se originan fuera del ámbito registral (artículo 249), las cuales 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.

La existencia de estas inexactitudes, deben hacerse del conocimiento de terceros interesados o afectados, con el objeto de que sea saneada o corregida con la anuencia de estos y cuando ello sea legalmente posible; o en caso de ser improcedente la corrección, imponer la medida cautelar conforme a la inexactitud alegada, las cuales se imponen de manera provisional y con el propósito de proteger los derechos e intereses de las partes involucradas. Todo esto, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.



En este mismo sentido, el numeral 285 del citado Reglamento, señala:

Artículo 285.- Publicidad de las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral. Para el diligenciamiento de las inconsistencias detectadas entre la información publicitada en los asientos catastrales y registrales, o bien entre la confrontación de las realidades físicas y los asientos catastrales y registrales, que provienen del levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral, se tramitará un procedimiento administrativo a los efectos de advertir a terceras personas sobre la existencia de tales inconsistencias, y procurar el saneamiento de los asientos, en garantía de la publicidad y fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria.

Partiendo de lo anterior, conviene referirse en este punto a la medida administrativa impuesta por el Registro de origen, que corresponde a la cautelar de inmovilización. La inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 256 del Reglamento y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos; dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho. Al efecto dicho artículo indica:

Artículo 256.- Inmovilización. Medida cautelar que se consigna en los asientos catastrales y/o registrales, cuando al finalizar el procedimiento de gestión administrativa no se pueda realizar la corrección de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, por oposición de las personas interesadas o



afectadas, o cuando la rectificación eventualmente causare algún perjuicio a terceras personas que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral inmobiliaria.

La inmovilización implica la total suspensión de movimientos en los asientos afectados, salvo casos de excepción previamente valorados y autorizados por la persona directora o subdirectora competente.

Dicha inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de acudir a la tutela de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros sobre la existencia de una inexactitud en la publicidad registral.

Ahora bien, por la forma en que va a resolverse este asunto por parte de este Tribunal, nos referiremos a la medida cautelar de aviso catastral, que encuentra sustento en el artículo 254 del Reglamento, el cual señala:

Artículo 254.- Nota de aviso catastral. Medida cautelar que se consigna en asientos catastrales y/o registrales para efecto de brindar publicidad noticia, sobre las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.



Esta medida tiene como objetivo advertir a terceros sobre posibles problemas con la propiedad y prevenir transacciones que puedan verse afectadas por estas inconsistencias; ofrece una simple publicidad noticia, para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico, y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas; ha sido conceptualizada por este Tribunal en diversas resoluciones, dentro de ellas en el voto 0375- 2019 de las 11:11 horas del 17 de julio de 2019, en el que se indicó:

[...]

Con este aviso se ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes; [...], sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.

[...]

El Aviso Catastral, por sí mismo, no puede sustraer las fincas afectadas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad.

[...]

II. SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y EL CASO CONCRETO. El artículo 2, numeral 46° del Reglamento General del Registro Inmobiliario citado, define como plano catastrado; “Plano de agrimensura, físico o en formato electrónico que ha sido inscrito en el Registro Inmobiliario y define en forma gráfica, matemática e



inequívoca el predio, para efectos de publicidad." Asimismo, el numeral 47° de ese mismo artículo, indica que plano de agrimensura se refiere a: "Plano físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble."

Por su parte, el artículo 57 del mismo Reglamento, en cuanto a los planos de agrimensura, señala 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." Conforme a lo apuntado, se infiere que la función del plano catastrado es identificar plenamente y definir en forma incuestionable los distintos bienes inmuebles.

Para el caso bajo estudio, este Tribunal una vez analizado el expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico **DRI-CTE-03-0264-2024, del 12 de junio de 2024**, comprobó la existencia de un traslape total entre la finca de la provincia de Alajuela 229148-001-002, que describe el plano A-737008-1988, y la finca de Alajuela 468157-000 que grafica el plano A-1434376-2010, situación que ha generado una inexactitud registral que debe ser saneada.

Lo anterior, debido al informe rendido por el ingeniero Yendel Chavarría Cambronero, del Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, quien conforme la conciliación realizada sobre los antecedentes catastrales y registrales logra establecer que las fincas fueron conformadas de la siguiente manera:



- a) La finca 2-229148-001-002, que describe el plano catastrado A-737008-1988, cuenta con un área de 508.35 m² (antecedente registral finca 2-203763) se describe como terreno para construir; se encuentra ubicada en el distrito 2° Aguas Claras, del cantón 13° Upala, Provincia de Alajuela. La propiedad se encuentra inscrita a nombre de Carolina Cordero Quesada la nuda propiedad y de Zulay Quesada Umaña el usufructo sobre la finca. Sus linderos: Norte: Emelida Umaña Jimenez. Sur: Luis Ruiz Alfaro. Este: Emelida Umaña Jimenez. Oeste: Calle pública con 21 m 14 cm.
- b) La finca 2-468157-000, que describe el plano catastrado A-1434376-2010, cuenta con un área de 860668 m² (antecedente registral fincas: 2-156960A, 2-207821, 2-209233 y 2-210202A) se describe como terreno de potrero; se encuentra ubicada en el distrito 2° Aguas Claras, del cantón 13° Upala, Provincia de Alajuela. La propiedad se encuentra inscrita a nombre de Ganadería las Nubes de Miravalles S.A. Sus linderos: Norte: Nuvia Quesada Umaña, Judith Quesada, Erminia Arguedas y Manuel Soto. Sur: Nuvia Quesada Umaña, Rogelio Elizondo y Carlos González. Este: El Estado. Oeste: Nuvia Quesada y Calle pública con 21 m 14 cm.

Partiendo de lo expuesto, se logra establecer de la conciliación realizada que: el plano A-737008-1988 (finca 2-229148-001-002) cumple con la tolerancia y cierre lineal; sin embargo, el plano A-1434376-2010 (finca 2-468157-000) si bien este predio cumple con la tolerancia lineal, no cumple con la tolerancia de área; situación que genera un traslape total entre las fincas, tal y como se visualiza de la ortofoto adjunta (figura #5 del informe técnico).



**Figura #5 Montaje de Planos A-737008-1988, finca 2-229148 y A-1434376-2010,
finca 2-468157.**



Luego, mediante un segundo informe técnico DRI-CTE-03-0371-2024 del 29 de agosto de 2024, se realiza una ampliación del informe DRI-CTE-03-0264-2024, del 12 de junio de 2024; ambos elaborados por el ingeniero Yendel Chavarría Cambronero, a efectos de verificar los argumentos dados por la licenciada Mayela Ruiz Murillo (folio 57 y 58 del expediente principal), en sus conclusiones se determinó que:

- 1) El plano en estudio A-737008-1988, finca 2-229148-001-002, puede ser ubicado mediante los diferentes elementos consignados en el cuerpo del plano. Al mismo tiempo se cuenta con el levantamiento de campo aportado por el Ing. Carlos



Guzmán Blanco carné IT-31694 en el expediente y el mismo se utiliza como un insumo más que permite confirmar la ubicación del plano en el terreno.

- 2) El plano A-1434376-2010, finca 2-468157 se ubica según los elementos indicados en el cuerpo del plano y es coincidente con la ubicación que le da la Lic. Mayela Ruiz Murillo.
- 3) La Lic. Mayela Ruiz Murillo realiza el montaje del plano A-15638-1972, finca 2-203763 con base en la ubicación geográfica, misma que carece de elementos suficientes para ubicar correcta y fehacientemente el plano en el terreno, ya que el mismo carece de un amarre o referencia a punto fijo.
- 4) Hasta que se aporte nueva prueba que demuestre una situación diferente a la indicada anteriormente, se mantiene lo expuesto en el informe DRI-CTE-03-0264-2024.

En consecuencia, se logra determinar que de los informes técnicos elaborados por el Ing. Chavarría Cambronero, ambos son consistentes en establecer que de los antecedentes catastrales y registrales los inmuebles presentan una inconsistencia en sus asientos registrales, sea, entre el plano A-737008-1988, que describe la finca 2-229148-001-002 y el plano A-1434376-2010 que grafica la finca 2-468157-000, situación que ha generado un traslape total para la finca 2-229148 y parcial para la finca 2-468157; tal y como se desprende de la imagen #5 del informe técnico DRI-CTE-03-0264-2024, del 12 de junio de 2024, anteriormente citado.

Analizado lo anteriormente expuesto, este Tribunal estima que, en aplicación de los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**,



dada la situación jurídica de los inmuebles no es procedente imponer a ambos predios la medida cautelar tan grave como la inmovilización y revocar parcialmente la resolución venida en alzada para que se modifique la medida decretada; manteniendo la medida de inmovilización en la finca 229148 (plano catastrado A-737008-1988), y un aviso catastral para la finca 468157 (plano catastrado A-1434376-2010), a esta última por corresponder a un traslape parcial y considerando el tamaño de la finca en total con el área en conflicto; hasta tanto sea subsanada la inconsistencia generada mediante un nuevo levantamiento catastral inscribible en el Registro Inmobiliario.

Para el caso en estudio, siendo que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane la inconsistencia detectada y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en los reportes de inconsistencias elaborados por Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, y, con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este órgano de alzada que el objetivo de las medidas impuestas es publicitar la inexactitud indicada, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente.

Ello, debido a que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público, la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico sobre los derechos y bienes de los costarricenses, constituyéndose en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como



instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, como es el caso en estudio.

El publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial de nuestro país; garantizando que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en armonía con el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N°3883.

Por otra parte, considera este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada y se fundamenta en los informes técnicos DRI-CTE-03-0264-2024, del 12 de junio de 2024, y DRI-CTE-03-0371-2024 del 29 de agosto de 2024, ambos elaborados por el Ing. Yendel Chavarria Cambronero, del Departamento Técnico de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, conforme al sistema de información registral (SIRI), lo que constituye prueba técnica suficiente; por cuanto su información es la oficial, al ser exacta, inequívoca y cuestionable únicamente en vía jurisdiccional.

Ello, aunado a que tal y como consta a folio 28 vuelto sobre el montaje de los levantamientos catastrales donde se evidencia que la finca 2-229148-001-002 y la finca 2-468157-000, se encuentran sobreuestas; por lo que, técnicamente se debe aportar un nuevo levantamiento catastral, de ahí que, resulta oportuno sugerirle a las partes interesadas que, en caso de que la sobreposición que es objeto



de estas diligencias lo sea solo a nivel documental y no en la realidad física de los inmuebles, es posible su subsanación mediante un nuevo levantamiento catastral que sea incluido en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde expresamente se solicite su subsanación y sea presentado para su respectiva calificación e inscripción; caso contrario, las partes deben acudir a dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, debido a que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida para solventar este tipo de conflictos como si lo está la sede jurisdiccional en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que la gestión administrativa es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible ante esta sede administrativa.

En cuanto a los agravios de la parte, este Tribunal estima importante señalar a la recurrente que, ante la situación jurídica acontecida en el presente caso, como lo es la sobreposición en los citados predios así determinado por el Departamento Técnico de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, lo cual como se indicó líneas atrás constituye prueba técnica suficiente y el sustento por medio del cual la Administración registral, procede a imponer una medida cautelar como lo es la “inmovilización y el aviso catastral” respectivamente, en resguardo de los intereses de las partes involucradas y posibles terceros, previo a su subsanación por parte del titular o titulares con un nuevo levantamiento catastral, o en su defecto por la autoridad jurisdiccional quien en la esfera de sus competencias sea el que determine la situación jurídica de los citados predios, ante la



imposibilidad material que tiene la Administración registral de consolidar derechos. Lo anterior, en apego y concordancia a lo que dispone el artículo 11 de la Constitución política y 11 de la Ley general de la Administración pública, razón por la cual sus consideraciones no son de recibo.

Por otra parte, en cuanto al derecho preferente o de prioridad que ostenta la finca 2-229148 y que con ocasión a ello no debe imponerse una medida cautelar. Al respecto, este Tribunal debe acotar que tal pretensión no es viable ya que en el presente caso no se discute la posesión del bien; sino que, nos encontramos ante una situación que fue generada de manera extra registral por medio del plano catastrado A-1434376-2010 (finca 2-468157), que generó una inconsistencia registral, y, producto de ella ha ocasionado una sobreposición total con la finca 2-229148 y el plano catastrado A-737008-1988 que la describe; en este mismo sentido, no podría considerarse de manera alguna que por haber sido inscrita con anterioridad al predio que generó la inconsistencia, esta no deba ser cautelada cuando ya la Administración registral, conforme a los informes técnicos supra indicado tiene certeza de la afectación directa que se ha producido y que requiere ser corregida ante la sede Registral por quien origino dicha afectación, por lo cual sus argumentaciones en dicho sentido no son atendidas.

Es importante acotar que la actividad registral ejercida por el registrador o calificador jurídico, como actividad humana puede acarrear errores a la hora de la inscripción de un documento en sede registral, por lo que, conforme ha sido expuesto la administración registral cuenta con la normativa anteriormente indicada que le permite corregir aquellos errores de carácter registral de ser



procedente y en tanto no exista afectación a terceros y en caso de ser de origen extra registral generado por un instrumento que fue sujeto a inscripción procederá a imponer una medida cautelar con el fin de proteger los intereses de las partes que se puedan ver afectadas; de ahí que, para el caso que nos ocupa el Registro, de manera diligente al constatar la afectación de dicho predio procede conforme a su competencia a cautelar los citados inmuebles por lo que el actuar del Registro, se ajustó al marco de legalidad.

Asimismo, también se tiene por acreditado que el Registro, contó con los correspondientes estudios (informes técnicos) ambos coincidentes en la inexactitud generada en los asientos registrales contenidos en las fincas objeto de estudio, soporte técnico que sustenta cautelar los supra citados asientos de inscripción, los cuales mantendrá hasta tanto sea subsanada la inconsistencia generada. En este sentido, de no existir anuencia como lo señala la recurrente por parte dicho titular corresponderá a la autoridad jurisdiccional dirimir el conflicto y determinar la situación jurídica; debido a que el Registro como ha sido expuesto no se encuentra facultado para anular asientos de inscripción, cuando la situación ha sido generada a raíz de una situación extra registral como la que nos ocupa.

Finalmente, reiteramos que en el presente caso no se cuestiona el derecho de posesión de la finca 2-229148 (plano catastrado A-737008-1988), por lo que, en este sentido, recae en innecesario emitir criterio de fondo en cuanto a ello; ya que como se estableció en el presente caso todo obedece al levantamiento del plano catastrado A-1434376-2010 que describe la finca 468157-000, y lo que debe ser subsanado ante la sede registral.



SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 08 de octubre de 2024, revocándola parcialmente por las razones de este Tribunal, debiendo modificarse la medida cautelar impuesta por la autoridad registral y variar las medidas impuestas, manteniendo la inmovilización en la finca 2-229148 (plano catastrado A-737008-1988), y un aviso catastral para la finca 2-468157 (plano catastrado A-1434376-2010), bajo el principio de razonabilidad y proporcionalidad; por haberse determinado el traslape total antes citado; conforme la aplicación del transitorio IV del Reglamento General del Registro Inmobiliario, siendo que le favorece al administrado para este caso particular la aplicación del numeral 286 referido a la nota de aviso catastral, medida cautelar que se mantendrán hasta que sea subsanada la inconsistencia que las afecta.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora Carolina Cordero Quesada, en su condición de propietaria registral de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 2-229148, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 08 de octubre de 2024, la cual se **revoca parcialmente** por las razones de este Tribunal, en el sentido de que debe modificarse la medida cautelar impuesta por la autoridad registral y en su defecto, se ordena variar las medidas impuestas, manteniendo la



inmovilización en la finca 2-229148 (plano catastrado A-737008-1988), y un aviso catastral para la finca 2-468157 (plano catastrado A-1434376-2010), bajo el principio de razonabilidad y proporcionalidad. 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

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

omaf/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES

- CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA
- TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: OO.61.1



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

24 de julio de 2025
VOTO 0332-2025
Página 22 de 22