



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2024-0526-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
PROYECTO LA MACHA DE QUEPOS S.A., apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
EXPEDIENTE DE ORIGEN 2014-1170-RIM
CATASTRAL

VOTO 0468-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cincuenta y dos minutos del nueve de octubre de dos mil veinticinco.

Recurso de apelación planteado por el abogado Roldán Morales Novoa, cédula de identidad 6-0330-0896, vecino de San José, en su condición de apoderado especial de la sociedad **PROYECTO LA MACHA DE QUEPOS S.A.**, entidad costarricense, con cédula de persona jurídica 3-101-235720, domiciliada en San José, Curridabat, 600 metros sur y 100 metros este de MC DONALDS, Plaza del Sol, número 1415, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 13 de agosto de 2024.

Redacta la juez Norma Ureña Boza.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE LAS PRESENTES DILIGENCIAS



ADMINISTRATIVAS. Por escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 9 de abril de 2014, el señor Alfredo Chavarría Ferraro, cédula de identidad 2-0308-0036, manifestó ser el titular de una concesión de extracción de materiales en cauce de dominio público, e informó sobre la presunta inconsistencia de origen registral en la inscripción del plano catastrado P-1475206-2011, debido a que por medio del documento de citas tomo 2014 asiento 35729, se utilizó ese plano con el propósito de rectificar la medida en aumento en el asiento registral de la finca 80049 de Puntarenas, consecuencia de ello, la concesión que ostenta se ve perjudicada.

Ante los hechos denunciados, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 08:50 horas del 24 de abril de 2014, denegó la gestión administrativa (expediente 2014-1039-RIM), presentada por el señor Alfredo Chavarría Ferraro, al no poseer legitimación para actuar dentro del proceso, además solicitó la apertura de un nuevo expediente administrativo de oficio (expediente 2014-1170-RIM), con el propósito de investigar la supuesta inconsistencia de origen registral en la inscripción del plano catastrado P-1475206-2011 (folios 1 a 4 tomo I del expediente de origen).

En virtud de lo anterior, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario por resolución dictada a las 10:50 horas del 22 de mayo de 2014, resolvió autorizar la apertura del expediente administrativo y consignar nota de advertencia administrativa en el asiento registral de la finca 80049 de la provincia de Puntarenas (folios 38 y 39 tomo I del expediente principal).



Asimismo, ese Departamento solicitó un Informe Técnico Catastral, por medio de los oficios RIM-AJRI-0365-2014 y RIM-AJRI-0823-2014 (folios 42 a 43 y 44 a 45 tomo I del expediente administrativo). Mediante oficio presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de febrero de 2015, suscrito por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, funcionaria del Subproceso de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico, aportó el informe técnico y el montaje correspondiente, en el que se determinó que el plano P-1475206-2011, comprende áreas fuera del plano P-106163-1993, y con el cual se originó el título, lo que provoca un cambio en la colindancia oeste, por cuanto en un inicio era el Río Cañas y en la actualidad es la calle pública (folios 46 a 50 tomo I del expediente principal).

Por tales razones, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 09:15 horas del 9 de abril de 2015, confirió la audiencia de ley a: **1) Proyecto La Macha De Quepos S.A. 2) Fondo Nacional de Financiamiento Foresta. 3) Instituto Costarricense de Electricidad** (folios 74 a 76 tomo I del expediente principal).

Mediante resolución dictada a las 11:40 horas del 8 de julio de 2015, el Registro Inmobiliario ordenó consignar inmovilización en el asiento de la finca de Puntarenas matrícula 80049, y sobre su plano P-1475206-2011, al tener por comprobado que este plano comprende áreas fuera del plano P-106163-1993 (folios 92 a 101 tomo I del expediente principal). En consecuencia, el señor José Francisco Meléndez Gil, cédula de identidad 2-0505-0174, vecino de Puntarenas, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad PROYECTO LA MACHA DE QUEPOS S.A., por escrito



presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 13 de mayo de 2022, interpuso incidente de nulidad de notificaciones contra la resolución antes indicada y alegó que su representada fue notificada en el domicilio social anterior y no en el actual (folios 141 a 152 tomo II expediente de origen), además aportó informe catastral de la propiedad 80049 realizado por el topógrafo José Andrés Reyes Cordero (folios 247 a 259 tomo II expediente principal).

Por el motivo antes mencionado, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 09:05 horas del 17 de noviembre de 2022, dejó sin efecto lo resuelto en la resolución las 11:40 horas del 8 de julio de 2015 (folios 191 a 193 tomo II expediente administrativo); y por resolución dictada a las 09:15 horas del 25 de abril de 2023, confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1)** Proyecto La Macha De Quepos S.A. **2)** Instituto Costarricense de Electricidad (folios 200 a 202 tomo II expediente principal). Asimismo, por oficio RI-10397-2023, se solicitó al Departamento Catastral Técnico realizar un informe catastral que permita referirse al estudio topográfico elaborado por el ingeniero José Andrés Reyes Cordero.

Mediante oficio DRI-CTE-03-0215-2023 del 20 de junio de 2023, se remitió informe técnico del Departamento Catastral Técnico, Subproceso de Conciliación Catastral, elaborado por la funcionaria Yenory Jara Vásquez (folios 261 a 264 tomo II expediente de origen).

Finalmente, mediante resolución dictada a las 08:30 horas del 13 de agosto de 2024, el Registro Inmobiliario ordenó consignar inmovilización en el asiento registral de la finca de Puntarenas matrícula 80049 y sobre su plano catastrado P-1475206-2011, al



tener por comprobado que ese plano abarca áreas fuera del plano catastrado P-106163-1993, con el cual se originó el título y que ocasiona el cambio en la colindancia al oeste de la finca 80049 al abarcar parte del cauce del Río Cañas (folios 273 a 294 tomo II expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto el abogado Roldán Morales Novoa, apoderado especial de la sociedad PROYECTO LA MACHA DE QUEPOS S.A., apeló y manifestó como agravios lo siguiente:

1. El área que en presunción se localizada fuera del título original del inmueble proviene de la adquisición de derechos posesorios, la cual no era parte de la extensión original del inmueble, pero por recomendación del topógrafo y mediante la escritura número 195-7 otorgada el 9 de setiembre de 2008, se rectificó el área, siendo esto permitido, además esa rectificación se realizó con el propósito de reunir las fincas y con ello evitar confeccionar un plano únicamente para el área adquirida por derechos posesorios, asimismo es de importancia señalar lo resuelto en la resolución recurrida respecto a que el área adquirida de los derechos posesorios no es parte del título original como tampoco área pública del cauce del río Cañas.

2. Debe considerar el Registro Inmobiliario que el plano P-1475206-2011, fue levantado por un ingeniero topógrafo, y superó el filtro de calificación como de legalidad en el momento en que fue confeccionado; de ahí que, emplear nuevas reglas de calificación cuando se indica que el plano presenta errores de cierre que exceden las tolerancias permitidas, no son aceptadas en este proceso, y sin obviar que su representada se encuentra en disposición de ajustar el



plano, con el propósito de concuerde con las nuevas guías de calificación y situación catastral, teniendo en cuenta que el área que abarcó de más el plano mencionado se originó por medio de la compra de derechos posesorios, como lo ha manifestado el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José, en la sentencia dictada a las catorce horas cinco minutos del 3 de setiembre de dos mil veinte, dentro del expediente 18-000461-1220-PE.

3. No lleva razón el Registro Inmobiliario al señalar que no se presentó prueba que respalde lo señalado por la autoridad judicial, por cuanto se adjuntó la sentencia dictada dentro del expediente 18-000461-1220-PE, y la escritura 195-7, referente a la cesión de derechos, otorgada el 09 de setiembre del 2008.

Finalmente, solicita se revoque la resolución apelada y se disponga que el área en demasía que comprende el plano P-1475206-2011 en relación con el plano P-106163-1993 procede de la compra de derechos posesorios realizada al señor William Piedra Carrillo, como bien se demostró mediante escritura 195-7, otorgada el 09 de setiembre del 2008, y según se indicó en la sentencia dictado por el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS 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 décimo quinto de la resolución venida en alzada.



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 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 No 163 de la Gaceta Digital No 177 (en adelante el Reglamento), establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral; en este sentido, la gestión administrativa es definida 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.

En este contexto, el numeral 262 del citado Reglamento, señala:

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, extraregistrales 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 extraregistral.

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 registra, 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 extraregistrales 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 ese 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.

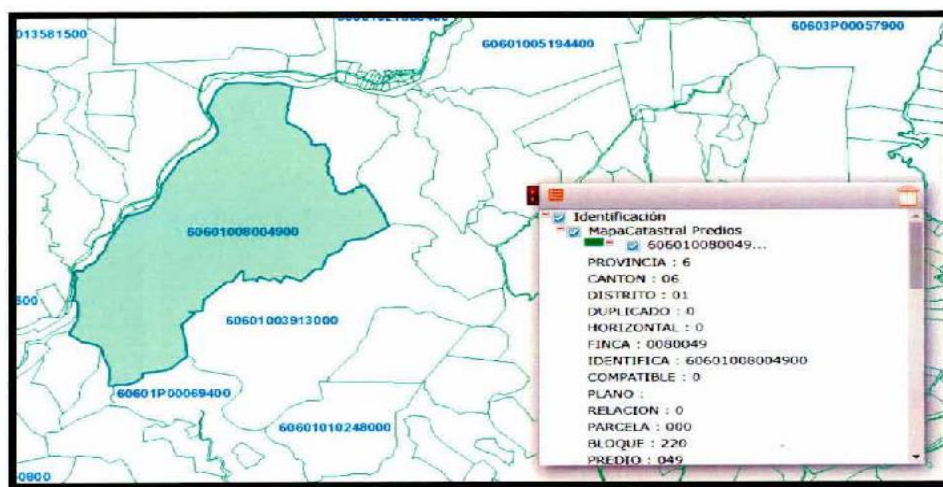
II. SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y EL CASO CONCRETO. El artículo 2, numeral 46° del Reglamento general del Registro Inmobiliario, define el plano catastrado como: “Plano de agrimensura, físico o en formato electrónico que ha sido inscrito en el Registro Inmobiliario y define en forma gráfica, matemática e inequívoca el predio, para efectos de publicidad.”, asimismo, el numeral 47° de ese mismo numeral, 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, respecto 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, garantizando al Estado y a las personas titulares la ubicación exacta del predio.” 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 los informes



técnicos, de conformidad con el oficio RIM-AJRI-365-2014, referente al informe técnico presentado el 17 de febrero de 2015; y DRI-CTE-03-0215-2023, del 20 de junio de 2023, comprueba que el predio identificador 60601008004900, presenta una inconsistencia 3, modificación 9, es decir que el plano P-1475206-2011, que grafica la finca 80049 de Puntarenas, cuenta con errores de cierre que exceden las tolerancias permitidas, situación que ha generado una inexactitud que debe ser saneada, conforme se desprende de la imagen del Mapa Catastral.

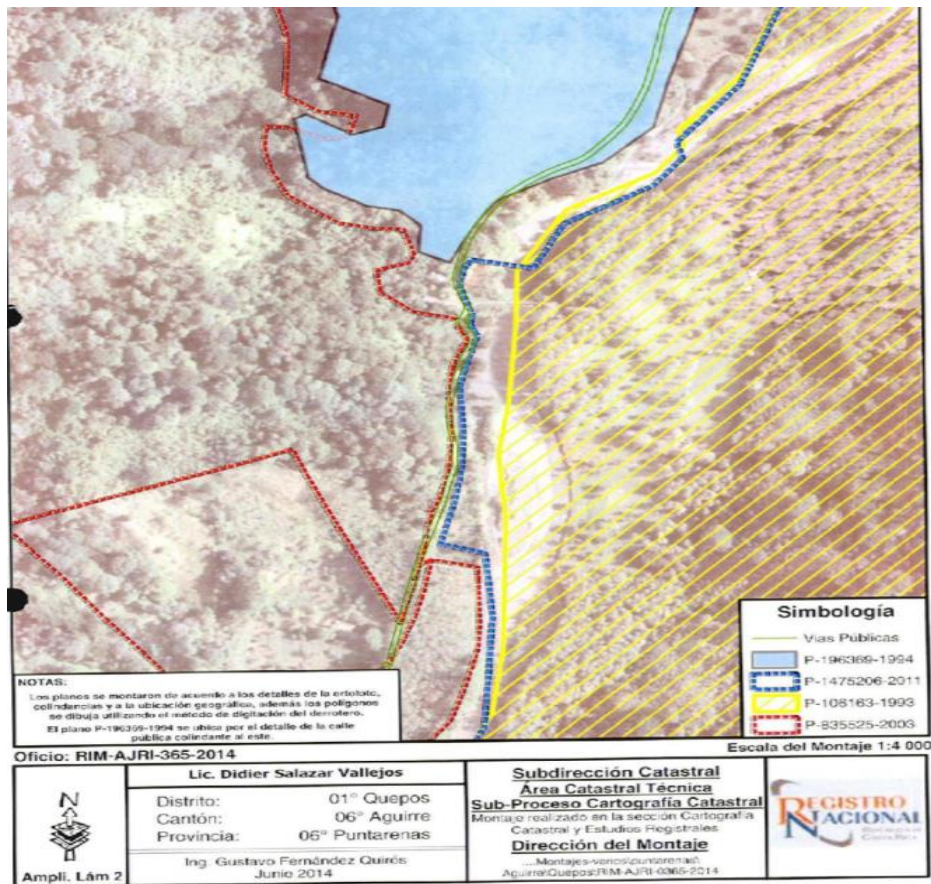


Área de plano [m²]	Perímetro [m]	Área Calculada [m²]	Tolerancia lineal [m]	Cierre lineal [m]	Tolerancia área [m²]	Cierre área [m²]
4160556	10521,3200	4245159,3516	± 0,3486	± 1,9675	± 31,4358	± 84603,3516
DOCUMENTO	414732063011	No cumple con tolerancia de área. No cumple con tolerancia lineal.				

De este modo y de acuerdo con lo expuesto en el informe técnico solicitado mediante el oficio RIM-AJRI-365-2014, rendido por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, del Subproceso de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico, se logra determinar que la finca 80049 de Puntarenas, conforme a la conciliación realizada sobre los antecedentes catastrales y registrales, nació el 21 de abril de 1993, con el documento Tomo 402 Asiento 3589, bajo la



matrícula 6010847-000, con una medida de 4.144.779,43m², mediante la reunión de las fincas 6021072-B-000, 6024284-000 y 6044015-000, con el plano catastrado P-106163-1993; además, el 12 de febrero de 2014 se realizó a la finca 6010847, una rectificación de medida por medio del documento Tomo 2014 Asiento 35729, abarcando un área de 4.160.556, 00m², según el plano catastrado P-1475206-2011; posterior a ello, con el documento Tomo 2014 Asiento 85873, inscrito el 27 de marzo de 2014 se realizó una rectificación de linderos a esa finca, concretamente el lindero oeste, que pasó de ser el Río Cañas a calle pública, tal y como se visualiza en la siguiente imagen 2 del montaje.



Partiendo de lo expuesto, se logra establecer tanto de la conciliación realizada, como del informe técnico que el plano catastrado P-



1475206-2011, que representa la finca 80049, presenta errores de cierre por lo cual no cumple con la tolerancia de área y cierre lineal.

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 informes técnicos rendidos por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, del Subproceso de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico, se logra determinar que el plano catastrado P-1475206-2011, presenta una inconsistencia, 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 por el Registro Inmobiliario 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.

Por otra parte, considera este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada y se fundamenta por medio de los



informes técnicos, el primero solicitado con el oficio **RIM-AJRI-365-2014**, presentado el 17 de febrero de 2015; y el segundo **DRI-CTE-03-0215-2023**, del 20 de junio de 2023, ambos elaborados por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, del Subproceso de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, conforme al sistema de información de planos (SIP), lo que constituye prueba técnica suficiente; por cuanto su información es la oficial, al ser exacta, inequívoca y cuestionable únicamente en vía jurisdiccional, teniendo el recurrente el derecho de acudir a dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, 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 sí 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. Razón por la que en cuanto a sus agravios relacionados con derechos posesorios adquiridos sobre un área que existía entre el río Cañas y la calle pública, deberá dilucidarse en la vía judicial.

Además, este Tribunal estima importante señalar al recurrente, que ante la situación jurídica acontecida en el presente caso, como es la inconsistencia detectada según lo determinó el Subproceso de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico 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”, en resguardo de los intereses de la parte involucrada y posibles terceros, previo a su subsanación por parte del titular o en su defecto por la autoridad jurisdiccional, quien en la esfera de sus competencias sea el que determine la situación jurídica del citado predio, ante la imposibilidad material que tiene la Administración registral de consolidar derechos, 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, con respecto a que el plano de catastro P-1475206-2011, fue levantado por un ingeniero topógrafo, y superó el filtro de calificación como de legalidad en el momento en que fue confeccionado; considera este Tribunal de importancia señalar al apelante que, el plano catastral analizado en este expediente y que fue levantado por un fedatario público en este caso un agrimensor, el cual dentro de su quehacer profesional plasma la realidad física y la voluntad de la parte solicitante; por lo que los planos catastrales son instrumentos públicos que se presumen veraces y revestidos de fe pública en cuanto al área, ubicación y derrotero, la cual les ha sido conferida por el Estado, y sus manifestaciones se presumen ciertas y acordes a la realidad física y jurídica que la conforma, información que en principio no es cuestionable por el operador jurídico en sede administrativa y sí desvirtuada por la autoridad jurisdiccional.

Todo lo anterior se concluye con fundamento en los informes técnicos correspondientes que respaldan la inconsistencia detectada, informe solicitado con el oficio **RIM-AJRI-365-2014**, presentado el 17 de febrero de 2015; y **DRI-CTE-03-0215-2023**, del 20 de junio de



2023, visibles correspondientemente a folios 46 a 50 tomo I y 262 a 264 tomo II todos del expediente administrativo. Esos insumos técnicos catastrales, planos, como la información gráfica y matemática que consta en ellos, se encuentran protegidos por el principio de la fe pública que ostenta el profesional que los ha ejecutado y autorizado, sea el topógrafo o el profesional en agrimensura. De tal modo que tales actuaciones se presumen exactas, veraces, eficaces y auténticas, por lo cual la medida cautelar de inmovilización resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, tal y como sucede en el presente caso, dada la imposibilidad que ostenta la autoridad registral, razón por la cual no son de recibo sus agravios en este sentido.

Asimismo, 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, en tanto no exista afectación a terceros y en caso de ser de origen extraregistral 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 inmobiliario, de manera diligente al constatar la afectación procede conforme a su competencia a cautelar el citado inmueble como su plano catastro, por lo cual el actuar del Registro, se ajustó al marco de legalidad.



En cuanto al proceso tramitado en el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José, bajo el expediente 18-000461-1220-PE, referente al delito de falsedad ideológica, y que mediante resolución dictada a las catorce horas cinco minutos del 3 de setiembre de dos mil veinte, se falló sobreseimiento definitivo; considera este Tribunal de importancia señalar al recurrente, que la inconsistencia señalada por la autoridad registral no ha sido corregida, y este punto no es el que se ventiló en ese proceso; siendo que, la titular de la finca 80049 de Puntarenas, goza de la anuencia de corregir dicha incongruencia y caso contrario, corresponderá a la autoridad jurisdiccional dirimir el conflicto y determinar la situación registral del inmueble 80049; debido a que el Registro como ha sido expuesto no se encuentra facultado para corregir dicha situación, cuando esta ha sido generada a raíz de una situación extraregistral como la que nos ocupa.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no son de recibo los agravios y pretensiones expresadas por el abogado Roldán Morales Novoa, apoderado especial de la sociedad PROYECTO LA MACHA DE QUEPOS S.A., por lo que este Tribunal estima procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 13 de agosto de 2024, la que en este acto de confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el abogado Roldán Morales Novoa, en su condición de apoderado especial de la sociedad



PROYECTO LA MACHA DE QUEPOS S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 13 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. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

euv/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

PLANO CATASTRADO

TE: CONTENIDO DEL PLANO CATASTRADO

TE: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO



TG: CATASTRO NACIONAL
TNR: 00.61.55

EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: INMOVILIZACIÓN REGISTRAL
TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TNR: 00.55.72