



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2025-0414-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
YAMILETH DE LA TRINIDAD JIMÉNEZ CUBILLO, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-824-
RIM)
PROPIEDADES

VOTO 0160-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con catorce minutos del diecinueve de marzo de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora **Yamileth de la Trinidad Jiménez Cubillo**, portadora de la cédula de identidad número: 1 -0648-0791, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 10 horas con 45 minutos del 19 de mayo de 2025.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas a instancia de la señora **Yamileth de la Trinidad Jiménez Cubillo**, titular de la finca de San José matrícula



611314, quien solicitó la apertura del procedimiento de gestión administrativa ante la posible existencia de una sobreposición con las fincas de San José matrículas 577918 y 611313. Indica que el plano catastrado SJ-1989984-2017 rectificó en aumento el área de la finca 577918, presentando un error de cierre lineal de 7,38 metros que excede la tolerancia permitida, lo cual provoca que la línea 33-1 de dicho plano invada la finca 1-611314, generando una sobreposición con el plano SJ-1377904-2009.

Manifiesta además que interpuso un interdicto de reposición de linderos ante el Juzgado Primero Civil del I Circuito Judicial de San José, dentro del cual el juez nombró un perito con el fin de determinar la ubicación de las fincas. Agrega que el peritaje concluyó que los planos presentan errores de cierre que provocan el traslape entre los inmuebles, razón por la cual el juez propuso un arreglo entre las partes involucradas.

Finalmente, indica que, a efectos de proceder conforme lo señalado en sede judicial, solicita a este Registro la apertura de un procedimiento de gestión administrativa que involucre las fincas de San José matrículas 577918, 611313 y 611314, a fin de determinar los derechos correspondientes y que se declare la eventual inscripción errónea del plano SJ-1989984-2017, al considerar que el Registro inscribió el plano con errores.

Mediante resolución final emitida por el Registro Inmobiliario, a las 10 horas con 45 minutos del 19 de mayo de 2025, se ordenó: "I.- **DENEGAR** las diligencias iniciadas por Yamileth de la Trinidad Jiménez Cubillo quien comparece como propietaria de la finca de San José matrícula 611314, debido a que la situación que afecta a su



propiedad ya se encuentra siendo tramitada en sede jurisdiccional.
II.- Se ordena; una vez firme la presente resolución, el **cierre y archivo** del presente expediente."

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora **Yamileth de la Trinidad Jiménez Cubillo**, en la condición indicada, interpuso recurso de apelación y en sus agravios expresó:

1. En los hechos probados de la resolución recurrida no indica nada en cuanto a la circunstancia de que los planos SJ-1989984-2017 que modifica la finca 1-577918, el SJ-1385527-2009 que describe la finca 1-611313 y el plano SJ-1377904-2009 utilizado para segregar la finca 1-611314, se encuentren publicitados en el asiento inmobiliario como "no compatible". Un plano no compatible en un contexto legal o técnico implica que hay una falta de coincidencia entre la representación gráfica del plano y la realidad física o la información registrada.

2. No fue correctamente valorada la situación judicial a la que se hizo mención en el extremo QUINCE del escrito de gestión. Se trata de un proceso interdictal el cual tiene su origen en un estudio pericial solicitado por el anterior propietario de la finca 611314 Sr Marco Antonio García Mainieri al Banco Nacional de Costa Rica que le traspasó, así se nombra al Ingeniero Randall Chavarría Bolaños, el cual concluye que los linderos incorrectos son los del predio de su vecino MARIO ROBINSON OLIVERA ROJAS a quien procedió a demandar. La interposición de un interdicto es un acto en el cual únicamente se analiza judicialmente un aspecto temporal, como sería por ejemplo la posesión temporal de una franja de terreno, pero en



ningún momento se resuelve sobre el derecho de propiedad de ese inmueble.

3. Analizando la resolución recurrida, se observa un craso yerro, ya que señala que se deniegan las diligencias iniciadas, "...debido a que la situación que afecta a su propiedad ya se encuentra siendo tramitada en sede jurisdiccional", lo cual evidencia una clara confusión entre la diferencia existente entre los procesos interdictales y los procesos ordinarios. A la fecha no se encuentra en curso ningún proceso interdictal ni ordinario en sede judicial sobre este asunto.

4. El error humano cometido al momento de inscribir el plano que se numeró como SJ-1989984-2017 e inscribirse para solicitar la rectificación aumentando la medida de la finca 1- 577918 afectó en una porción considerable la finca número 1- 611314 y graficada en el plano SJ-1377904-2009. Si bien es cierto la pretensión final es la cancelación del plano SJ-1989984-2017, en ningún momento se solicitó dentro de la petitoria, la cancelación administrativa del aludido plano.

5. Requiere sea acogida su apelación en el sentido de que la Subdirección catastral, analice las segregaciones realizadas por los dueños de la finca número 577918, sobre todo que el plano catastrado número SJ-1989984-2017 tiene un error de cierre en su derrotero, y se realice el montaje respectivo.

6. Solicita se concluya la gestión administrativa con una medida cautelar para que exista en la publicidad registral sobre las inexactitudes y se procure el saneamiento respectivo con las partes



involucradas. Además, que se publiciten en el plano y en la finca número 577918 o en las fincas y planos que correspondan.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite el elenco de hechos probados acreditados por el Registro Inmobiliario, en el considerando segundo de la resolución venida en alzada.

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

CUARTO. SOBRE EL 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. A) SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. El Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 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 Reglamento se establece el proceso denominado gestión administrativa, el cual se define en el artículo 1 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.

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. El mismo artículo 247 señala que el origen de tales inexactitudes puede ser 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 registra], con el fin de adulterar su contenido.
- c) Inexactitud en la información catastral o registra! 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 extras registrales se originan fuera del ámbito registral (artículo 249), las cuales señala el mismo artículo 249 que 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 de 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 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.

En el presente caso, si bien se discuten aspectos relacionados con la posesión efectiva del inmueble y el eventual ejercicio de atributos de dominio, materias que exceden la competencia de la autoridad registral, por cuanto su conocimiento corresponde a la sede judicial. No obstante, sí constituye materia propia del conocimiento registral la verificación de la existencia de errores en los planos catastrados, particularmente cuando se refiera a errores de cierre que excedan las



tolerancias permitidas, ya que inciden en la correcta interpretación gráfica de los inmuebles y en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, lo cual se profundizará más adelante.

B) SOBRE EL MAPA CATASTRAL. El artículo 2 de la Ley de Catastro Nacional, señala: “El Catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos.”

Por su parte el numeral 3 de la Ley de cita, establece que los documentos fundamentales del Catastro son:

[...]

- a) Los mapas catastrales que mostrarán la ubicación, identificación y linderos de las parcelas.
- b) Los registros catastrales constituidos por: las fichas catastrales, los índices de parcelas por mapas y los índices alfabéticos.
- c) De conformidad con los planes del Catastro, podrán incorporarse los documentos en que conste el uso actual y potencial de las tierras, las aguas comprendidas, los recursos naturales y cualesquiera otros que sirvan para los fines específicos del Catastro.

Conforme a lo anterior, se infiere que el mapa catastral es entonces la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras del territorio nacional, siendo uno de



los documentos esenciales que integran el Catastro Nacional, y cuya finalidad es mejorar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en el país.

C) SOBRE EL PLANO CATASTRADO. El numeral 57 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, refiriéndose a los planos de agrimensura, manifiesta que "El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble 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 inequívoca los distintos bienes inmuebles.

Por lo que debe existir una concordancia total entre la información que publicita el Catastro Nacional mediante un plano catastrado que recopila la realidad material de cada fundo y la información que se desprende de los asientos registrales, según indica el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional:

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.

[...]

D) SOBRE EL CASO EN CONCRETO. En el presente asunto, manifiesta la gestionante que mediante el plano SJ-1989984-2017 se rectificó



la cabida de la finca Partido de San José matrícula 577918, situación que, según afirma, provoca la invasión de su inmueble.

Indica, que interpuso proceso de interdicto de reposición de linderos ante el Juzgado Primero Civil del I Circuito Judicial de San José, dentro del cual se ordenó el nombramiento de un perito con el fin de determinar la correcta ubicación de las fincas involucradas.

Señala que, según conclusiones del informe pericial, los planos catastrados presentan errores de cierre que generan un traslape entre los inmuebles, motivo por el cual solicitó la apertura del procedimiento de gestión administrativa ante el Registro Inmobiliario.

Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en alzada, se determina que lo expuesto por la aquí apelante en cuanto a que el plano catastrado SJ-1989984-2017, correspondiente a la finca de San José matrícula de folio real 577918, presenta un error lineal de cierre más allá de las tolerancias permitidas y que provoca una sobreposición con la finca matrícula 1-611314, constituye una eventual inexactitud que debe ser objeto de análisis.

Además, no se puede obviar lo indicado en el informe pericial (folio 24 del expediente principal) suscrito por el señor Melvin Eduardo Vásquez Bonilla, en donde descarta el traslape entre las fincas hermanas 611314 y 611313, pero evidencia el error de cierre lineal del plano SJ-1989984-2017, superando las tolerancias permitidas. Al respecto se indica:



[...]

- 1) Ambos planos, tanto el plano SJ-1377904-2009 con finca 6113174 propiedad de Yamileth de la trinidad Jiménez Cubillo en calidad de actora como el SJ-1385527 con finca 611313 propiedad de Mario Robinson Olivera Rojas en calidad de demandado fueron elaborados por el mismo ingeniero topógrafo y en la misma época por lo que ambos planos coinciden en cuanto a linderos, distancias y referencias al bastión de puente, razón por la cual gráficamente no existe un traslape entre ambos documentos.

[...]

- 3) Dibujé los planos antecesores anteriormente mencionados... manualmente con derrotero y ninguno posee error de cierre salvo el plano que se encuentra actualmente en el asiento registral (SJ-1989984-2017) dicho plano cuenta con un error de cierre lineal de 7,38 m que supera las tolerancias permitidas [...]

Mencionado lo anterior, para concluir, hecho el estudio catastral y registral y realizada la visita en campo, con el respectivo levantamiento topográfico de detalles más los montajes correspondientes con los planos en su posición correcta, se pudo determinar que el problema en la realidad existe entre la finca 611314 con plano SJ-1377904-2009 propiedad de la parte actora y su colindante al este que corresponde a la finca 577918 con plano catastrado SJ-1989984-2017.

El sistema de publicidad registral se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país, al garantizar no solo el acceso a la información registral por parte de los administrados, sino también la seguridad jurídica del tráfico



inmobiliario. Por lo anterior, es que el Estado costarricense ha delegado al Registro Inmobiliario la ejecución, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional, lo cual comprende la verificación de la concordancia física de los inmuebles y la información gráfica y literal que consta en los asientos registrales.

Cabe asentir que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establecido por el numeral 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa: “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...” y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien.

Precisamente, en casos como el presente, el error técnico señalado constituye un elemento relevante dentro de la conformación del mapa catastral, en tanto podría contravenir el principio de concordancia que, debe existir entre la información catastral y registral, establecido en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, antes citado.

Es importante acotar que el mapa catastral produce efectos en cuanto a la ubicación, medida y delimitación de los inmuebles, lo que exige que su conformación responda a criterios de exactitud técnica. En consecuencia, cualquier desviación en parámetros esenciales como el cierre lineal, debe ser necesariamente analizada por la autoridad registral, a efectos de garantizar la correcta individualización del inmueble.



El Registro de origen señaló en la resolución venida en alzada que el asunto al encontrarse en conocimiento en la sede jurisdiccional, por medio del proceso de interdicto de reposición de linderos, no puede ser abordado en la vía administrativa, al existir identidad de partes y hechos denunciados.

No obstante, a criterio de este Tribunal, el proceso de interdicto de reposición de linderos se encuentra orientado principalmente a la tutela de la posesión, en donde se busca restablecer los linderos alterados, sin entrar a discutir el fondo del derecho de propiedad, por lo que no persigue declarar derechos, sino restablecer la posesión perturbada, sin que tenga como finalidad resolver inconsistencias técnicas de carácter catastral o registral.

Conforme a lo expuesto, su existencia no constituye un impedimento para el análisis de los aspectos técnicos propios de la competencia registral. Además, debe considerarse que el interdicto solamente involucraba a las fincas de San José 611313 y 611314.

Bajo este conocimiento, y considerando la posible existencia de un error técnico que podría afectar la exactitud de la información catastral inscrita, estima este Tribunal procedente revocar la resolución recurrida, con el fin de que la autoridad registral analice dicho aspecto técnico dentro del procedimiento de gestión administrativa correspondiente.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación



interpuesto por la señora **Yamileth de la Trinidad Jimenez Cubillo**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora **Yamileth de la Trinidad Jimenez Cubillo**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10 horas con 45 minutos del 19 de mayo de 2025, la que en este acto **se revoca**, con el fin de que se inicie el proceso de gestión administrativa para conocer la patología que presenta el plano SJ-1989984-2017 correspondiente a la finca 1-577918. 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



Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

gmq/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72