



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2024-0252-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**SONDA S.A. y FUERZA MARCIANA LTDA, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-429-  
RIM)**

**CATASTRAL**

## **VOTO 0049-2025**

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

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Manrique Lara Bolaños, cédula de identidad 1-0568-0585, vecino de San José, apoderado especial de Sonda S.A., cédula jurídica 3-101-020202, domiciliada en San José, Escazú, 100 metros al sur de los cines de Multiplaza, Centro Corporativo Atrium, cuarto piso, y de Fuerza Marciana Ltda., cédula jurídica 3-102-720542, domiciliada en San José, Escazú, San Rafael, Edificio Davivienda, primer piso, Meridiano Business Center, en contra de lo resuelto por el Registro Inmobiliario en oficio DRI-03-0021-2024 del 15 de enero de 2024.

**Redacta el juez Gilbert Bonilla Monge.**

**CONSIDERANDO**



**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** La presente gestión administrativa inicia en virtud de la Correspondencia 8208-2023-RIM, por la cual las empresas ahora apelantes, con base en el expediente judicial 23-352-0457-PE, solicita "advertencia registral administrativa" sobre la existencia de ese proceso en la finca de Puntarenas 19.414-000 y planos P-905954-2004 y P-47574-2023. El caso penal es contra dos topógrafos que presuntamente alteraron los linderos de una finca propiedad de sus representadas. También indica haber solicitado a la autoridad penal la anotación judicial sobre la finca. Aporta escritos dirigidos a la Fiscalía de Quepos.

La Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario le contesta que lo alegado no es de su competencia, debido a que no le corresponde conocer procesos disciplinarios contra topógrafos, sino que es competencia del colegio profesional respectivo, y al no existir una inexactitud de origen registral, o de origen extraregistral que cumpla con los principios para ser conocida en sede administrativa, se deniega y archiva lo pedido.

Inconforme con lo resuelto, la representación de las empresas gestionantes lo apeló, para lo cual manifestó:

1- Si bien el agrimensor tiene fe pública, esta es iuris tantum hasta tanto no se demuestre lo contrario.

2- La investigación judicial está en curso y no ha sido resuelta, pero hay probabilidad de que la fe pública haya sido vulnerada, lo cual es



motivo suficiente para que, en aras de proteger los principios de publicidad registral y seguridad jurídica, los asientos de la finca y los planos catastrados indicados sean cautelados con la advertencia administrativa solicitada.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Por ser un asunto de puro derecho, se prescinde de un elenco de hechos probados y no probados. Por la misma razón se deniega la solicitud de audiencia oral realizada por escrito visible a folio 65 del expediente principal.

**TERCERO. 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.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral. En este sentido, la gestión administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella "...falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...", cuyo origen puede ser registral o extra registral (artículo 14 del reglamento citado).



Las inexactitudes de origen registral son aquellas “...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de levantamiento catastral...” (artículo 15).

Por su parte, las extra registrales se originan fuera del ámbito registral (artículo 16), y son atribuibles “...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...”, siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del registrador (artículo 31).

Note el recurrente que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 inciso c) concordado con el artículo 33, ambos del Reglamento de cita, para solicitar la imposición de una medida cautelar basada en un acto de índole extraregistral, se debe presentar documentación que acredite que los planos inscritos no están asentados en los protocolos de los agrimensores correspondientes, posean una discrepancia con la información ahí asentada o no reflejen la realidad física del inmueble.

El propio apelante admite que la validez o invalidez de los planos aún no ha sido declarada, y tampoco demuestra con documentación el requisito establecido por el Reglamento citado. La mera presentación de una denuncia penal no es motivo suficiente para imponer una



medida cautelar, sino que además se debe completar el requisito del inciso c) del artículo 32 antes señalado.

Además, de la documentación visible a folios del 11 al 27 y del 31 al 55 del expediente principal, tampoco se puede derivar una presentación ante la sede penal, ya que estos carecen de al menos un sello de recibido por la autoridad judicial.

Por lo tanto, deberá ser la sede judicial la que ordene la medida cautelar que considere necesaria sobre los asientos registrales según su propia investigación, pero no se configuran los elementos necesarios para que la Administración Registral eche a andar la coadyuvancia con la sede judicial a través de la imposición de medidas cautelares sobre asientos registrales.

### **POR TANTO**

Se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Manrique Lara Bolaños representando a Sonda S.A. y a Fuerza Marciana Ltda., en contra de lo resuelto por el Registro Inmobiliario en oficio DRI-03-0021-2024 del 15 de enero de 2024, lo que en este acto se confirma. 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**

lvc/KQB/ORS/CMC/GBM/NUB

**DESCRIPTORES**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**