



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0498-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

AGROPECUARIA TROPICAL S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2024-1196-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0283-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con veintiséis minutos del diecinueve de junio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Juan Arturo Abdnour Granados, abogado y notario, vecino de Pozos de Santa Ana, portador de la cédula de identidad 1-0548-0369, en condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **AGROPECUARIA TROPICAL S.A.**, cédula jurídica 3-101-006586, con domicilio en la ciudad de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:05 horas del 18 de octubre de 2024.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez



CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas a instancia del señor Juan Arturo Abdelnour Granados, en condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **AGROPECUARIA TROPICAL S.A.**, quien solicitó cancelar el plano catastrado identificado como 5-26170-2023, por considerar que fue realizado de manera ilícita y por quien no es el titular o poseedor del inmueble.

Mediante resolución final emitida por el Registro Inmobiliario, a las 10 horas con 5 minutos del 18 de octubre de 2024, se ordenó denegar las diligencias iniciadas debido a que no se logró determinar la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral ni se identificó alguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor Juan Arturo Abdelnour Granados, en la condición indicada, interpuso recurso de apelación y en sus agravios expresó:

1. No se analizan correctamente los alcances de las falsedades contenidas en el plano catastrado que se pretende cancelar, pues se tiene por cierto lo que indica el topógrafo, pero esa fe pública puede tener prueba en contrario, y además es un plano de escritorio, puesto que no se visitó la finca.
2. El plano contiene colindancias y una medida que no coinciden con las del Registro Inmobiliario.



3. Lo resuelto es contrario a lo establecido en el artículo 16.1 de la Ley General de la Administración Pública que indica: "en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia."

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Este Tribunal considera que por ser un asunto de puro derecho no existen hechos de tal naturaleza para la resolución del presente expediente.

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. 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 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), 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 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 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.

II. SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y EL CASO CONCRETO. En el artículo 2, inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, (Decreto Ejecutivo 34331 del 29 de noviembre de 2007 y sus reformas), se define como plano de agrimensura, aquel que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, y que cumple con las normas que en él se establecen. El plano surte efectos una vez inscrito en el Catastro Nacional, que es cuando se constituye en un plano catastrado.

Por su parte, el numeral 57 del mismo Reglamento, refiriéndose a los planos de agrimensura, señala 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.

En el presente caso, el apelante objeta la inscripción del plano catastrado 5-26170-2023, parte de la finca de Guanacaste matrícula 11030, para tramitar proceso de usucapión.

Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en alzada, se determina que no consta dentro del expediente administrativo ningún elemento objetivo que permita establecer la existencia de alguna inexactitud registral o extra registral, que sirva como sustento para declarar la apertura del procedimiento de gestión administrativa descrito *supra*; además, la administración registral carece de la competencia necesaria para anular un asiento catastral, por encontrarse este revestido del principio de fe pública.

Por otra parte, el plano catastrado 5-26170-2023 se confeccionó para tramitar un derecho de posesión, tal cual se indica en el plano (ver certificación a folios 13 a 17 del legajo de apelación) y no a un derecho de propiedad consolidado; por lo que a la autoridad registral no le compete dirimir a quién le asiste el mejor derecho de poseer, pues, ello corresponde a la vía jurisdiccional, lo que sí le incumbe es velar porque los derechos que derivan de los planos inscritos se respeten, todo ello en cumplimiento de los principios registrales.



Es importante destacar que el artículo 301 del Código Civil, indica que: “la mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno”, norma de la cual hace resonancia el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, en el sentido de que ,aunque el plano esté inscrito en el Registro Inmobiliario, División Catastral, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión, de conformidad con el numeral 301 del Código Civil, de lo que se deriva que ninguna persona puede apropiarse de la posesión o titularidad de un bien inmueble por el solo hecho de detentar un plano catastrado de aquel. De tal manera, el mejor derecho que alega el solicitante debe dilucidarse ante la vía jurisdiccional como se señaló anteriormente.

Por otro lado, la fe pública que le asiste a los topógrafos refiere a que, junto a los agrimensores y notarios, son profesionales privados que ejercen una función pública, la cual respalda su actuar con una presunción de que sus actos son veraces y auténticos, mientras no se demuestre su falsedad. Al respecto la Ley 4294, para el Ejercicio de Topografía y Agrimensura señala:

Artículo 12. Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.

Asimismo, el Reglamento a la ley en mención, Decreto 21 de 26 de febrero de 1970, refiriéndose a la fe pública, establece lo siguiente:

Artículo 11. De acuerdo con lo que dispone el artículo 12 de la Ley, las personas autorizadas para ejercer la Topografía o la Agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su profesión



únicamente como agrimensores, para lo cual se constituyen responsables de la objetividad y corrección de la información gráfica y escrita que contengan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones.

Por todo lo expuesto, es que no son de recibo los agravios expresados por el apelante, el cual argumenta la existencia de falsedades contenidas en el plano catastrado que solicita cancelar; sin embargo, no aporta algún elemento objetivo que permita presumir la presencia de alguna inexactitud conforme lo ordena el ordenamiento jurídico.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal debe declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Juan Arturo Abdelnour Granados, en condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **AGROPECUARIA TROPICAL S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Juan Arturo Abdelnour Granados, en condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **AGROPECUARIA TROPICAL S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10 horas con 5 minutos del 18 de octubre 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 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/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72