



**RESOLUCIÓN FINAL**

**EXPEDIENTE 2024-0477-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**GRACE SÁNCHEZ MENA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO**

**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2014-1559-RIM**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0237-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a once horas con veinticinco minutos del veintidós de mayo de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la señora Grace Sánchez Mena, cédula de identidad número 1-0728-0769, en su condición de propietaria registral de la finca de San José, matrícula 521640, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:13 horas del 19 de agosto de 2024.

**Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.** Por escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 16 de julio de 2014, el señor Jorge Arturo Mora Bartels, cédula de identidad 1-0481-0075, vecino de Concepción de



Alajuelita, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad DISTRIBUIDORA MORA (DIMOSA) S.A., entidad costarricense, con cédula de persona jurídica 3-101-100560, solicitó se anote advertencia administrativa sobre los inmuebles de la provincia de San José, matrículas 425398 y 521640, como sus respectivos planos catastrados números SJ-89610-1992 y SJ-725886-2001, ya que según el estudio topográfico realizado se presenta un traslape entre esos inmuebles.

Ante los hechos denunciados, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 08:57 horas del 29 de octubre de 2014, resolvió consignar nota de advertencia administrativa en los inmuebles de la provincia de San José, matrículas 425398 y 521640, como en sus respectivos planos catastrados números SJ-89610-1992 y SJ-725886-2001 (folios 86 y 87 tomo I del expediente principal).

En virtud de lo anterior, el Registro Inmobiliario solicitó un Informe Técnico Catastral, resultando que el informe se recibe con Oficio **DRI-CTE-03-0205-2024** (folios 628 bis a 647 tomo VI del expediente administrativo), en el cual se confirma la sobreposición total entre las fincas de la provincia de San José, matrículas 425398 (SJ-89610-1992) y 521640 (SJ-725886-2001).

Por resolución dictada a las 11:55 horas del 10 de mayo de 2024, se confirió audiencia a la sociedad DISTRIBUIDORA MORA (DIMOSA) S.A., en su condición de gestionante de las diligencias administrativas y propietaria de la finca matrícula 425398 de San José, representada por el señor Jorge Arturo Mora Bartels, cédula 1-0481-0075, y a las señoras: Ana Lorena Fallas Campos, cédula de



identidad 1-0832-0238, en su condición de actora en el proceso judicial tramitado bajo el expediente 20-000021-1625-CI, relacionado con la finca de San José, matrícula 425398; y Grace Sánchez Mena, cédula de identidad 1-0728-769, en su condición de propietaria de la finca de San José, matrícula 521640 (folios 648 y 649 tomo VI del expediente de origen).

Finalmente, mediante resolución dictada a las 13:13 horas del 19 de agosto de 2024, el Registro Inmobiliario ordenó consignar inmovilización en los asientos de las fincas de San José matrículas 425398 y 521640, y sobre sus respectivos planos SJ-89610-1992 y SJ-725886-2001, al tener por comprobada la sobreposición total entre ellos (folios 676 a 702 tomo VI del expediente principal).

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la señora Grace Sánchez Mena, en su condición de propietaria de la finca de San José, matrícula 521640, apeló y manifestó como agravios lo siguiente:

1. Según consta a folios 591 a 620 del expediente administrativo, se aportó certificación de la sentencia 92-2019 emitida por el Tribunal Colegiado Primera Instancia Civil del Tercer Circuito Judicial de San José (Hatillo); en la cual se resolvió la presunta existencia de un traslape de los planos bajo análisis, además declaró sin lugar la demanda ordinaria presentada por la sociedad DISTRIBUIDORA MORA (DIMOSA) S.A., que en lo de interés indicó “PARTE DISPOSITIVA... Se acoge la solicitud de que de protección del derecho de propiedad y los atributos ejercidos sobre las áreas en disputa, en consecuencia, se reafirma como propietario exclusivo de las áreas comprendidas en el plano SJ-725886-2001 a la parte



demandada-reconventora (mismas que incluyen las áreas de traslape) ...”.

Siendo en ese proceso el señor Oscar Fallas Mora la parte demandada-reconventora, que para el 2021 le donó a su persona el inmueble de San José, matrícula 521640 plano SJ-725886-2001; en consecuencia, se confirmó el espacio físico que abarca el área de la propiedad según el plano SJ-725886-2001, que incluyen las áreas traslapadas con el plano SJ-89610-1992, además se resolvió el objeto de la presente advertencia administrativa.

La autoridad registral dejó de lado un documento judicial, por medio del cual se ordena el levantamiento de la advertencia administrativa, siendo esa sentencia eficaz para demostrar que aunque exista un traslape, el propietario de las áreas que se abarcan en el plano SJ-725886-2001, es el señor Oscar Fallas Mora, quien le donó la propiedad a su persona.

**2.** El señor Jorge Arturo Mora Bartels, en un proceso ordinario demandó al señor Jorge Enrique Muñoz Mora, que se tramita bajo el expediente 21-00024-1625-CI, el cual tiene como fin demostrar que el inmueble 425398 de San José, plano catastrado SJ-89610-1992, ocupa el espacio físico de la finca de San José, matrícula 411848, plano catastrado SJ-0088777-1993, que en la actualidad le pertenece al señor Muñoz Mora; al mismo tiempo, es importante indicar que el informe realizado por el funcionario Dagoberto Monge Corrales, cita la finca del señor Jorge Enrique Muñoz Mora. De ahí que, la pretensión del señor Jorge Arturo Mora Bartels, es que se declare que su propiedad se encuentra ubicada en la propiedad del señor Muñoz Mora, que está situada en colindancia con su propiedad,



por lo cual el Registro de manera subsidiaria deberá suspender al menos lo ordenado en la resolución recurrida, hasta tanto se resuelva el proceso antes indicado, que será de influencia e impacto sobre lo que se conoce en esta gestión.

**3.** Como prueba ofrece el expediente 21-000024-1625-CI, que se tramita actualmente en la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, del cual no es parte.

Finalmente solicita se acoja el recurso de apelación interpuesto, se ordene el levantamiento de la advertencia administrativa sobre su finca matrícula 521640 y plano SJ-725886-2001, además se anule la resolución recurrida y se suspenda la inmovilización hasta se resuelve el proceso 21-000024-1625-CI.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

**TERCERO, EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**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 DEL ASUNTO. LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y**



**CATASTRALES.** El procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extraregistral, que afecten la publicidad inmobiliaria de un bien inmueble determinado; así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo), que en lo de interés dicta "...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados...". De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que "...El saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa..." por lo que ambos numerales promueven el saneamiento de las inexactitudes registrales, extraregistrales y de aquellas que se detecten en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

De igual modo, el artículo 262 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP publicado en el Alcance 163 de la Gaceta 177 del martes 24 de setiembre de 2024 y Fe de Erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 188 del miércoles 9 de octubre de 2024 y que está vigente desde del 24 de marzo de 2025 (en adelante Reglamento General del Registro Inmobiliario) 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, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan 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.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional, artículo 11 de la Constitución Política y en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que "...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...".

En este orden de ideas, y atendiendo las pretensiones del apelante, este Tribunal estima importante resaltar que se confirmó en el procedimiento administrativo llevado en la sede registral, una sobreposición entre los planos catastrados números SJ-89610-1992 y SJ-725886-2001, publicitados correspondientemente por



las fincas de San José matrículas 425398 y 521640, comprobándose el traslape de estas fincas, que fue denunciado por el promovente de esta gestión administrativa, el señor Jorge Arturo Mora Bartels, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad DISTRIBUIDORA MORA (DIMOSA) S.A.

Por consiguiente, el saneamiento de contradicciones parcelarias semejantes a las detectadas en autos, pueden ser saneadas por medio del levantamiento de nuevos planos de agrimensura, que una vez que superen el marco de calificación catastral respectivo, deberán ajustarse a la realidad jurídica y la descripción del asiento registral de cada uno de los inmuebles, de acuerdo con los instrumentos públicos que los titulares registrales otorguen para alcanzar la debida correspondencia y concordancia entre la información que se publicita en los asientos catastrales y registrales de las fincas que presentan las inconsistencias e inexactitudes, según lo estipulada el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, a saber:

**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.

Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a trasmisiones de dominio o modificaciones físicas.

[...]

En el caso bajo análisis, una vez concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico DRI-CTE-



03-0205-2025 del 6 de mayo de 2024, elaborado por el funcionario Dagoberto Monge Corrales, del Sub-Proceso Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico, puede comprobar este Tribunal que las fincas de San José 425398 y 521640, así como sus respectivos planos SJ-89610-1992 y SJ-725886-2001, presentan sobreposición total, tal y como se demuestra en la siguiente imagen referida al montaje de los planos catastrados indicados y que se ubica en el informe técnico, a folio 647 tomo VI del expediente administrativo:

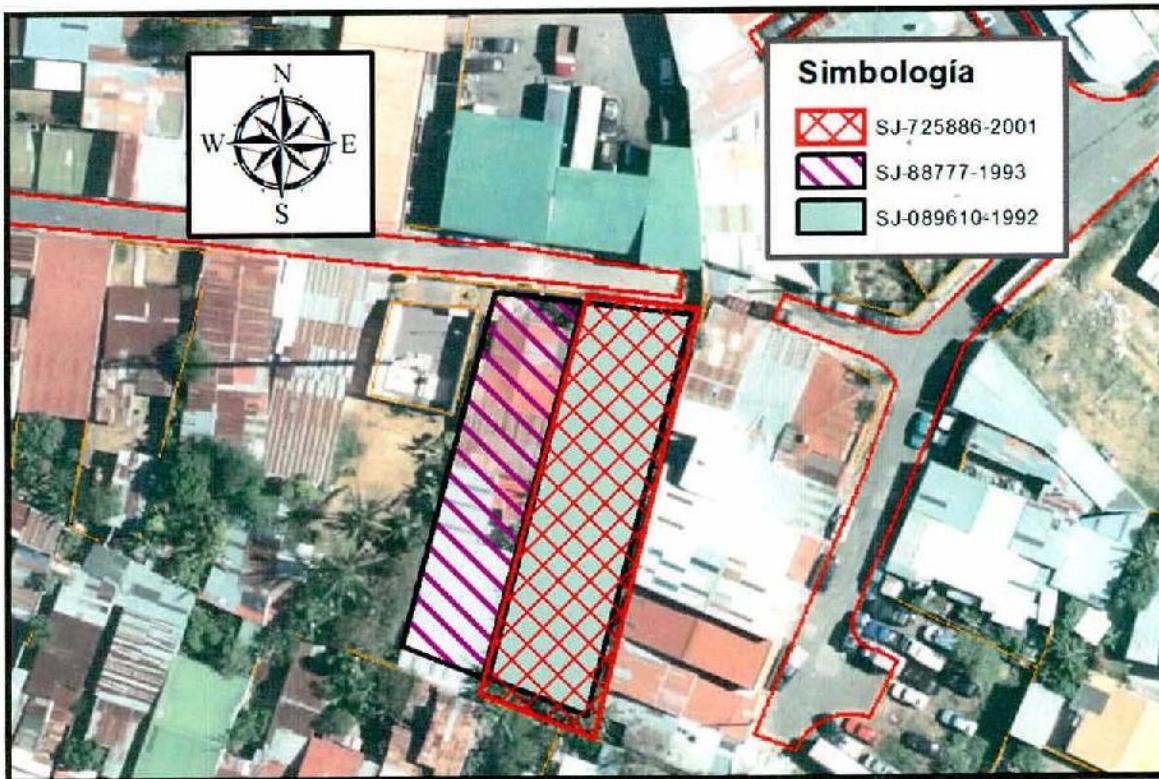


Imagen 9. Ubicación de las fincas en consulta 425398 (SJ-89610-1992) y 521640 (SJ-725886-2001)

En la anterior imagen se observa claramente que existe sobreposición total, por cuanto el plano SJ-725886-2001 (finca 521640) abarca el área total del espacio físico que describe el plano SJ-89610-1992.



(finca 425398), además el plano SJ-725886-2001, también comprende un porcentaje de terreno al sur que pertenece a una servidumbre.

Asimismo, es importante señalar que según la georreferenciación del inmueble 521640 (plano SJ-725886-2001) se determina que esta nació fuera del título original de la cual se segregó, es decir de la finca 236306, conforme se aprecia en la siguiente imagen que consta a folio 645 tomo VI del expediente principal:

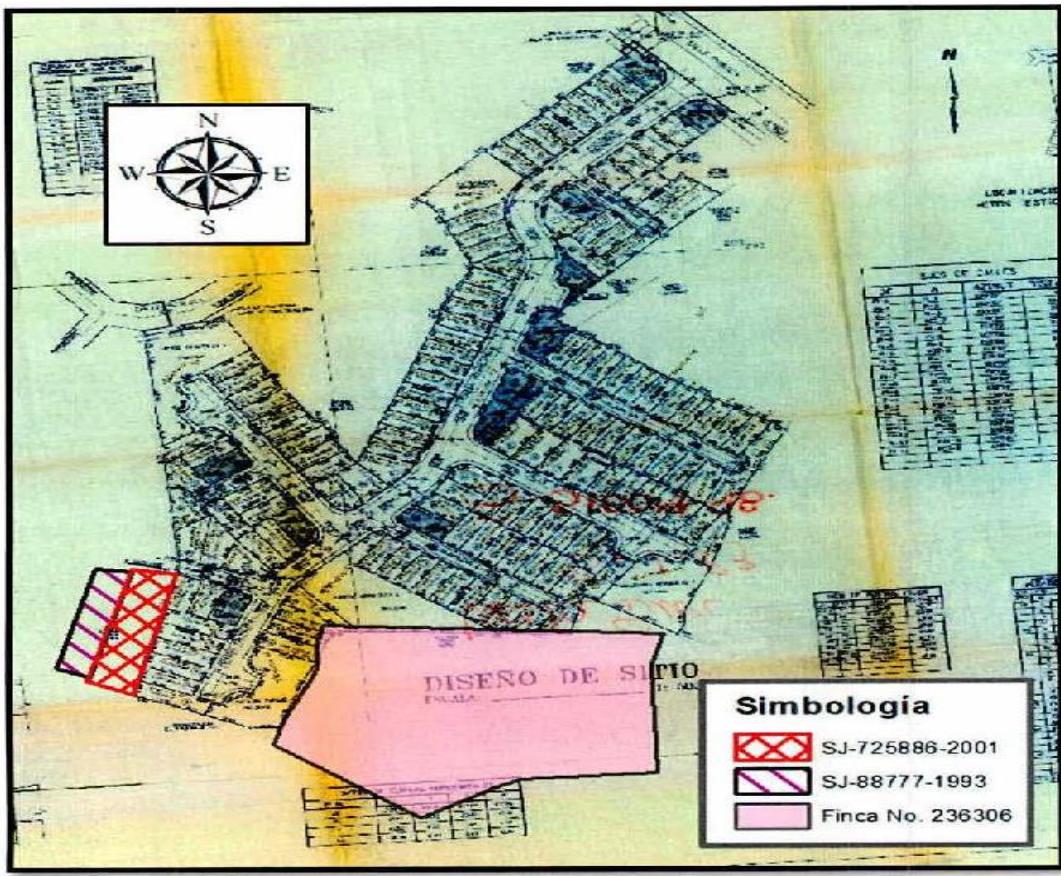


Imagen 7. Ubicación de la finca 521640 con base en los indicios del plano SJ-725886-2001

De este modo, con fundamento en el estudio técnico DRI-CTE-03-0205-2025 del 6 de mayo de 2024, que respalda las **WWW.TRA.GO.CR**



inconsistencias detectadas, así como los planos, la información gráfica y matemática que consta en ellos, y que se encuentran protegidos por el principio de 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 auténtica; por lo cual, este Tribunal considera que no se está en presencia de un error registral, por tal motivo el saneamiento de las inconsistencias detectadas debe ser realizado por los titulares registrales de los inmuebles, quienes deberán contratar al profesional de topografía, quien con su debida autorización, deberá proceder con el levantamiento de los nuevos planos de agrimensura que rectifiquen o modifiquen los asientos catastrales precitados, así lo dispone el artículo 61 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional vigente a la fecha de inicio de la presente gestión administrativa:

Artículo 61.-Inscripción de la corrección de un error. La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del plano o del conjunto de la información que consta en el Catastro o en el Registro. Si el error es atribuible al agrimensor, porque el plano contiene una información vaga, ambigua o inexacta y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo plano de agrimensura.

Igualmente, el transitorio IV del Reglamento General del Registro Inmobiliario establece que “Todos los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento, en lo que favorezca” (lo resaltado es nuestro), en este sentido es importante señalar el artículo 290 ibidem que en el mismo sentido



establece:

**Artículo 290.- Saneamiento de las inexactitudes en la publicidad de origen extra registral.** Sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, cuando la inexactitud es atribuible a la persona agrimensora, notaria, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta, porque el plano carezca de elementos técnicos requeridos para su inscripción, o porque fueren generados con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extra registral, deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento idóneo, conforme lo establecen los artículos 450 y 474, del Código Civil y la Ley del Catastro Nacional, Ley 6545.

De acuerdo con lo antes señalado, este Tribunal avala la inmovilización consignada en las fincas 425398 y 521640 de San José, como en sus respectivos planos SJ-89610-1992 y SJ-725886-2001, que fue impuesta en la resolución venida en alzada, por evidenciarse la sobreposición de las fincas antes indicadas, lo cual constituye una inexactitud y que es necesario sanear.

Por otra parte, considera este Tribunal que a lo largo del expediente bajo análisis, no consta que los titulares registrales de las fincas de San José matrículas 425398 (SJ-89610-1992) y 521640 (SJ-725886-2001), hayan presentado algún tipo de instrumento público, sean testimonios de escritura o planos de agrimensura en el Diario del Registro que demuestren una tramitología que procure el



saneamiento de la contradicción parcelaria antes citada.

Además, ha de tener claro la recurrente, 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, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad opera 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, y esto garantiza 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 consonancia con el artículo primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, número 3883.

Por otra parte, respecto a la sentencia N° 92-2019 referente al Proceso Ordinario, expediente 13-100118-0216-CI, dictada por el Tribunal Colegiado Primera Instancia Civil II Circuito Judicial de San José, a las 14:00 horas del 29 de mayo de 2019, es una copia sencilla y se debió aportar la ejecutoria judicial correspondiente, conforme al artículo 450 del Código Civil que señala: “Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto...”. En este supuesto, el documento jurídicamente válido es la ejecutoria judicial, que debió presentarse ante el Diario del Registro y una vez superada la etapa de calificación registral permitiría la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se



obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral, sin embargo, no fue aportada por la recurrente como en derecho corresponde.

**SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Grace Sánchez Mena, en su condición de propietaria registral de la finca de San José, matrícula 521640, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:13 horas del 19 de agosto de 2024, la que en este acto de confirma.

**POR TANTO**

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora Grace Sánchez Mena, en su condición de propietaria registral de la finca de San José, matrícula 521640, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:13 horas del 19 de agosto de 2024, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo decidido 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



Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

euv/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: OO.55.53

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: Efectos legales del plano catastrado

TNR: OO.61.15