



**RESOLUCIÓN FINAL**

**EXPEDIENTE 2025-0045-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**AMANDA MUÑOZ ALTAMIRADO, apoderada especial administrativa  
de BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0733-  
RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0331-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las trece horas cincuenta y tres minutos del veinticuatro de julio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la señora Amanda Muñoz Altamirano, mayor, abogada, cédula de identidad número 2-0750-0248 en su condición de apoderada especial administrativa del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, cédula jurídica número 4-000-001021, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del siete de enero de dos mil veinticinco.

**Redacta el Juez Cristian Mena Chinchilla**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Por medio del escrito



presentado en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario a las 10:03 horas del 8 de julio de 2024 (folio 1 a 9 del expediente de origen), el señor Alcalde de la Municipalidad de Curridabat, señor Errol Solano Bolaños, cédula de identidad número 1-1480-0993, informó que la finca inscrita en el Partido de San José matrícula 479116-000 y su plano catastrado publicitado número SJ-174182-1994 se encuentran sobrepuestos con el área destinada a un parque infantil de la Urbanización Europa, terreno descrito con el plano catastrado número SJ-146681-1993 publicitado en el asiento registral de la finca de San José matrícula 479115-000.

Ante los hechos denunciados el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente administrativo y solicitó un Informe Técnico Catastral en el cual se confirmó lo denunciado por el ente municipal, según Oficio número DRI-CTE-06-0394-2024 (folio 19 a 29), elaborado por el Ingeniero Andrés Chinchilla Soto, funcionario del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario; y del Reporte de Mantenimiento anexado en folio 31, el cual en cuanto a esta patología aclaró:

[...]

Se modificó la conformación resultante de los linderos al norte, sur, y oeste, debido a un ajuste en la georreferenciación del plano 101466811993, ya que el mismo se movió al norte, respetando las colindancias con las vías según la indicación de los anchos de vía. Aplica la inconsistencia 6 parcial en el lindero este con la finca 0479116, con un área aproximada de traslape de 75.33 m<sup>2</sup> y una distancia aproximada de traslape de 7.74 m. La conformación del lindero este se realizó respetando los



criterios de conformación

[...]

Conferidas las audiencias y las notificaciones que exige el ordenamiento jurídico, el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 7 de enero de 2025 (folio 73 a 86) dicta la resolución final de este procedimiento administrativo y ordena:

[...]

Consignar Inmovilización en el asiento registral de la finca de la provincia de San José matrícula cuatrocientos setenta y nueve mil ciento dieciséis (479116) y el plano SJ-174182-1994.

[...]

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la señora Amanda Muñoz Altamirano de calidades indicada interpuso recurso de apelación (folios 107 y 109) contra dicha resolución por los siguientes motivos:

- 1- Al momento de constituir el gravamen hipotecario a favor de su representada no existía ningún gravamen o anotación sobre la finca, consecuentemente el banco no encontró ningún impedimento de origen registral para otorgar el crédito a favor de la titular registral de la finca precitada.
- 2-Su representada actuó de forma diligente como tercero de buena fe amparado en el Principio de Publicidad Registral por lo que no se puede afectar su derecho como acreedor con la inmovilización del inmueble.
- 3-El Banco Nacional de Costa Rica previa valoración pericial del



inmueble, lo aceptó en hipoteca en garantía del préstamo otorgado.

Por lo que solicita se revoque la resolución en cuanto ordena la inmovilización de la finca de San José 479116 y se mantenga a su representada en su condición actual de acreedor privilegiado sobre el citado inmueble. (folio 108 vuelto del expediente de origen)

En este legajo de apelación se confirió audiencia por medio de la resolución de las 12:09 horas del 3 de abril de 2025 (folios 6 y 7) y la representación de la entidad bancaria apelante expresó idénticos alegatos y pretensiones (folios 13 y 14, su documento anexado de folio 15 a 19)

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite los hechos probados dictados en la resolución final que dictó por el Registro Inmobiliario. Además, importante para la resolución de este asunto, que el Informe Técnico Catastral con oficio número DRI-CTE-06-0394-2024 (folio 19 a 29) demostró que en cuanto al plano catastrado SJ-1002-2023 levantado para modificar y rectificar la medida del plano catastrado número SJ-174182-1994 y que actualmente está publicitado en el asiento registral de la finca de San José matrícula 479116 se logró determinar que no viene a sanear la sobreposición que existe con el plano catastrado SJ-146681-1993 de la finca de San José matrícula 479115.

**TERCERO: HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera no existen hechos no demostrados de interés para el dictado de esta 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.** El procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extra-registral que afecten la publicidad registral 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, extra-registrales 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 el 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, extra-registrales 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 “...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, debe atender la recurrente que el saneamiento de la contradicción parcelaria detectada en autos y denunciada por el señor alcalde de la Municipalidad de Curridabat, únicamente pueden ser saneadas por medio del levantamiento de un nuevo plano de agrimensura cuyo polígono no traslape con el terreno destinado al parque infantil de la Urbanización Europa descrito en el plano catastrado número SJ-146681-1993, finca de San José matrícula 479115.

Una vez inscrito ese nuevo plano catastrado, el titular registral o el adquiriente de la finca deberá solicitar mediante el otorgamiento de escritura pública, la rectificación del asiento registral de la finca de San José matrícula 479116; como se aclara en la resolución impugnada.

El objeto de este procedimiento administrativo no es la inmovilización de asientos registrales y catastrales, sino el de brindar conocimiento a titulares registrales y terceros interesados para que procuren el saneamiento de aquellas inexactitudes detectadas en el proceso de conformación del mapa catastral, debe tomar en cuenta la agravante



que el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, establece:

[...]

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 transmisiones de dominio o modificaciones físicas.

[...]

En el caso de examen, el Gobierno Municipal denunció la sobreposición de la finca de San José matrícula 479116 con el Parque Infantil de la Urbanización Europa, que es un bien de uso común general y público, adquirido por el ente municipal en virtud del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, siendo que esta finca destinada al parque infantil se encuentra debidamente inscrita en la provincia de San José matrícula 479115, ello a pesar que este tipo de bienes demaniales por su naturaleza jurídica están regidos por el principio de inmatriculación, es decir que no se requiere la inscripción registral para que conste, se consolide o se verifique el dominio público de acuerdo con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana:

[...]

Artículo 44.- El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso





público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad [...]

Por lo anterior, debe considerar la recurrente que los bienes demaniales no pueden ser objeto de posesión y que se encuentran fuera del comercio de los hombres, resultando además que poseen la característica de ser inalienables, imprescriptibles, inembargables, tampoco son susceptibles de gravámenes, ni de acciones reivindicatorias de parte de algún propietario registral anterior, ya que una vez que han sido traspasados al demanio público en virtud de su uso comunal, no procede la desafectación de uso público, ni su traspaso por donación o compra-venta posterior a dicha afectación de bien destinado a uso público, ya que el artículo 69 de la ley de Contratación Administrativa establece límites a todo tipo de enajenación de este tipo de bienes inmuebles:

Así las cosas, este Tribunal considera que no procede aceptar el agravio de la apelante porque la denuncia del ente municipal acerca de la sobreposición con el bien de uso público fue plenamente demostrada en el procedimiento administrativo de origen; patología que deberá sanearse conforme se indicó en la resolución impugnada, así lo establecía 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, y en atención al transitorio IV del Reglamento General del Registro Inmobiliario que establece “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 propio), procede citar el artículo 290 ibidem que en ese sentido estipula:

[...] 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 registra!, 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.

[...]

Por lo anterior, los alegatos de la agravante en cuanto a haber recibido en garantía hipotecaria, la finca de San José matrícula 479116 amparados a la publicidad registral no pueden ser de recibo, no solo porque en su escrito de apelación menciona que se realizó el peritaje correspondiente, sino porque la representación gráfica del terreno, sus detalles como la forma del polígono, el área, los linderos, vértices, derrotero, afectaciones, entre otros; son responsabilidad exclusiva del profesional que visita el campo y realiza el levantamiento del plano de agrimensura, contando para ello del asesoramiento y de la autorización titular registral o parte legitimada del inmueble quien lo orienta en su labor topográfica; es decir que la inexactitud extra-registral del asiento catastral surge en el mismo acto del levantamiento del plano de agrimensura.

Consecuentemente en el caso en examen se observa una porción de terreno que está titulada dos veces, una descrita por el asiento catastral de la finca de San José matrícula 479115 y otra por el plano catastrado de la finca de San José matrícula 479116, resultando que esa porción traslapada pertenece a un bien de uso público que no requiere inmatriculación y por lo tanto su protección no depende de la publicidad registral si no de su propia naturaleza jurídica, como claramente lo concluyó el experto en su informe DRI-CTE-06-0394-2024. Por lo tanto, esta instancia tiene por acreditado el traslape entre las fincas objeto de la presente gestión, y avala la decisión ordenada por el Registro de origen en cuanto a la medida cautelar impuesta, no advirtiéndose en la documentación que consta



en el expediente del proceso, algún indicio que pudiera contradecir lo resuelto por el experto catastral.

Igualmente y conforme al hecho probado que se detalló anteriormente, se tiene por acreditado que consta en la publicidad registral que el plano catastrado número SJ-1002-2023 fue levantado para rectificar en disminución la medida de la finca de San José matrícula 479116, empero la inexactitud de origen extra-registral subsiste en dicho asiento, al respecto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario vigente a la fecha de inicio de la gestión, define la inexactitud de origen extra-registral de la siguiente forma:

[...]

**Artículo 16.- Inexactitudes de origen extrarregistral.** Las inexactitudes extra registrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registral, y se producen por:

- a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.
- b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener 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 del Registrador.

[...]

Por lo mencionado los agravios de la apelante deben ser rechazados porque, tal y como se expuso en la resolución de alzada, el saneamiento de la contradicción parcelaria, acreditada por el estudio efectuado por el área técnica catastral; procede con el levantamiento de nuevos planos de agrimensura. En cuanto a la pretensión de mantener vigente el asiento hipotecario a favor del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, note la recurrente que la resolución impugnada no ordena cancelación de ningún asiento registral o catastral publicitado en la finca de San José matrícula 479116. Por lo que no son de recibo ninguno de los agravios expresados por el recurrente.

**SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Amanda Muñoz Altamirano, en su condición de apoderada especial administrativa de BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del siete de enero de dos mil veinticinco, la que se confirma.

#### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora Amanda Muñoz Altamirano, en su condición de apoderada especial administrativa de BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del



siete de enero de dos mil veinticinco, 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. **NOTIFIQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Cristian Mena Chinchilla**

**Gilbert Bonilla Monge**

**Norma Ureña Boza**

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53