



RESOLUCIÓN FINAL

EXPEDIENTE 2025-0073-TRA-RI

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR INEXACTITUD EN LA PUBLICIDAD
DE ORIGEN REGISTRAL**

MARÍA ISABEL UGALDE SANDOVAL, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-1007-
RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0386-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas tres minutos del veintiocho de agosto de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la señora María Isabel Ugalde Sandoval, ama de casa, cédula de identidad número 1-0558-0753, vecina de San José; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas cuarenta y nueve minutos horas del seis de enero de dos mil veinticinco.

Redacta la jueza Norma Ureña Boza.

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este procedimiento administrativo inició por medio de la solicitud promovida por la señora



María Isabel Ugalde Sandoval, de calidades indicadas, quien denunció la existencia de una inexactitud en la publicidad registral de la finca de San José matrícula 162328, al considerar que en el proceso de calificación e inscripción registral del instrumento público presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 527, asiento 9876, el funcionario registral cerró o canceló el resto de la finca antes aludida, sin advertir que en ese inmueble, luego de inscribir los fraccionamientos estipulados, el resto de la finca permanecía con una medida de 747.24 metros cuadrados (folios 1 a 6 del expediente principal).

Argumenta que la Notaría Pública que otorgó el testimonio de escritura que se presentó con las citas antes mencionadas, autorizó una razón notarial que no consta en la escritura matriz y que esa constancia dio fe que no quedaba resto en la medida de la finca de San José matrícula 162328, razón por la que solicitó reinscribir la finca cerrada o cancelada con la medida antes indicada; sanear la situación o ubicación geográfica del inmueble y que se reestablezcan los efectos jurídicos del plano catastrado que alguna vez publicitara el asiento registral de aquella finca, sea el plano catastrado número SJ-26882-1957.

Debido a dicho requerimiento, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del procedimiento administrativo por medio de la resolución dictada a las 09:05 horas del 17 de octubre de 2024 y ordenó consignar nota de advertencia administrativa en la finca de San José matrícula 162328 (folio 70).

Luego del examen de los asientos registrales antes aludidos, el



Registro Inmobiliario denegó continuar con la gestión administrativa incoada por la promovente en virtud de que en la publicidad registral actual de la finca de San José matrícula 162328 es concordante con el contenido del testimonio de escritura presentado en dicho Registro con citas de presentación tomo 527, asiento 9876 por lo que no existe inexactitud de origen registral que investigar en la presente causa (folio 79 a 86 del expediente de origen).

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la promovente interpuso recurso de apelación contra aquella resolución (folio 89 a 95) y fundamentó sus agravios en los siguientes motivos:

- 1- La inexistencia de cabida de la finca de San José matrícula 162328 fue estipulada por la Notaria Pública Marlene Isabel Guzmán Muñoz, quien autorizó una razón notarial que “no consta en la matriz”
- 2- La división material de la finca en tres lotes no fue estipulada por los comparecientes en aquel documento, ya que sí existe un resto de la medida de la finca de San José matrícula 162328.
- 3- El Registro Inmobiliario debe anotar “advertencia administrativa” en las fincas que se generaron a partir del fraccionamiento antes aludido, porque “la inscripción del movimiento registral es ilegal” porque las partes “nunca firmaron una escritura pública ni razón notarial en la que se indique expresamente al Registro que la citada finca ya no tiene resto de terreno”

Por lo que solicita como pretensiones que se anule la resolución impugnada, se continúe con el procedimiento para que se ordene la



reinscripción de la finca de San José 162328; la inclusión del plano catastrado SJ-26882-1957 en el asiento registral de dicho inmueble; se devuelvan todos los efectos jurídicos del asiento catastral referido y que se rectifique la situación geográfica de dicho inmueble.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, para la resolución del presente caso; empero se hace énfasis en los siguientes hechos, cuyas probanzas constan en el expediente de origen:

- 1- El Instrumento público presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 527, asiento 9876 trata del testimonio de escritura número 437 visible al folio 181 vuelto del tomo 18 del protocolo de la Notaria Pública Marlene Isabel Guzmán Muñoz; otorgada en Alajuelita de San José a las 10:00 horas del día 26 de setiembre de 2003 (folio 56 y 57).
- 2-Consta en la imagen del documento que en dicho instrumento jurídico las comparecientes son las señoras: María Isabel de Jesús Ugalde Sandoval, cédula de identidad número 1-0558-0753 y Ruth Mery Ugalde Sandoval, cédula de identidad número 1-0763-0916; titulares registrales de las submatrículas 001, 002 y 003 de la finca precitada (folio 56 y 57)
- 3-En dicho negocio jurídico, previo al fraccionamiento, las comparecientes estipularon una rectificación de medida en disminución del inmueble, siendo que “su medida real es mil ciento noventa y siete metros con sesenta y uno decímetros cuadrados” (lo resaltado es propio) (folio 56)
- 4-También estipularon el fraccionamiento de tres lotes en pago



total de los derechos de cada una de las comparecientes, el primero con una medida de 226,16 m²; el segundo con una medida de 240,17 m² y el tercero con una medida de 731,27 m²; no se estipuló acerca de una reserva de medida en las submatrículas OO1, OO2 o OO3 de dicho inmueble.

5-La sumatoria de la medida de los lotes segregados coincide con la medida real de la finca según la rectificación de medida en disminución estipulada por las titulares registrales de la finca en el mismo instrumento público, previo al fraccionamiento de lotes rogado en ese acto

6-En las copias de la escritura matriz certificadas por la Dirección General del Archivo Nacional (folio 39 a 41 vuelto) consta que las partes estipularon la rectificación de medida en disminución antes aludida.

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera de interés y relevancia para este dictado que la promovente de la gestión administrativa no demostró que en la matriz del testimonio de escritura en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 527, asiento 9876, las partes comparecientes hayan estipulado la existencia de un resto en la medida de la finca de San José matrícula 162328; por lo que no consta probanza acerca de una posible inexactitud en la publicidad registral de dicho inmueble de origen registral o de origen extra-registral.

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 que consten en la publicidad registral de un inmueble determinado, sea que esta inexactitud en la publicidad sea de origen registral o extra-registral; 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 vigente a partir 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 en la publicidad registral, sea esta inexactitud de origen registral o extra-registral.

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...”.



De acuerdo con el estudio pormenorizado de los enunciados fácticos declarados por la promovente (ver hechos probados y no probados); se demuestra pacíficamente que no existe inexactitud en la publicidad de origen registral o extra registral en la finca de San José matrícula 162328-000 generado a partir de la inscripción registral del instrumento público presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 527, asiento 9876.

Debe notar la promovente que el funcionario registral inscribe las estipulaciones tal y como fueron rogadas por las partes comparecientes en el documento antes aludido; es decir, el Registrador primero inscribe la rectificación medida en disminución rogada por las partes para que la finca publicitara “su medida real” de 1.197,60 metros cuadrados, luego segregó tres lotes con una medida de 226,16 el primero; 240,17 el segundo; y 731,27 el tercero, siendo que la sumatoria de estos lotes fraccionados corresponde exactamente a la medida que las titulares registrales del dominio pleno de la finca, estipularon era la medida real del inmueble.

Así las cosas no existe inexactitud en la publicidad registral que haya sido cometida por un funcionario del Registro Inmobiliario; tampoco existe inexactitud de origen extra-registral porque la certificación de la escritura matriz es idéntica al testimonio de escritura que se presentó con las citas tomo 527, asiento 9876, siendo que además, la razón notarial que alude la gestionante en nada colaboró en la inscripción de dicho instrumento público porque la finca de San José matrícula 162328 poseía tres derechos reflejados en las submatrículas 001, 002 y 003 y las titulares registrales se adjudican los lotes en pago de esos derechos, es decir no estipularon reserva



alguna en la submatrícula 001, 002 o 003.

Además si hubiera quedado un resto, es pacífico para el funcionario registral a cargo de la inscripción, como también para este Tribunal, que ante esa eventualidad, siempre debe estipularse a quién, o quiénes le corresponde ese resto, es decir, debe estipularse cómo queda dividida la copropiedad en ese resto de la finca recién fraccionada y de ello, no se aprecia o deduce alguna estipulación tendiente a esa distribución del resto alegado por la promovente, ni en el instrumento público presentado en el Registro Inmobiliario, ni en las copias certificadas de la escritura matriz aportadas en autos (ver hechos probados)

Debe tomar en consideración la promovente que las inexactitudes en la publicidad registral se determinan a partir del examen del instrumento público que ingresó a la corriente registral y en el caso analizado no existe discordancia entre lo publicitado y lo estipulado por las partes en aquel testimonio de escritura.

Además, las inexactitudes en la publicidad de origen extra-registral (para el caso examinado) se obtienen a partir de la comparación del testimonio de escritura presentado en el Registro Inmobiliario y su escritura matriz, ejercicio que se ha efectuado y no se desprende alguna inexactitud en la publicidad registral de la finca antes aludida.

Según lo expresado, este Tribunal no puede acceder a las pretensiones y agravios de la recurrente referidos a la posible inexactitud en la publicidad registral de la finca de San José matrícula 162328 por lo que debe confirmarse la resolución impugnada.



SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora María Isabel Ugalde Sandoval, de calidades indicadas, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas cuarenta y nueve minutos horas del seis de enero de dos mil veinticinco.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora María Isabel Ugalde Sandoval, de calidades indicadas; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas cuarenta y nueve minutos horas del seis 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