



RESOLUCIÓN DEFINITIVA  
EXPEDIENTE 2025-0099-TRA-RI  
GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
CECILIA ESPINOZA AGÜERO, apelante  
REGISTRO INMOBILIARIO  
EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-177-RIM  
PROPIEDADES

## VOTO 0467-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta y nueve minutos del nueve de octubre de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora Cecilia Espinoza Agüero, cédula de identidad 1-0391-0833, pensionada, vecina de Alajuela, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:11 horas del 11 de febrero de 2025.

Redacta el juez Gilbert Bonilla Monge.

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento se inicia con base en el escrito presentado por la señora Cecilia Espinoza Agüero, ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de enero de 2025, en el cual manifestó que algunos de los



propietarios actuales del predio **50309007866000** podrían provocar que el Registro incurra en error, debido a que le insinuaron que el señor Luis Ángel Rodríguez Mejías, a través de un topógrafo podría generar esa situación.

Además, el predio **50309007866000** propiedad de la sociedad 3-101-569124 S.A., presenta un gran historial de causas judiciales y extrajudiciales relacionadas con su acceso, debido a que en su momento, dos topógrafos segregaron los predios **50309007866000** y **50309008007200**, dando fe de que existía una calle pública; sin embargo, para ese momento no existía en la supuesta calle, un portón con el cual poder demostrar que esta no era pública; por el contrario, esa es la entrada privada al inmueble que se describe con el plano G-286785-1977, propiedad del señor Santiago Vega Coronado, quien en la actualidad se sigue oponiendo al ingreso por su entrada al predio **50309007866000**.

De acuerdo con lo anterior, el señor Luis Ángel Rodríguez Mejías, representante de la sociedad 3-101-569124 S.A., propietaria del predio **50309007866000**, al enterarse que debía interponer un proceso judicial prolongado para el acceso a su propiedad, contrató los servicios de un topógrafo para estudiar si en la calle aledaña podría situarse el predio antes indicado o sobre alguna propiedad sin inscribir; y con ello, induciendo en error al Catastro.

Asimismo, sacando provecho del error cometido por el Catastro Nacional en la conformación del mapa catastral, el predio **50309007866000**, se localizó en parte de la propiedad que le pertenece, por tal motivo, este señor decidió irrumpir en su casa,



destruyéndola y además ocasionando daños irremediables a su salud como económicos de gran valor.

El Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 08:11 horas del 11 de febrero de 2025, resolvió:

I) Denegar la gestión incoada por la señora Cecilia Espinoza Agüero, cédula de identidad 1-0391-0833, debido a que, este Despacho admitirá dentro de sus límites de acción, únicamente gestiones que se fundamenten en errores registrales o extra registrales, considerándose que toda declaración de mejor derecho o anulación de actos o contratos, es competencia única del Poder Judicial, a través del Despacho que corresponda. [...]

Inconforme con lo resuelto, la señora Cecilia Espinoza Agüero, interpuso recurso de apelación y expresó como agravios lo siguiente:

1. La apelante menciona que, en el año 2022, el Catastro Nacional cometió un error al ubicar la finca número 78660 sobre su propiedad, lo que le generó daños económicos y emocionales. Este error fue corregido en el año 2024, pero el proceso le causó gran sufrimiento.
2. Expresa la recurrente su preocupación de que el dueño de la finca 78660, Luis Rodríguez Mejías, podría intentar realizar una gestión maliciosa ante el Catastro Nacional para mover nuevamente el plano de la finca 78660, lo que podría causar un nuevo error y afectar su propiedad o la de sus vecinos.
3. Se solicita que se verifique si existe alguna gestión actual sobre la conformación del mapa catastral de la finca 78660 y que se le



notifique para poder oponerse a tiempo. Además, pide que se tome en cuenta la información aportada en su apelación para evitar más errores.

4. Menciona que ha presentado pruebas desde el año 2022, incluyendo croquis elaborados por el topógrafo Kenner Guevara y el oficio DRI-03-0689-2024, que respaldan la correcta ubicación del plano finca 78660.

En resumen, la apelante busca prevenir un posible error catastral que podría afectar su propiedad y la de sus vecinos, basándose en antecedentes de errores previos y en pruebas aportadas, mientras solicita información sobre cualquier gestión actual relacionada con el plano de la finca 78660.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados y no probados incorporados por el Registro Inmobiliario en el considerando segundo y tercero de la resolución venida en alzada.

**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 2 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:

**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 registral, 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 inexactitudes 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.** El artículo 2, numeral 47° del Reglamento General del Registro Inmobiliario, define como plano de agrimensura, al plano físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble. El plano surte efectos una vez inscrito en el Catastro Nacional, que es cuando se constituye en un plano catastrado.

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.

**III. SOBRE EL CASO EN CONCRETO.** El Registro Inmobiliario por medio de la resolución dictada a las 08:11 horas del 11 de febrero de 2025, denegó las diligencias administrativas iniciadas por la señora Cecilia Espinoza Agüero, por considerar que no existe ningún tipo de inconsistencia, que sustenten la existencia de un error registral, catastral o fuera de la esfera registral, además no se aportó un elemento objetivo con el cual se compruebe la existencia de alguna inexactitud de origen registral o extra registral que deba ser cautelada.

Por consiguiente, según se conceptualizó en párrafos anteriores, la gestión administrativa se concibe como el procedimiento que permite, a través del resguardo de los derechos de los interesados, determinar





si existe un error en la información registral que se publicita; sin embargo, en el presente asunto no existen elementos que permitan determinar la presencia de un error como lo estipula el ordenamiento jurídico; ya que, según se logra constatar por medio de la primera gestión administrativa interpuesta en el 2024 por la señora Espinoza Agüero, y que fue analizada por el operador jurídico dentro de su marco de calificación, mediante el oficio DRI-CTE-05-0279-2024, del 23 de agosto de 2024, elaborado por el Departamento de Técnico Catastral, Subproceso de Cartografía Catastral del Registro Inmobiliario, se determinó lo siguiente:

“La más reciente configuración del Mapa Catastral concuerda con lo indicado por la Señora Cecilia Espinoza Agüero y el análisis del Topógrafo Kener Guevara Duarte; en el escrito entregado a la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario. La investigación aportada es extensa e incluye un análisis de planos catastrados, colindantes y vías. **Con el resultado obtenido, se eliminan afectaciones al estado parcelario que se habían detectado con las fincas de Guanacaste 196165 y 139933. Además, queda liberado el espacio físico que señala la Señora Espinoza que corresponde a un terreno sin inscribir donde existen diligencias para titulación. Se realizaron las actualizaciones respectivas en las capas: Mosaico de Planos y Mapa Catastral (predios). Los predios 50309007866000, 50309008007200 y 50309008462900, se encuentran en una posición que concuerda con la realidad física observada en la ortofoto, coincidiendo ahora con la ubicación que se plantea en el escrito analizado.**”



En consecuencia, una vez analizado por este Tribunal el expediente administrativo, no consta elemento objetivo alguno que permita establecer la presencia de una inexactitud de origen registral que investigue de parte del Registro Inmobiliario, tampoco se aprecia que la promovente haya cumplido con los requisitos establecidos por el artículo 293 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, para incoar una gestión que investigue una posible inexactitud de origen extra registral, según lo estipulado por dicho numeral, a saber, la demanda penal en la que conste el acuse de recibo y el número de sumaria asignado por parte de la sede judicial, y cuya relación de hechos debe ser congruente con la solicitud, y que sirvan como sustento para declarar la apertura de un nuevo procedimiento de gestión administrativa. De tal forma que no encuentra este órgano de alzada razón alguna para disentir con lo resuelto por la Administración Registral.

Por otra parte, respecto al derecho posesorio que le asiste a la recurrente, el Código Civil, establece en el artículo 277 que “El derecho de posesión consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho”, entonces, si bien es cierto existe un bien inmueble, este no se encuentra tutelado bajo la publicidad registral y la seguridad jurídica que ella genera, por ello es que debe la poseedora incoar las diligencias de información posesoria en sede judicial de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Informaciones Posesorias, con el fin de obtener un título de dominio sobre el inmueble, y contar con la posibilidad de proceder en sede administrativa a la defensa de su derecho de verse afectado, ya que el Registro Inmobiliario ni este órgano colegiado, pueden invadir de forma alguna la competencia



jurisdiccional acerca de comprobar el derecho de posesión, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 de la Constitución Política y el artículo 11 de la Ley General de Administración Pública.

Finalmente, de conformidad con lo desarrollado en esta resolución, verifica este Tribunal que no se acredita la existencia de alguna inexactitud de origen registral o extra registral que deba ser cautelada, toda vez que lo denunciado no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el Reglamento General del Registro Inmobiliario. Dicho lo anterior, y por compartir este Tribunal en su totalidad los fundamentos jurídicos esgrimidos por el a quo en la resolución recurrida no viene al caso ahondar más sobre los agravios formulados por el apelante, no siendo posible admitir las pretensiones ni el recurso de apelación.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, debido a lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por la señora Cecilia Espinoza Agüero, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:11 horas del 11 de febrero de 2025, la que en este acto se confirma.

#### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora Cecilia Espinoza Agüero, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:11 horas del 11 de febrero



de 2025, 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**

euv/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

## **DESCRIPTORES.**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: PROCEDIMIENTO DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: REQUISITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53