



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0369-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA INICIADA DE OFICIO

**ANA LINNETTE VEGA OBANDO, MARIA ANTONIETA VEGA OBANDO
y DAVID SÁNCHEZ SANDÍ, apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO

(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-0777-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0105-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cuarenta y seis minutos del diecinueve de febrero de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la señora Ana Linnette Vega Obando, cédula de identidad 1-0577-0844; la señora María Antonieta Vega Obando, cédula de identidad 1-0878-0115; y el señor David Sánchez Sandí, cédula de identidad 1-0803-0254; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:53 horas del diez de junio de dos mil veinticinco.

Redacta la juez Norma Ureña Boza

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Informó la Ingeniera Ingrid Chavarría Lao, Coordinadora General del Departamento



Catastral Registral del Registro Inmobiliario que la presentación catastral con citas de presentación tomo 2024, asiento 72701 se catastró sin el visado municipal correspondiente generando el plano catastrado SJ-17146-2025 (folio 1 y 2 del expediente de origen)

Mediante resolución dictada a las 11:40 horas del 29 de abril de 2025 (folios 9 y 10), el Registro Inmobiliario autorizó la apertura de la presente gestión administrativa a fin de investigar la posible inexactitud en la publicidad inmobiliaria de origen registral generada por la inscripción del plano catastrado SJ-17146-2025 y ordenó cautelar con advertencia administrativa, únicamente dicho asiento catastral en razón que este plano catastrado no ha generado asiento registral alguno (folios 9 y 10).

En ese mismo acto de apertura, el Registro Inmobiliario confirió audiencia a la Municipalidad de San José por medio de su alcalde municipal, el señor Diego Miranda Méndez, cédula de identidad 1-1412-0884; quien fue notificado el 12 de mayo de 2025 (folio 12) y también a las siguientes personas que se apersonaron en este procedimiento, según escrito recibido en la Secretaría del Registro Inmobiliario a las 09:25 del 26 de mayo de 2025 (folios 13 a 16), a saber:

1. La señora María Antonieta Vega Obando, cédula de identidad 1-0878-0115, en su condición de titular registral de la finca de San José matrícula 489268.
2. La señora Ana Linnette Vega Obando, cédula de identidad 1-0577-0844, en su condición de titular registral de la finca de San José



matrícula 489269.

3. Al señor David Sánchez Sandí, cédula de identidad 1-0803-0254, en su condición de beneficiario de la habitación familiar que pesa sobre la finca de San José matrícula 489268 con citas tomo 2013, asiento 228066, consecutivo 01, secuencia 0001, subsecuencia 001.

En el escrito precitado, los titulares registrales de las fincas de San José matrículas 489268 y 489269 manifestaron que la inexactitud investigada no proviene del actuar de los titulares registrales o del profesional en agrimensura, sino que “se originó a lo interno del Registro Nacional” y solicitaron como pretensión que se “deje sin efecto” la inscripción del plano catastrado SJ-17146-2025 y se mantengan sin modificar los planos catastrados: SJ-503402-1998 de la finca de San José matrícula 489268 y SJ-503403-1998 de la finca de San José matrícula 489269.

Mediante resolución de las 15:53 horas del 10 de junio de 2025 (folios 27 a 29 vuelto) la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario dicta la resolución final del procedimiento que ordenó mantener la nota de advertencia consignada en autos e inmovilizar el plano catastrado SJ-17146-2025 y fundamentó:

[...]

una vez finalizado el procedimiento de gestión administrativa dispuesto en el Reglamento General del Registro inmobiliario, tomando en cuenta que no fue posible la corrección del asiento catastral bajo estudio, ya que este registro no cuenta con



facultades legales y reglamentarias suficientes para realizarla, es deber nuestro proceder con la inmovilización del plano catastrado SJ-17146-2025, esto con el propósito de garantizar la seguridad jurídica y la publicidad registral, todo de conformidad con el artículo 280 del RGRI.

[...]

Inconformes con la resolución dictada por el Registro Inmobiliario; las partes que constan apersonadas en este proceso, Ana Linnette Vega Obando, cédula de identidad 1-0577-0844; María Antonieta Vega Obando, cédula de identidad 1-0878-0115; y David Sánchez Sandí, cédula de identidad 1-0803-0254; interpusieron recurso de apelación y expresaron los siguientes agravios (folios 37 a 39):

1- El plano catastrado SJ-17146-2025 carece del visado municipal y presenta “incongruencias técnicas con la configuración real de la finca matriz” lo cual contraviene el artículo 18 de la Ley 6545 y los artículos 30 y 37 del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

2- Los planos catastrados SJ-503402-1998 y SJ-503403-1998 describen fielmente a las fincas de San José matrículas 489268 y 489269, y no deben ser modificados o afectados por la inscripción del plano catastrado SJ-17146-2025 que carece del visado municipal.

Además, solicitaron como pretensión, que se ordene cesar los efectos jurídicos del plano catastrado antes referido y se archiven las presentaciones catastrales correspondientes, ello con el propósito de iniciar los trámites de inscripción de un nuevo plano y “evitar futuras



presentaciones incompatibles.”

Este Tribunal confirió audiencia mediante resolución dictada a las 15:35 horas del 11 de agosto de 2025 (folios 2 y 3) y las partes procesales se apersonaron en este expediente y reiteraron que la inexactitud investigada, obedece a un “error registral” ajeno a su actuación personal o la intervención del ingeniero topógrafo responsable del levantamiento; por lo que solicitaron dejar sin efecto la resolución impugnada, las presentaciones catastrales correspondidas y al plano catastrado SJ-17146-2025 porque carece del visado municipal y su publicidad registral impide “legalizar y actualizar” la medida de las fincas de su interés. mediante el levantamiento e inscripción de nuevos planos de agrimensura.

Agregaron que esta ha sido su pretensión “desde el principio” del procedimiento, toda vez que “la inscripción del plano sin el visado municipal genera una inexactitud que debe ser subsanada”.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite los hechos probados que constan en el considerando cuarto de la resolución impugnada (folio 27 vuelto y 28 frente del expediente de origen).

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que en este procedimiento no se advierten hechos de esta naturaleza que sean 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. En este procedimiento de gestión administrativa se investigó la inexactitud en la publicidad inmobiliaria generada a partir de la inscripción del plano catastrado SJ-17146-2025 con citas de presentación, tomo 2024, asiento 72701-C; cuya imagen describe un terreno de 462 metros cuadrados compuesto por la reunión del área completa de la finca de San José matrícula 489268 con un lote de 77,27 metros cuadrados segregado de la finca de San José matrícula 489269 (folio 2)

En la resolución impugnada, la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario determinó que la inexactitud en la publicidad investigada es de origen registral, toda vez que el Registrador inscribió el asiento catastral, a pesar de la inexistencia del visado municipal que exige el inciso c) del artículo 102 del Reglamento General del Registro Inmobiliario:

Artículo 102.- Indicaciones generales para los visados en fraccionamientos y urbanizaciones. En el Departamento Catastral Registral sólo se inscribirán los planos que se ajusten a las disposiciones legales expresamente admitidas por la respectiva municipalidad y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, mediante el visado correspondiente, de conformidad con las siguientes indicaciones generales:

[...]



- c) Todo fraccionamiento requiere visado de la municipalidad respectiva, independientemente del área del levantamiento.
[...]

La falta del visado municipal en dicho plano catastrado constituye un hecho ha sido reiteradamente admitido en autos por los recurrentes; por lo que este Tribunal considera innecesario ahondar en el examen de una inexactitud o de un requisito de inscripción que fue demostrado en esta gestión administrativa y que, ha sido aceptado por los todos los agraviantes y partes procesales.

Advierte este Tribunal que los agravios de los recurrentes no controvierten lo resuelto por la Subdirección Catastral en la resolución impugnada; sino que sus alegatos se orientaron a que este Tribunal acepte su pretensión inicial, sea la solicitud de cesar los efectos jurídicos del plano catastrado y de su asiento catastral de presentación, ello para diligenciar el levantamiento de nuevos planos de agrimensura que se ajusten la descripción real de las fincas de San José matrículas 489268 y 489269.

Manifestaron que el plano SJ-17146-2025 carece del visado municipal y que además “presenta incongruencias técnicas con la configuración real de la finca matriz lo que vulnera el artículo 18 de la Ley 6545 (acápite 1.b del escrito visible en folio 37 vuelto del expediente de origen)

En virtud de lo anterior, estima este Tribunal que las partes procesales debieron atender el artículo 279 del Reglamento General del Registro inmobiliario y solicitar el plazo necesario para tramitar la cancelación



del plano catastrado antes aludido, ya que, según lo dicho por las partes –sin demostrarlo en este proceso– el plano catastrado “presenta incongruencias” o inconsistencias que contravienen el principio de concordancia entre los asientos registrales y catastrales regulado por el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional número 6545.

Noten los recurrentes que el artículo 279 del Reglamento General del Registro inmobiliario establece:

Artículo 279.– Plazo para el dictado de la resolución final. Una vez vencidas las audiencias conferidas y si las partes interesadas no han solicitado plazo para subsanar las inexactitudes en la publicidad registra! (sic) inmobiliaria en investigación, la persona directora o subdirectora competente, dictará la resolución final dentro del plazo de dos meses, salvo que la complejidad del caso amerite extender el plazo para resolver hasta por dos meses adicionales, para lo cual se dictará la resolución interlocutoria correspondiente.

[...] (lo resaltado es propio)

Por su parte, la pretensión de las partes de cesar los efectos jurídicos del plano catastrado SJ-17146-2025, procede únicamente mediante solicitud expresa de los titulares registrales o partes legitimadas, de acuerdo con lo estipulado por los numerales 147, 148 y 149 del Reglamento General del Registro Inmobiliario que dictan:

Artículo 147.– Procedencia. Procederá la cancelación de un



plano catastrado conforme lo establece el artículo 474, del Código Civil. en los siguientes casos:

- a) Cuando lo solicita la parte legitimada.
- b) Por orden judicial.
- c) Por vencimiento del plazo de vigencia de la inscripción provisional.

[...]

Artículo 148.- Legitimación. Están legitimados para solicitar la cancelación de un plano catastrado las siguientes personas:

- a) Las personas titulares registrales de la finca o fincas relacionadas al plano catastrado que se solicita cancelar. En los asientos registrales en los que existen anotaciones provisionales vigentes, deberá analizarse si en alguno de esos documentos se está indicando el plano que se pretende cancelar. Si así fuera, se cancelará el asiento de presentación de la solicitud de cancelación del plano catastrado.

[...]

Artículo 149.- Requisitos para la cancelación de la inscripción de los planos catastrados. Para la cancelación de la inscripción de un plano catastrado, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Comparecencia de la persona legitimada en escritura pública,



solicitando expresamente la cancelación de la inscripción, indicando el número del plano o planos catastrados.

b) Adjuntar el pago de los rubros tributarios de ley.

c) Presentar el testimonio ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional.

[...]

e) La cancelación del plano catastrado será procedente siempre y cuando el documento no haya sido utilizado para generar un asiento registral.

En este orden de ideas, si bien el artículo 262 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas, en el caso examinado, la Subdirección Catastral no se encuentra facultada por el ordenamiento jurídico para ordenar la cancelación del plano catastrado antes aludido y con ello cesar los efectos jurídicos de este asiento catastral; es decir que la cancelación del asiento catastral procede únicamente, por rogación de los titulares mediante el otorgamiento de una escritura pública ante el notario público de su elección (inciso a) del artículo 149 ibidem).

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...”.

Así las cosas, este Tribunal considera que no procede aceptar los alegatos de los recurrentes, quienes deberán solicitar la cancelación del plano catastrado y cesar sus efectos jurídicos mediante el instrumento público antes citado y que se ajuste con la normativa reglamentaria precitada; resultando que una vez cancelado dicho asiento catastral, se sanearía cualquier duplicidad, incongruencia o inconsistencia del plano catastrado, según lo expresado por los agraviantes.

En cuanto a las pretensiones de los recurrentes y referidos a que debe mantenerse la vigencia de los planos catastrados SJ-503402-1998 y SJ-503403-1998 en los asientos registrales de las fincas de San José matrículas 489268 y 489269; este Tribunal advierte que el plano SJ-17146-2025 no generó asiento registral alguno, por lo que no existe afectación de dicho asiento catastral en los asientos registrales de los inmuebles aludidos.

Con respecto a la pretensión de los agraviantes para que este Tribunal ordene el cese de los efectos jurídicos de dicho plano catastrado, se informa a los recurrentes que el artículo 147 ibidem, no autoriza a esta sede registral administrativa para dicho acto, lo cual contravendría con el principio de legalidad que debe atender este Órgano Colegiado (artículo 11 de la Constitución Política), por lo que no son de recibo



ninguno de los agravios expresados por las partes en este procedimiento de gestión administrativa.

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Ana Linnette Vega Obando, cédula de identidad 1-0577-0844; la señora María Antonieta Vega Obando, cédula de identidad 1-0878-0115; y el señor David Sánchez Sandí, cédula de identidad 1-0803-0254; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:53 horas del diez de junio de dos mil veinticinco.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por por la señora Ana Linnette Vega Obando, cédula de identidad 1-0577-0844; la señora María Antonieta Vega Obando, cédula de identidad 1-0878-0115; y el señor David Sánchez Sandí, cédula de identidad 1-0803-0254; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:53 horas del diez de junio 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