



RESOLUCIÓN DEFINITIVA  
EXPEDIENTE 2025-0255-TRA-RI  
GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA, apelante  
REGISTRO INMOBILIARIO  
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-0729-RIM)  
PROPIEDADES

## VOTO 0012-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas cincuenta y siete minutos del catorce de enero de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Eduardo Hidalgo Flores, cédula de identidad 3-0385-0715 en su condición de alcalde de la **Municipalidad de Turrialba**, cédula jurídica número 3-014-042088, en contra del acto administrativo dictado por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario mediante oficio **DRI-02-0100-2025** del 18 de marzo de 2025.

Redacta el Juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO



**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** En este procedimiento el alcalde de la Municipalidad de Turrialba, mediante oficio MT-DA-CHF-177-2025 del 21 de febrero de 2025: recibido en la secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario el 28 de febrero de 2025 (folios 26 frente a 27 vuelto del expediente de origen), manifestó “su oposición” contra la rectificación que modificó la naturaleza de la finca de Cartago matrícula 150256, resultando que originalmente este inmueble se describía como “Terreno para plaza de deportes” y actualmente se publicita como “terreno para construir”.

Agregó que la rectificación de naturaleza fue inscrita en el Registro Inmobiliario de acuerdo con el instrumento público presentado bajo las citas de presentación tomo 2023, asiento 492435 y que trata de la escritura número 321 del tomo 51 del Protocolo de la Notaria Irene Salazar Jiménez.

Manifestó que tanto la imagen del plano catastrado C-239899-1995 y así como la del “plano padre” C-133119-1993 describen el terreno que corresponde a la Plaza de Deportes del Barrio Cooperativa de Santa Teresita de Turrialba desde el 17 de abril de 1974, lo cual se ajusta a lo demostrado en el expediente administrativo EXP 5010-6092 que la Municipalidad de Turrialba conserva en el archivo.

Además, señaló que mediante sesión ordinaria 165-2009, el Consejo Municipal conoció el informe legal DL 058-2009 que fundamentó el acuerdo SM-581-2009, (folio 35 vuelto al 37 frente) en el cual “rechazó la solicitud de cambio de naturaleza” en la finca de Cartago matrícula 150256; razones por las cuales solicitó expresamente:



[...]

1. Se tenga por apersonada a la Municipalidad en representación del pueblo de Santa Teresita, a quien se pretende despojar de un bien inmueble público para construir como si fuese privado y variar la naturaleza, afectando al interés público, en este caso el fin deportivo y recreativo de dicha comunidad.

2. Se declare la inconsistencia 05 por discrepancia en un asiento registral, y además se anote conforme a derecho, lo correspondiente a un terreno público cuya naturaleza actual y real es plaza pública desde antes del año 1974.

[...]

La subdirección registral por medio del oficio número **DRI-02-100-2025** del 18 de marzo de 2025 (folio 20 a 22 vuelto) denegó la apertura de la gestión administrativa y la investigación de lo denunciado por el ente municipal porque, según el “estudio histórico de la finca, no se detecta alguna inexactitud en el proceso de inscripción” y que el funcionario registral inscribió la rectificación de naturaleza ajustado al marco de calificación vigente y al principio de legalidad, por lo que no existen inexactitudes que investigar en relación con el instrumento público inscrito en el Registro Inmobiliario con citas tomo 2023, asiento 492435.

Inconforme con lo resuelto, el señor alcalde Carlos Eduardo Hidalgo Flores impugnó dicho acto administrativo mediante Oficio número **MT-DA-CHF-2025** suscrito el 1° de abril de 2025 y recibido en la secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario a las 12:40 horas



del 4 de abril de 2025 (folios 1 a 3 vuelto del expediente de origen) y en el cual, manifestó los siguientes agravios:

1. En el expediente administrativo EXP 2010-6092 se determinó que la finca de Cartago matrícula 150256 es la plaza de deportes del Barrio Cooperativa de Santa Teresita de Turrialba desde el 17 de abril de 1974.

2. El plano catastrado C-133119-1993 es el antecedente del plano catastrado C-239899-1995 y en cada imagen se aprecia la porción de terreno que corresponde a la plaza de deportes.

3. La naturaleza del inmueble fue modificada “de forma irregular” porque en el asiento registral se publicitaba “terreno para plaza de deportes” ya que es la plaza pública de la comunidad hace más de 40 años.

4. El ente municipal representa al pueblo de Santa Teresita “a quien se pretende despojar de un bien inmueble público, afectando no sólo el interés público por el abuso del derecho de terceros, en detrimento de la salud pública, la seguridad y la recreación de dicha población”

Conferida la audiencia por este Tribunal mediante resolución de las 12:18 horas del 11 de junio de 2025 (folio 2 y 3), el alcalde municipal expuso:

[...]

En el plano padre número C- 133119-1993, con un área de 10 ha 0935.32 m<sup>2</sup>, se puede observar que una porción de dicho



inmueble corresponde a un área de plaza de deportes. Por otra parte, en el plano C- 239899-1995, con un área de 5.182.39m<sup>2</sup>, determina nuevamente que el área corresponde a una plaza de deportes. Lo cual hasta la actualidad se mantiene in situ, como tal.

Como puede observarse dentro del expediente de marras, y con la abundante prueba que hemos presentado en este caso, la comunidad goza de dicho terreno como una plaza pública desde hace más de 50 años. Contraviniendo la rectificación que se realizó en el año 2023, mediante la cual se le varía su naturaleza a terreno para construir. Lo cual, no coincide ni siquiera con la realidad actual, ya que, como se ha aportado mediante prueba documental (fotografías), es evidente que el terreno es de plaza, en el que incluso se han invertido fondos públicos

[...]

Se aportan fotografías aéreas realizadas el día 19 de mayo del 2025, del inmueble que según es “terreno para construir” donde se observa de forma clara que el mismo corresponde a una plaza de deportes, así como que en sus costados posee camerinos, marcos e incluso tiene playground para los niños de la comunidad. (Ver fotografías adjuntas como prueba mediante oficio MT-DA-CHF- 462-2025 del 20 de mayo del 2025).

[...]

5. Manifiesta que se “ha demostrado” ante el Tribunal Contencioso Administrativo con expediente 09-001911-1027-



CA, según “resolución dictada a las 14 horas 50 minutos del 09 de agosto de 2012, quien en su por tanto confirma el acuerdo impugnado, por lo que se tiene por demostrado dentro del proceso que, el bien en efecto es de carácter público, cuya naturaleza es plaza de deportes”

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hechos probados, lo siguiente:

I.- El terreno descrito en el plano catastrado número C-239899-1995 “corresponde a una plaza de deportes”; es una propiedad plana “que posee ambos marcos de las porterías y además cuenta con una pequeña estructura tipo galera” y que en el lugar se conoce como la “Plaza de la Cooperativa” y ha sido utilizada por la comunidad como plaza de deportes desde hace más de 40 años. (Ver oficio DOU-118-2009 suscrito por la Jefatura de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad de Turrialba, Ingeniero Daniel Brenes Ugalde visible a folios 17 y 18 del expediente de origen, conforme a la inspección realizada en el campo)

II.- El plano catastrado C-239899-1995 levantado por el topógrafo Jaime Cerdas Zapata, el cual describe un lote para segregar de la finca de Cartago matrícula 58627, con un área de 5.182,39 metros cuadrados, terreno que el profesional describió como PLAZA DE DEPORTES (folio 23 de este legajo de apelación); la imagen aportada en autos es conteste con la imagen publicitada en el Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI) y que se muestra a continuación:

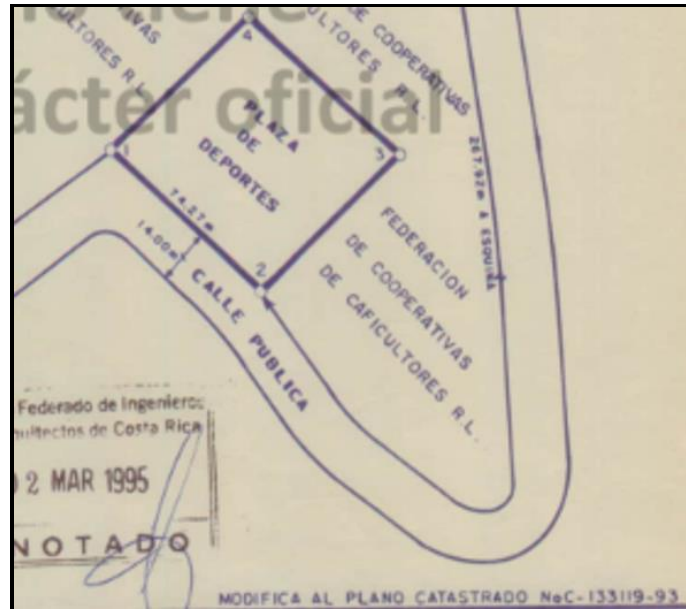


Figura 01  
Polígono del plano catastrado C-239899-1995

III.- El 25 de marzo de 2009 la finca mencionada, publicitaba la naturaleza “terreno para plaza de deportes” (folio 22 de este expediente de apelación) y la naturaleza actual de dicho inmueble es “terreno para construir” y su asiento registral publicita el plano catastrado C-239899-1995 (certificación literal aportada en el expediente de origen, folio 24)

**TERCERO: HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera que no existen hechos esta naturaleza de interés para el dictado de la presente resolución.

**CUARTO: CONTROL DE LEGALIDAD.** Sobre el control de legalidad del acto administrativo dictado por la subdirección registral del Registro Inmobiliario este Órgano Colegiado se referirá en el considerando siguiente.



**QUINTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** En el presente procedimiento, la subdirección registral del Registro Inmobiliario por medio del Oficio DRI-02-100-2025, denegó la apertura de una gestión administrativa para investigar una posible inexactitud en la publicidad registral de la finca de Cartago matrícula 150256, según lo denunciado por el alcalde de la Municipalidad de Turrialba.

De la denuncia del promovente se obtiene que la finca de Cartago matrícula 150256 publicita actualmente la naturaleza “terreno para construir” pero que, según lo narrado por el alcalde municipal, la naturaleza indicada no se ajusta a la realidad física actual, ni anterior del inmueble precitado, porque esta finca corresponde a la plaza de deportes del Barrio Cooperativa de Santa Teresita de Turrialba desde hace más de cuarenta años y así se describía en su naturaleza anterior “terreno para plaza de deportes” lo cual es conteste con la imagen del plano catastrado C-239899-1995 (ver hechos probados).

La subdirección registral denegó incoar la investigación sobre los hechos denunciados porque, al realizar el estudio histórico de los movimientos registrales de la finca aludida, no detectó “alguna inexactitud en el proceso de inscripción” del instrumento público presentado con citas tomo 2023, asiento 492435, asociado con la rectificación de naturaleza denunciada por el promovente; además determinó que dicha inscripción registral se ajustó al marco de calificación registral vigente; y que los hechos denunciados por el promovente no pueden ser percibidos, ni valorados por el funcionario registral en el proceso de calificación y de inscripción registral, por lo que determinó que no existe inexactitud en la publicidad de origen



registral que investigar en la finca de Cartago matrícula 150256.

Lo resuelto por la subdirección registral debe ser revocado parcialmente, ya que los fundamentos para denegar la apertura de la gestión administrativa por la inexistencia de inexactitudes en la publicidad de origen registral se encuentran conformes al ordenamiento jurídico vigente; empero el acto denegatorio no fundamenta los motivos por los cuales no se autoriza la investigación de una posible inexactitud en la publicidad de origen extrarregistral.

Considera este Tribunal que en el caso de examen, existen dos hechos que permiten fundamentar una posible inexactitud en la publicidad inmobiliaria de origen extrarregistral, el primero referido por el subdirector registral; sea que los hechos denunciados no pueden ser percibidos, ni valorados por el Registrador a cargo de la inscripción antes aludida; y el segundo se refiere a que, de acuerdo con lo denunciado, la naturaleza indicada en aquel instrumento público inscrito no se ajusta, ni corresponde y nunca ha correspondido a la realidad física del terreno; según lo expuesto por el alcalde de la Municipalidad de Turrialba, ente encargado de resguardar el demanio público dentro de su territorio.

A partir de dichas premisas se obtiene que lo denunciado por el promovente se ajusta a los presupuestos que definen la inexactitud de origen extrarregistral (artículo 16 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario vigente a la fecha de inicio de este procedimiento) ya que la naturaleza “terreno para construir” no se ajusta a la realidad del terreno y porque esta discordancia, entre la realidad física del terreno y lo publicitado por el asiento registral,



distorsiona la naturaleza jurídica del inmueble (plaza de deportes frente a terreno para construir) y podría causar perjuicio a terceros interesados en este asiento registral, de acuerdo con la publicidad que se está realizando del inmueble objeto de análisis.

Sin un mayor ahondamiento, el artículo 247 del Reglamento General del Registro Inmobiliario vigente, define las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria como aquellas que surgen cuando la información publicitada en el asiento registral o catastral **“no resulta congruente con la realidad física”**, asimismo el artículo 249 del Reglamento General del Registro Inmobiliario establece:

Artículo 249.- Inexactitudes en la publicidad de origen extra registral. Las inexactitudes extra registrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registral, y 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.

[...] (lo resaltado es propio)

De acuerdo con los hechos probados antes mencionados, este Tribunal considera que existen motivos suficientes para incoar un procedimiento administrativo que investigue las posibles inexactitudes de origen extrarregistral en la publicidad de la finca de



Cartago matrícula 150256, toda vez que la rectificación de la naturaleza denunciada, de “Terreno para plaza de deportes” a “terreno para construir” modificó también la percepción de terceros interesados, en cuanto a la naturaleza jurídica del bien inmueble de, un posible bien de uso público comunal (plaza de deportes) a un terreno privado para construir, razón por la cual es meritorio incoar la gestión administrativa que investigue los hechos denunciados con el propósito de garantizar la seguridad jurídica en la publicidad registral, además de respetar el debido proceso, para que el titular de inmueble presente los argumentos de defensa que correspondan (artículo 1° de la Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público) y artículo 4 del Reglamento General del Registro Inmobiliario).

Este Tribunal ha reiterado que 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

[...]

Por medio de la Gestión Administrativa 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...”

[...]



Del mismo modo el artículo 262 del nuevo 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

[...] (lo resaltado es propio)

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, investigar y procurar el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, sean estas de origen registral o de origen extrarregistral; resultando que en el caso de examen, de acuerdo con lo expuesto, este Órgano Colegiado determina que procede investigar los hechos denunciados por el alcalde de la Municipalidad de Turrialba a fin de evitar un posible perjuicio a terceros interesados y una posible afectación de bienes comunales pertenecientes al demanio público.



En cuanto a las pretensiones del recurrente, se le informa que el oficio DRI-02-100-2025 impugnado en este acto, bien explicó que la sede administrativa registral se encuentra limitada por el ordenamiento jurídico (principio de legalidad) para rectificar o cancelar asientos registrales sin que se cumplan los presupuestos del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario expuesto en dicho Oficio, numeral que se encontraba vigente al inicio de este procedimiento, siendo de aplicación actual, el artículo 290 del Reglamento General del Registro Inmobiliario que 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 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.

[...]

El cual resulta ajustado aplicar en este procedimiento debido a lo



estipulado en el transitorio IV del mismo Reglamento, a saber:

[...]

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

[...]

**SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal, sin resolver el fondo del asunto desde el punto de vista extrarregistral, declara parcialmente con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Eduardo Hidalgo Flores, en su condición de alcalde de la **Municipalidad de Turrialba**, en contra del acto administrativo que dictó la subdirección registral del Registro Inmobiliario mediante oficio **DRI-02-0100-2025** suscrito el 18 de marzo de 2025; confirmando que no se trata de una inexactitud de origen registral, no obstante, **se revoca** la denegatoria dictada porque procede incoar el procedimiento administrativo para investigar las posibles inexactitudes de origen extrarregistral en la publicidad de la finca de Cartago matrícula 150256 y denunciadas por el alcalde de la Municipalidad de Turrialba, según lo antes expuesto.

#### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, **se declara parcialmente con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Eduardo Hidalgo Flores, alcalde de la **Municipalidad de**



**Turrialba**, en contra del acto administrativo dictado por la subdirección registral del Registro Inmobiliario mediante Oficio **DRI-02-0100-2025** del 18 de marzo de 2025, se confirma parcialmente en cuanto no existe una inexactitud de origen registral, no obstante **se revoca** y se ordena incoar el procedimiento administrativo para investigar la posible inexactitud de origen extrarregistral, en la publicidad de la finca de Cartago matrícula 150256. 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 13/03/2026 11:08

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 13/03/2026 08:31

**Óscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)  
Fecha y hora: 13/03/2026 08:46

**Cristian Mena Chinchilla**

Firmado digitalmente por  
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)  
Fecha y hora: 13/03/2026 03:29

**Gilbert Bonilla Monge**

Firmado digitalmente por  
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)  
Fecha y hora: 13/03/2026 08:44

**Norma Ureña Boza**



DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53