



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2025-0279-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
ABDENADO VINDAS QUESADA, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-0963-RIM)
PROPIEDADES

VOTO 0121-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas cuarenta y dos minutos del cinco de marzo de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Marcos Jiménez Guillén, carné 30449, en su condición de apoderado especial administrativo del señor Abdenago Vindas Quesada, cédula de identidad número 1-0434-0677, con domicilio en San José, Acosta Barrio María Auxiliadora; en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas ocho minutos del nueve de junio de dos mil veinticinco.

Redacta el Juez Gilbert Bonilla Monge

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 26 de mayo de 2025, del señor Abdenago Vindas Quesada, de calidades antes dichas, en



su condición de titular registral de las fincas de San José matrículas 386853, 517684 y 484622, solicitó la apertura de una gestión administrativa para investigar una posible inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria generada por la presentación del plano de agrimensura levantado para reunir terrenos asociados con las fincas de San José matrículas 441019 y 266021, con citas de presentación tomo 2025, asiento 35115-C y que pretende modificar el plano catastrado SJ-292861-1995 (folios 1 a 12).

Informa el promovente que existe una afectación a los linderos de sus propiedades antes mencionadas por lo que solicita como pretensión la inmovilización de dicho asiento catastral.

Mediante resolución de las 14:08 horas del 9 de julio de 2025 (folio 99 a 101 vuelto), el Registro Inmobiliario denegó la apertura del procedimiento de gestión administrativa, toda vez que la presentación catastral 2025-35115-C no superó el proceso de calificación registral, resultando que el registrador del área Catastral suspendió la inscripción de dicho asiento en atención de los defectos que imposibilitaron su catastro de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente, sin que conste reingreso del documento después de haber sido devuelta defectuosa la presentación aludida.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la representación del señor Abdenago Vindas Quesada interpuso el recurso de apelación (folio 104 a 112) contra la resolución denegatoria y formuló los siguientes agravios:

1. Se debe consignar una nota de aviso catastral conforme lo establece



el artículo 254 y 257 del Reglamento General del Registro Inmobiliario y se debe suspender la inscripción del plano presentado con citas 2025-35115-C que pretende unificar predios de titulares distintos, también presenta inexactitudes al no considerar las servidumbres inscritas a favor de las fincas de su propiedad, lo que afecta la configuración física de las propiedades y la fiabilidad del sistema registral (SIRI).

2. El subdirector catastral adolece de competencia para el acto administrativo denegatorio dictado en este procedimiento administrativo, sin que exista un acto administrativo que lo autorice a dictar la resolución recurrida, incumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley General de la Administración Pública por cuanto la competencia no se presume ni se delega de forma informal y toda sustitución debe constar de manera formal en el expediente.

3. La resolución impugnada carece de motivación, ya que no analiza los hechos ni las pruebas aportadas por el promovente de la gestión, es decir que no existe una adecuada valoración del elenco probatorio, por lo que también incurre en falta al debido proceso y al derecho de defensa que exigen una resolución razonada.

Razón por la cual solicita revocar la resolución impugnada y ordenar continuar con el proceso administrativo y consignar las medidas cautelares rogadas en autos.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge los hechos probados por el Registro Inmobiliario en el considerando segundo de la resolución impugnada. Asimismo, se agrega como hecho probado por esta instancia, de vital importancia y trascendente para la



resolución del presente caso la documentación que fue aportada en el legajo de apelación el Oficio DRI-03-00014-2026 del 8 de enero de 2026 que informó que la presentación 2025-35115-C fue cancelada a solicitud del profesional de agrimensura, el ingeniero Franklin Gustavo Padilla Monge (folios 190 a 192 de este legajo de apelación)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que en autos no se demostró el catastro o inscripción del plano de agrimensura presentado con citas de presentación 2025-35115-C por lo que tampoco se comprueba la inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria.

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 262 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP 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, el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrolla un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes en la publicidad registral o catastral, 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 la normativa citada, es preciso que subsista la inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria para autorizar la procedencia de una gestión administrativa y ordenar las medidas cautelares correspondientes; empero en el caso examinado no se advierte inexactitud en la publicidad catastral porque el plano de



agrimensura presentado con citas tomo 2025, asiento 35115-C, no superó el rigor de la calificación registral del registrador catastral.

Tampoco demostró el promovente el nacimiento a la vida jurídica del asiento catastral precitado, razón por la cual no existe contradicción parcelaria que investigar.

Se aprecia pacíficamente que el plano de agrimensura aludido no alcanzó su catastro o registro, y tal como resolvió el Subdirector Catastral, procede la denegatoria al no existir inconsistencia que subsanar.

Además de lo antes expuesto, es de interés de este Tribunal señalarle a recurrente sobre el agravio referido a la falta de competencia del subdirector Catastral del Registro Inmobiliario para dictar las resoluciones finales denegatorias asociadas con posibles contradicciones parcelarias o inconsistencias de asientos catastrales, al respecto el artículo 15 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, establece:

Artículo 15.- Deberes y atribuciones de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario.

La Subdirección Catastral tiene competencia para administrar las labores técnico-administrativas que se desarrollan en el Departamento Catastral Registral y en el Departamento de Mantenimiento Catastral del Registro Inmobiliario, en las que se califican e inscriben planos de agrimensura, y se realizan las actividades relacionadas con el mapa catastral.



Corresponde a la persona subdirectora catastral del Registro Inmobiliario:

a) Ejercer la dirección y coordinación del Departamento Catastral Registral y del Departamento de Mantenimiento Catastral.

b) Ordenar, suspender o denegar la inscripción de los documentos sujetos a registro y resolver las gestiones administrativas de acuerdo con la ley.

c) Ejecutar las disposiciones que acuerde la Dirección para el buen servicio del Registro Inmobiliario.

d) Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presenten sus superiores jerárquicos, subalternos y público en general.

e) Supervisar que los documentos que se confeccionan y tramitan en su dependencia bajo su responsabilidad, sean elaborados técnicamente conforme a la ley.

f) Desarrollar la actividad catastral para la conformación, el mantenimiento y la actualización del mapa catastral y de los sistemas de procesamiento de información.

g) Proponer a la Dirección del Registro Inmobiliario criterios de calificación registral de los documentos sometidos a



registración y criterios técnicos en materia catastral.

h) Coordinar con la persona subdirectora registral todo lo necesario para garantizar el adecuado funcionamiento del Registro Inmobiliario.

i) Velar por la observancia de las leyes, reglamentos y las normas que regulan tanto el funcionamiento como la organización del Registro Inmobiliario, en coordinación con la persona directora.

j) Asumir todas las atribuciones y deberes propios de la persona directora, en caso de ausencia de este cargo.

k) Colaborar con la Dirección del Registro Inmobiliario en la formulación de planes, proyectos, redacción de circulares y directrices catastrales, así como en las labores de orientación y capacitación del personal catastral.

l) Colaborar con la disciplina del personal y buena marcha de las labores técnicas y administrativas del Registro Inmobiliario.

m) Conformar una cartografía con fines catastrales mediante los procedimientos científicos y tecnológicos disponibles.

n) Instruir de oficio la realización de los estudios técnicos catastrales que sirvan para sus fines, de conformidad con lo establecido en la Ley del Catastro Nacional, Ley 6545, y en el presente reglamento.



o) Requerir de oficio la realización de estudios técnicos catastrales para el Estado, sus instituciones y las autoridades jurisdiccionales, únicamente en territorios oficializados.

p) Determinar las especificaciones técnicas de las etapas básicas de la conformación del mapa catastral y su ejecución.

q) Analizar y ordenar la cancelación de la provisionalidad o la devolución de la vigencia de los planos catastrados, en los casos sometidos a su conocimiento.

r) Autorizar o rechazar la restitución de información en los asientos registrales de las inscripciones incompletas o deterioradas, en los casos sometidos a su conocimiento.

s) Determinar el procedimiento para verificar las autorizaciones y los visados otorgados por las instituciones competentes, que son requeridas para la registración de los planos de agrimensura.

t) Determinar el carácter complejo de un documento para que tenga un procedimiento de calificación e inscripción diferenciado.

[...] (lo resaltado es propio)

En virtud de lo anterior se rechaza el agravio del recurrente que el Subdirector Catastral adolece de competencia para dictar las resoluciones denegatorias.



Igualmente, no son de recibo todos los demás alegatos formulados, debe atender el recurrente que el derecho de accionar el procedimiento administrativo también establece la obligación de narrar adecuadamente, cuál es la inexactitud que consta en la publicidad registral inmobiliaria y cuál asiento inmobiliario debe sanearse en virtud de la inconsistencia denunciada; ya que ese es el fin que persigue un procedimiento administrativo en sede registral: lograr el saneamiento de la inexactitud, caso contrario, si no se logra subsanar la inconsistencia procederá dictar las medidas cautelares que establece la normativa, empero primero debe dilucidarse la inexactitud persistente, y resultando que en el caso de examen no se demostró dicha incoherencia, no procede aceptar la pretensión del recurrente para dictar medidas o avisos catastrales en el plano catastrado que no ha nacido a la vida jurídica.

Además, quedó demostrado en este proceso que al plano de agrimensura con presentación tomo 2025, asiento 35115-C le fue cancelada la presentación según lo informado en el Oficio DRI-03-00014-2026 del 8 de enero de 2026 y agregado en autos (ver hechos probados) por lo que no existe interés actual del promovente, toda vez que el asiento de presentación que genera posibles contradicciones parcelarias ha sido cancelado a solicitud del ingeniero responsable del registro, tornando en imposible la pretensión del recurrente para cautelar el asiento catastral cancelado.

Cabe indicar que el levantamiento o mensura de un terreno “no basta por sí sola para probar la posesión” de un terreno (artículo 301 del Código Civil); ya que un plano de agrimensura (es decir no catastrado



o no inscrito) puede ser levantado para verificar la procedencia y la formalización de un futuro negocio jurídico (ejemplo una segregación de lote, una reunión de inmuebles, etc.); empero solo el plano de agrimensura que supere el marco de calificación registral surtirá efectos legales (plano catastrado), al respecto el artículo 57 del Reglamento General del Registro Inmobiliario dispone:

Artículo 57.- Objetivo del plano catastrado. El objetivo principal del plano catastrado es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del mapa catastral, definir en forma gráfica, matemática e inequívoca el predio y dar publicidad a sus linderos, garantizando al Estado y a las personas titulares la ubicación exacta del predio.

Los documentos que contengan información catastral emitida por la Dirección de Servicios del Registro Nacional darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Registro Inmobiliario.

Únicamente los planos de agrimensura inscritos en el Departamento Catastral Registral Surtirán efectos legales. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.

[...] (lo resaltado es propio)

Note el recurrente que el plano de agrimensura será catastrado y generará efectos, hasta que supere el marco de calificación catastral-registral, por lo que hasta el momento en que surja el catastro del



plano, el asiento catastral nace a la vida jurídica y podría generar contradicciones parcelarias, caso que no es el de estudio.

Asimismo, nos encontramos ante el instituto jurídico de la “falta de interés”, al respecto el tratadista Enrique Vescovi señala que “el interés procesal consiste en el interés en actuar, en el móvil que tiene el actor (o eventualmente el demandado al contradecir). Es muy conocido el aforismo de que “quien tiene interés tiene acción”. (Vescovi, Enrique. Teoría General del Proceso. Bogotá, Colombia. Editorial Temis. 1984. pp 80-81). Lo anterior por cuanto no existen contradicciones parcelarias que investigar, al haber sido cancelado el plano con la presentación 2025-35115-C por solicitud del profesional de agrimensura, el ingeniero Franklin Gustavo Padilla Monge, lo cual favorece los intereses del recurrente y que, por esta razón, al no existir un interés actual que tutelar, no se entra a conocer el recurso de apelación planteado y se dispone a archivar el expediente venido en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, por **falta de interés actual** que favorece los intereses del apelante, no se entra a conocer el recurso de apelación planteado por la representación por el abogado Marcos Jiménez Guillén, apoderado especial administrativo del señor Abdenago Vindas Quesada en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas ocho minutos del nueve de junio de dos mil veinticinco y en su lugar se dispone a archivar el expediente. Devuélvase el expediente al Registro Inmobiliario para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**



Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Celso Damían Fonseca Mc Sam

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/CDFM

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53