



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2026-0080-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**LUIS FERNANDO BARRANTES PRADO, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-1451-  
RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0474-2026**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas cincuenta y un minutos del primero de julio de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Luis Fernando Barrantes Prado**, portador de la cédula de identidad 2-0441-0467, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14 horas con 25 minutos del 12 de enero de 2026.

**Redacta la juez Quesada Bermúdez**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El señor **Luis Fernando Barrantes Prado**, propietario de la finca de Heredia matrícula 160964, solicitó la apertura del procedimiento de gestión administrativa ante la posible existencia una inconsistencia en la donación de la finca de su propiedad presentada a la corriente registral mediante documento con citas tomo: 2024, asiento: 573197.



El señor Barrantes Prado solicitó la anotación de una advertencia administrativa e inmovilización en el asiento registral de la finca indicada debido a que, en su condición de propietario registral, nunca ha otorgado el acto jurídico de donación; sin embargo, se da la falsedad instrumental y posterior inscripción de una donación que se indicó en el testimonio notarial presentado al diario del Registro mediante citas tomo 2024, asiento 573197.

Mediante resolución final emitida por el Registro Inmobiliario, a las 14 horas con 25 minutos del 12 de enero de 2026, se denegó la gestión administrativa puesto que lo alegado no corresponde a una inconsistencia de origen registral, ni a una inconsistencia extrarregistral que pueda ser tramitada a través de los procedimientos establecidos en los artículos 248 y 294, respectivamente, del Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 44647; por lo que ordenó levantar la nota de prevención por inexactitud extrarregistral que se encuentra consignada en el asiento registral de la finca de Heredia matrícula 160964.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **Luis Fernando Barrantes Prado**, en la condición indicada, interpuso recurso de apelación y en sus agravios expresó:

1. Falta fundamentación intelectual y material en lo resuelto. Sí se acreditó ante el Registro la existencia de una denuncia penal que detalla con exactitud los hechos del fraude realizado mediante la donación.
2. Nunca ha donado el inmueble de su propiedad.



3. Se han realizado todos los esfuerzos posibles para que se practique la medida cautelar; solicitó pronto despacho de la anotación de la denuncia penal, así como el allanamiento y secuestro de los tomos de protocolo de los notarios involucrados.

Solicitó prórroga para aportar los documentos que permiten acreditar la existencia de una inexactitud de origen extrarregistral.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal encuentra como hechos de tal naturaleza los siguientes:

1. En el tomo tres, folio 101 frente y vuelto del protocolo del notario Baudilio Arturo Morales Monroy, consta la escritura 230, otorgada el 10 de julio de 2024, en la que comparece el señor **Luis Fernando Barrantes Prado**, cédula de identidad 2-0441-0467 y donó la finca de Heredia matrícula 160964 a la señora Viviana Violeta Mata García, cédula de identidad 1-0874-0994 (certificación del Archivo Notarial, folio 36 a 41 del legajo de apelación),
2. La escritura que generó las citas de presentación 2024-573197 e hizo eficaz la donación de la finca de Heredia matrícula 160964, por parte del señor **Luis Fernando Barrantes Prado**, cédula de identidad 2-0441-0467 (donante), a la señora Viviana Violeta Mata García, cédula de identidad 1-0874-0994 es la escritura 50-17, otorgada ante el notario Ricardo Suárez Badilla a las 17:37 horas del 8 de agosto de 2024 (folio 19 a 21 del expediente principal).
3. Sobre la finca de Heredia matrícula 160964 consta la anotación de la demanda penal con citas 0800-00985858-01-0001-



001, expediente judicial 25-000261-1220-PE (certificación visible a folio 48 del legajo de apelación), que corresponde con la denuncia de falsedad ideológica visible a folio 28 y siguientes del expediente principal.

**TERCERO HECHOS NO PROBADOS.** Observa este órgano de alzada que el apelante no logró demostrar la existencia de un elemento objetivo de los señalados en el artículo 294 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, que permita acreditar la existencia de una inexactitud de origen extrarregistral.

**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. A) SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES.** El Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP, publicado el 24 de setiembre de 2024 en el alcance 163 de la Gaceta Digital 177, establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En este 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. El mismo artículo 247 señala que el origen de tales inexactitudes puede ser registral o extrarregistral.

Las inexactitudes de origen registral se encuentran contenidas en el artículo 248 del Reglamento:

**Artículo 248.- 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 de origen extrarregistral se originan fuera del ámbito registral (artículo 249) 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.

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 debe 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, medida que se impone de manera provisional y con el propósito 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 el presente caso el apelante aporta prueba ante el Tribunal para acreditar la existencia de una inexactitud de origen extrarregistral, y con esto aplicar una medida cautelar sobre la finca de Heredia matrícula 160964.

Según el elenco de hechos probados y no probados el apelante no logró demostrar que la donación inscrita en el Registro (tomo 2024, asiento 573197), no esté asentada en el protocolo del notario Ricardo Suárez Badilla y por ende no exista el instrumento público en la matriz.

La certificación del Archivo Notarial presentada como prueba, corresponde a otra escritura y otro fedatario tal y como se indicó en hechos probados, la cual no generó un asiento registral y no puede ser tomada como un elemento objetivo que se ajuste a los enumerados en el artículo 294 del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

En otro orden de ideas la solicitud de anotación de una cautelar por motivo de una inexactitud extrarregistral no es aplicable de conformidad con el artículo 296 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, por cuanto la finca cuenta con la anotación de demanda penal con las citas 0800-00985858-01-0001-001, que es concordante con la denuncia penal por el delito de falsedad ideológica aportada al Registro Inmobiliario y tramitada en el expediente judicial 25-000261-1220-PE. El artículo citado dispone:

**Artículo 296.- Existencia de la tutela jurisdiccional en los asientos registrales.** Ante una solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral, en la que ya exista publicidad de la debida tutela jurisdiccional (demanda penal o



inmovilización por orden judicial), y con previa corroboración de la identidad de lo que se denuncia en la anotación del proceso judicial que se refleja en los asientos registrales, se rechazará y archivaré la solicitud, pues el objetivo de la nota de prevención está debidamente cumplido. (El subrayado no corresponde al texto original).

Debido a todo lo indicado, los agravios del apelante no son de recibo pues, tal como lo señala la norma, el objetivo de la nota de prevención, que es la tutela de la finca, ya se ha cumplido con la anotación de la denuncia penal.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, este Tribunal debe declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Luis Fernando Barrantes Prado**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14 horas con 25 minutos del 12 de enero de 2026.

#### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por **Luis Fernando Barrantes Prado**, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14 horas con 25 minutos del 12 de enero de 2026, la que en este acto **se confirma** en todos sus extremos. 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 28/08/2026 02:26  
**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 28/08/2026 02:31

**Óscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)  
Fecha y hora: 28/08/2026 02:29

**Cristian Mena Chinchilla**

Firmado digitalmente por  
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)  
Fecha y hora: 28/08/2026 02:32  
**Gilbert Bonilla Monge**

Firmado digitalmente por  
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)  
Fecha y hora: 28/08/2026 02:33  
**Norma Ureña Boza**

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES.**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72