



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2015-0434-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Rodrigo Zúñiga Rosabal, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2011-357-RIM)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 162-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del catorce de abril de dos mil dieciséis.

Recurso de Apelación presentado por **Rodrigo Zúñiga Rosabal**, mayor, soltero, estudiante, vecino de San José, con cédula de identidad 9-108-251, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veinticuatro de abril de dos mil quince.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 11 de marzo de 2011, el licenciado **Olger Lawson Marchena**, en su condición de Regidor Propietario y del **Consejo Municipal de San José** y el señor **Luis Marañón Miguez**, en calidad de **asesor municipal**, informan de una inconsistencia que podría ser constitutiva del delito de usurpación de bienes de dominio público y que afecta el plano **1-12778-1972**, correspondiente al parque público que se ubica sobre la calle 62 y 62A de la Urbanización Las Vegas, ubicada en el distrito Mata Redonda, del cantón San José. Manifiestan los señores Lawson y Marañón que ese terreno municipal: “...se encuentra siendo usurpado parcialmente, apreciándose un menoscabo en su extensión de aproximadamente 350 metros cuadrados. / Esto es así y lo



acreditamos con los documentos que adjuntamos, por cuanto, el Parque Público de Calle 62, 62 A, linda al norte con Elvira Camarillo Vera (...) quien, sin que se precise fecha exacta, pero sí antes del mes de octubre de 2002 –ver plano de catastro número SJ-823867-2002, procedió a correr linderos, poner cercas nuevas y a construir sobre terrenos propiedad de la Municipalidad de San José...” Afirman los gestionantes que al inscribir el plano **SJ-823867-2002**, la indicada señora Camarillo Vera modificó los derroteros originales de su finca graficada en el plano **SJ-277816-77** y que es producto de la reunión de las fincas con matrículas 210478, 210480 y 251552 de San José, con lo cual se vio alterado el derrotero en que colinda con el Parque Público, dando como resultado una pérdida de aproximadamente 350 metros cuadrados en detrimento de ese parque. Con fundamento en lo anterior, solicitan se proceda a investigar los hechos denunciados.

SEGUNDO. Una vez realizado un estudio preliminar de los hechos denunciados, la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las 10:30 horas del 05 de abril de 2011, autorizó la apertura del expediente administrativo **No. 2011-357-RIM** y consignar **nota de advertencia administrativa**, únicamente para efectos de publicidad, en el asiento catastral del plano **SJ-747504-2001** inscrito en la finca **530441** de San José y del plano **SJ-823867-2002**, que no ha generado título. Asimismo, se solicitó al Ingeniero Max Bonilla Barrantes, Coordinador de la Unidad de Estudios Especiales, se realizara la investigación de lo denunciado, en donde se incluya el montaje y la conciliación jurídica de todos los asientos catastrales y registrales relacionados con estos planos, que permitiera determinar si se produjo alguna afectación al demanio público o a terrenos municipales.

TERCERO. Mediante resolución de las 10:07 horas del 18 de marzo de 2013, la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario procedió a ampliar la resolución de las 10:30 horas del 05 de abril de 2011 con el fin de consignar **nota de advertencia administrativa** en la finca **530441** de San José. Asimismo, mediante resolución de las 10:07 horas del 2 de setiembre de 2013, se procedió a ampliar las resoluciones de las 10:30 horas del 05 de abril de 2011 y de las



10:07 horas del 18 de marzo de 2013, con el fin de consignar **nota de advertencia administrativa** sobre las fincas **210474 y 634247** de San José, en ambos casos únicamente para efectos de publicidad.

CUARTO. Que en respuesta a lo solicitado, mediante oficio sin número, de fecha 9 de Junio de 2009, suscrito por la ingeniera Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, se remitió a la Asesoría Jurídica el estudio solicitado, el cual fue realizado con base en la ubicación geográfica, detalles cartográficos, referencias y colindancias sobre la ortofoto de San José escala 1:1000, junto con los planos catastrados: SJ-747504-2001, SJ-277816-1977, SJ-2943-1968, SJ-27599-1957, SJ-12780-1972, SJ-12779-1972, SJ-12778-1972, SJ-903013-2004 y SJ-1626967-2012, (folios 113 a 116).

QUINTO. Que mediante resolución de las 10:28 horas del 18 de diciembre de 2013, se confirió la audiencia de ley a todas las partes interesadas, producto de la cual se apersonaron la Municipalidad de San José (folios 209-655), el Banco Promerica de Costa Rica, S.A. (folio 193), el señor Rodrigo Zúñiga Rosabal (folio 199) y la empresa Cerebros Asociados S. A. (folio 667).

SEXTO. Que la Subdirección de la División Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las ocho horas del veinticuatro de abril de dos mil quince, dispuso en lo que interesa: “...**SE RESUELVE:** *Una vez firme la presente resolución: 1) Consignar INMOVILIZACION sobre las fincas del Partido de SAN JOSE, matrícula QUINIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO (530441), y los planos catastrados números SJ-OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE- DOS MIL DOS (SJ-823867-2002) y SJ-SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUATRO-DOS MIL UNO (SJ-747504-2001) la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública*”



que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción.- 2) Levantar la **ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** que se encuentra consignada en el asiento catastral de las fincas de **SAN JOSE**, matrículas **DOSCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO (210474)** Y **SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE (634247)**. 3) Consignar **AVISO CATASTRAL** en el asiento registral de la finca del Partido de **San José**, **SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE**, el cual se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia existente entre la publicidad registral y la realidad física representada en el mapa catastral, en el entendido que dicho Aviso Catastral no impide la inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicitar la inconsistencia aludida...”

SÉTIMO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 25 de mayo de 2015, el señor Rodrigo Zúñiga Rosabal, en su condición de copropietario de la finca 530441 de San José, apeló la resolución relacionada y en virtud de ello conoce este Tribunal.

OCTAVO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado del doce de julio del dos mil quince al primero de setiembre del dos mil quince.

Redacta la juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos demostrados y de utilidad para el dictado de esta resolución los siguientes:



I.- Que respecto de la eventual invasión del área de parque -inscrita a nombre de la Municipalidad de San José en la matrícula 210474 de San José-, mediante los planos **SJ-747504-2001** y **SJ-823867-2002** levantados sobre la finca 530441, han sido elaborados los siguientes informes periciales:

1. Dictamen de **análisis criminalístico** con número único **12-000383-0175-PE** emitido el 29 de noviembre de 2012 por el perito topógrafo Alvaro Mauricio Rojas Porras de la Sección de Ingeniería Forense del Organismo de Investigación Judicial para la Fiscalía de Pavas (folios 92-97)

2. Informe del **estudio de gabinete** de los asientos catastrales emitido el 9 de agosto de 2013 por la ingeniera Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario para la Asesoría Jurídica de ese Registro (folio 113-116).

3. Informes de la Municipalidad de San José según oficios: **005-PT-2014** del 15 de enero de 2014 elaborado por el ingeniero Luis Diego González López (folios 332-333), **DDOP-PAP-006-2014** del 17 de enero de 2014 (folio 242) y **DDOP-PAP-010-2014** del 23 de enero de 2014 elaborados por el licenciado Marlon Durán Pérez del Proceso de Recuperación de Áreas Públicas de la Municipalidad para la Dirección de Asuntos Jurídicos (folios 229-230). Y mediante el oficio **DICG-AC-0017-14** del 17 de enero de 2014 elaborado por el licenciado Oscar Jermaine Solís Zúñiga técnico catastral del Departamento de Información Catastral y Geográfica para el Departamento de Información Catastral y Geográfica (folios 245-248)

4. Informe elaborado el 15 de agosto de 2014 por el ingeniero Rafael Arias Rojas para la empresa Cerebros Asociados S. A. (folios 675-680)

5. Informe **DICG-0291-15** elaborado el 09 de junio de 2015 por los geógrafos Cindy Vega Araya, Oscar Núñez Román y Luis Mauricio Vega Ramírez, del Departamento de Información Catastral y Geográfica, Proceso de Actualización Catastral de la Municipalidad de San José (folios 755-761)

II.- Que la finca **530441** se origina de conformidad con el plano **SJ-747504-2001**, con un área



de 1081.84 metros cuadrados y se rectifica su medida en un área de 316.59 metros cuadrados aumentándola a 1398.43 metros cuadrados. Nace de la reunión de las fincas 258784 y 309178. Que la primera de éstas nace sin plano, con un área de 787.45 metros cuadrados y producto de la reunión de las fincas 210478 (plano SJ-12779-1972 con área de 301.38 metros cuadrados), 210480 (plano SJ-12780-1972 y área de 314.07 metros cuadrados) y 251552 (no se indica plano y con área de 172.11 metros cuadrados). La segunda finca reunida nace sin plano y con un área de 294.39 metros cuadrados (folios 114, 246, 247, 300 – 302, 310, 311, 787)

III.- Que el plano **SJ-747504-2001** consta de un área de 1398.43 metros cuadrados y en él se indica que modifica únicamente el plano **SJ-746202-2001** (plano padre), éste último grafica un área de 285.21 metros cuadrados que corresponde a una parte de la finca 258784 (folios 13, 14, 247, 315, 316).

IV.- Por la forma final de la finca 530441 y de los montajes realizados por la Municipalidad de San José (**DICG-AC-0017-14**) y el Catastro Nacional, se deduce que el plano SJ-747504-2001 corresponde a la reunión de los planos: SJ-12779-1972, SJ-12780-1972, SJ-277816-1977, SJ-34066-1977, SJ-23727-1974 más un área extra destinada a Kinder Garden, que no está contemplada en ninguno de éstos, (folios 247, 315, 316)

V.- Que el plano **SJ-823867-2002** modifica el plano SJ-747504-2001, grafica un área de 1398.43 metros cuadrados, no ha generado título en un asiento registral y referencia la finca 530441, (folios 15-16, 317)

VI.- Que la finca **634247** nace con un área de 1508.00 metros cuadrados según el plano **SJ-1626967-2012**, producto de la reunión de las fincas **142988** (plano SJ-27599-1957) y la finca **185807** (plano SJ-2943-1968) (folios 114, 246, 247, 260, 285, 807)

VII.- La finca **210474** nace en el año 1972 con un área de 2243.24 metros cuadrados como lote



destinado a Parque Municipal de la Urbanización Las Vegas, segregado de la finca 86445. En el año 1973 es traspasado a la Municipalidad del Cantón Central de San José y sobre él se han inscrito dos planos SJ-12778-1972 y SJ-841-1988, (folios 92-97, 246, 294-296, 785)

VIII.- Que el plano **SJ-12778-1972** grafica un área de 2243.24 metros cuadrados que es parte de la finca 86445, fue levantado por el topógrafo Roberto Carazo Fernández y corresponde al parque de la Urbanización Las Vegas, (folios 34, 93, 246, folio 292)

IX.- Que el plano **SJ-841-1988** grafica un área de 4102,45 metros cuadrados, fue levantado por el topógrafo Jorge Jimenez Quesada en el año 1988 y referencia la finca 210474 propiedad de la Municipalidad de San José, (folio 293)

X.- Que en el plano **SJ-841-1988** no se incluyó una parte del área del parque de la Urbanización Las Vegas que desde su origen se reflejaba en el plano de la finca 210474 (SJ-12778-1972) de aproximadamente 316.59 metros cuadrados que fue incluida dentro de la rectificación de medida que se visualiza en el plano **SJ-277816-1977** (folios 94, 95)

XI.- Que en el plano **SJ-841-1988** se modificó el lindero norte de la finca 210474 excluyendo el área extra del Kinder de la cual se tomó como referencia su lindero sur para realizar este levantamiento, en razón de lo cual la estructura del Kinder invade la zona de parque en un área aproximada de 311,95 metros cuadrados (folios 247, 248),

XII.- Que en el plano **SJ-841-1988** se incluye el parque del desarrollo residencial Las Vegas y el área que corresponde al parque de la urbanización Finsa, Sabana Sur, las que conforman un parque en la realidad que mide 4102.45 metros cuadrados (folio 332, 757)

XIII.- Que la descripción original de la finca **210474** se ajusta al plano SJ-12778-1972 y no al plano SJ-841-1988, (folios 92-97, 246, 294-296, 675-680, 755-761)



XIV.- Que existe una sobreposición en el lindero sur de la finca **530441** (plano SJ-747504-2001) con respecto a la finca **210474** (plano SJ-12778-1972) de aproximadamente 311.95 metros cuadrados, que corresponde a parte del parque municipal y en su lindero oeste con respecto al lindero este de la finca **634247** (plano SJ-626967-2012) de aproximadamente de 87,63 metros cuadrados (folios 95, 113-116, 246, 247, 323, 755-758)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Con fundamento en algunas de las manifestaciones vertidas en el dictamen de análisis criminalístico elaborado por el perito topógrafo Alvaro Mauricio Rojas Porras de la Sección de Ingeniería Forense del Organismo de Investigación Judicial y en el estudio de gabinete realizado por la ingeniera Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, la División Registral del Registro Inmobiliario concluye que existe sobreposición entre los planos **SJ-747504-2001** publicitado en la finca 530441, con el plano **SJ-12778-1972** que describe la finca 210474 de la Municipalidad de San José y el plano **SJ-1626967-2012** que grafica la finca 634247 propiedad de Cerebros Asociados S. A.

En razón de las diferencias tanto del área traslapada en cada una de las fincas indicadas y de la condición de bien de dominio público de la finca municipal -en aplicación de los principios de racionalidad, sana crítica y proporcionalidad-, decide ordenar la **inmovilización** de la finca **530441** y sus planos **SJ-747504-2001** y **SJ-823867-2002**. Asimismo, levantar la nota de advertencia que se consignó en las otras dos fincas y consignar **aviso catastral** en la finca **634247** cuya condición es únicamente de publicidad noticia ante terceros, dado lo cual no impide la inscripción de documentos posteriores y que se mantendrá hasta que sea corregida la inconsistencia que la afecta, sea el traslape de su plano (SJ-1626967-2012) con el plano SJ-747504-2001.



Inconforme con lo resuelto, el apelante **Rodrigo Zúñiga Rosabal**, manifiesta que la resolución se basa en varios estudios realizados por el Registro y del dictamen de la sección de ingeniería forense del Organismo de Investigación Judicial (OIJ) que forma parte de una denuncia en contra de su abuela Elvira Rosabal Camarillo. Afirma que, a pesar que en este último se concluye que “... *no es posible determinar si la parte imputada está haciendo uso del área indicada como usurpada, debido a que el análisis gráfico que se realizó muestra concordancia con los linderos existentes...*”, esta prueba y tampoco sus alegatos son analizados por el Registro Inmobiliario al momento de ordenar la inmovilización de su propiedad.

Asimismo agrega que en el informe de la ingeniera Yenory Jara, se concluye que existe traslape de su propiedad con un plano del año 1972 que no se encuentra asociado a ninguna finca y por esto no tiene valor legal suficiente para perjudicar a terceros, siendo que éste informe ampliado para establecer que: “...*me permito manifestar que es imposible indicarle cual fue el plano que genera la inconsistencia, toda vez que como se indicó en el informe anterior, la finca 251552, la cual se reúne para formar la 257884 y esta a su vez se reunio para formar la 530441 plano sj 747504-2001, nace sin un número de plano que lo describe, y por lo tanto no se podría determinar la forma exacta de esa finca...*”

Alega que se produjo una inadecuada valoración de la prueba que consta en el expediente porque todos los informes que constan en el expediente establecen la imposibilidad de determinar cuál fue la forma real de las propiedades descritas y que los planos no asociados a una inscripción de finca no tienen el valor legal para afectar a terceros. Adicionalmente, hace algunos años, las propias autoridades municipales -con la colaboración de su abuela- realizaron un estudio, inclusive en el sitio, concluyendo en ese momento y con completa certeza que no existía ninguna inconsistencia porque el plano que corresponde al parque es el SJ-841-88. Sin embargo, la resolución apelada no explica el motivo para descartar este plano y afirmar que el plano del



parque es el SJ-12778-1992. Aunado a ello, no puede existir alguna usurpación porque la medida registral del parque es menor a la del plano correspondiente.

Manifiesta también el apelante que el Registro determinó que existen dos traslapes, pero en un caso se ordena consignar aviso catastral en la finca, con fundamento en planos que están asociados a fincas. Pero en el segundo caso se ordenó inmovilizar la finca en donde es copropietario con base en un plano que no está asociado a ninguna finca y que se presume corresponde a un parque cuya medida no coincide, que ya cuenta con otro plano, y que no es reconocido por su titular que es la Municipalidad de San José, la que por el contrario sí aceptó que el plano del parque es el SJ-841-88. De acuerdo al principio lógico racional del tercero excluido, lo lógico es que para un plano sin asociar a finca, contra uno que sí está asociado y que su propio titular lo desconoce, no cabe siquiera el aviso catastral y mucho menos una inmovilización. Afirma que con base en las razones expuestas no procede la inmovilización porque este caso no corresponde a un error registral ni a una actuación ilegal, pese a que podría establecerse un aviso catastral. En razón de dichos alegatos solicita que se revoque la resolución recurrida, se ordene el archivo del expediente y se libere de cualquier anotación o advertencia la finca 530441 de San José.

Por otra parte, la licenciada **Sandra García Pérez** en su condición de **Alcaldesa** de la Municipalidad del Cantón Central de San José manifiesta su conformidad con lo resuelto, indicando que debe rechazarse en todos sus extremos el recurso de apelación interpuesto por Rodrigo Zúñiga Rosabal, porque de acuerdo a nuestro ordenamiento es el Registro Nacional quien tiene potestad para estudiar y resolver este tipo de casos y dentro de ello realizar estudios técnico profesionales que constituye plena prueba para determinar la verdad real de los hechos denunciados. Agrega que en este sentido, el informe emitido por la ingeniera Yenory Jara es claro al señalar que en apariencia hay traslape indicando los planos y fincas que las representan y por ello no es cierto que esa Municipalidad haya manifestado satisfacción respecto del área de parque, ya que hay invasión sobre éste en su colindancia norte. Afirma además que, en la



resolución que apela, fueron contestados todos los alegatos del recurrente y que resulta improcedente también el alegato de cosa juzgada administrativa por el tipo de bien de que se trata, al ser un bien demanial que tiene una tutela especial (imprescriptible, inalienable e inembargable) y ante la evidencia de inexactitud registral detectada en el informe técnico del Catastro Nacional, así como del dictamen criminalístico elaborado por la Sección de Ingeniería Forense del O.I.J., esta resolución abarca integralmente todos los aspectos relacionados con el caso y lo resuelve en forma ordenada de acuerdo a las competencias funcionales que ostenta el Registro, las normas y principios jurídicos aplicables y los hechos tenidos por demostrados. Con fundamento en dichos alegatos solicita sea rechazado el recurso en todos sus extremos y se confirme la resolución impugnada.

Aunado a lo anterior, los gestionantes **Olger Lawson Marchena** y **Luis Marañón Miguez**, en calidad de regidor y asesor municipal respectivamente, manifiestan su coincidencia con los alegatos de la representación de la Municipalidad de San José y no comparten lo expuesto por el recurrente, toda vez que el Registro Inmobiliario sí realizó un estudio exhaustivo de los planos catastrados y llegó a la conclusión de que efectivamente existe un traslape de la finca 530441 con el plano SJ-12778-1972 que corresponde a la finca 210474 propiedad de la Municipalidad de San José. Afirmar que el recurrente no ha podido demostrar a lo largo del proceso su buena fe al incrementar la medida de su finca en aproximadamente 300 metros cuadrados. Con fundamento en estos alegatos solicita sea rechazado el recurso incoado por el señor Zúñiga Rosabal y se confirme la resolución dictada por el Registro Inmobiliario.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. La potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus propios asientos, permite dar publicidad sobre ciertos errores o inexactitudes contenidos en los asientos registrales y catastrales y exige imponer las medidas cautelares administrativas que cada caso merezca, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que los afecte. En algunos casos esa medida consiste en consignar un simple **Aviso**



Catastral, con efectos limitados a publicidad noticia, hasta que sea subsanada la anomalía que afecta el bien.

En otros casos, por tratarse de una anomalía más grave, es necesaria una **Inmovilización**, que sustraiga los bienes del tráfico jurídico. En este sentido, el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece que la inmovilización procede únicamente cuando alguno de los interesados o afectados por la inexactitud manifiesten su oposición a la corrección, o cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral. Asimismo, esta medida cautelar debe mantenerse hasta que el asunto sea aclarado en vía judicial o las partes afectadas la subsanen y autoricen esa corrección por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción

Estas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, la que se logra mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, mediante informe emitido por su División Catastral, determinó la sobreposición de los planos catastrados números **SJ-747504-2001** y **SJ-626967-2012** que corresponden a la finca **530441** de San José, con el plano **SJ-1626967-2012** publicitado en la finca **634247**, así como el plano **SJ-12778-1972** que grafica la finca **210474**, siendo que esta última corresponde a un bien de dominio público, toda vez que se trata de un parque de la Urbanización Las Vegas y por lo tanto es inalienable dado que como tal tiene una finalidad de utilidad pública.

Consta en este expediente copia de los asientos primero y segundo de la inscripción de la finca 210474 (folios 294-296), en donde se verifica que está destinada a parque municipal de la



Urbanización Las Vegas y que nace en el año 1972 con un área de 2243.24 metros cuadrados, por segregación que hizo Alfredo Mario Brenes Robles de la finca 86445. Se indica en el asiento primero que sus colindancias son: al norte en parte con el lote destinado a calle y lote 1 para construir que es parte del resto de la finca, al sur con una propiedad de la Urbanización Finsa, Sabana sur, al este con lote destinado a calle y al oeste con Mariano Monge Otárola y aunque no se indica en forma expresa el plano catastrado que la describe, sí se indica que esa descripción resulta del plano levantado por el ingeniero Roberto Carazo.

En el segundo de estos asientos, consta que en el año 1973 este inmueble fue traspasado a la Municipalidad del Cantón Central de San José, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, siendo que en ese mismo acto la representante de esa Municipalidad aceptó la cesión del bien. Recuérdese que el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en lo que interesa, dispone que: *“Artículo 40. Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; (...) Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal...”*

Respecto de la condición de bienes de dominio público que tienen los parques municipales, su eventual desafectación y las potestades que tiene para su defensa la Municipalidad respectiva, la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo en la Resolución 351-2005 del 5 de agosto de 2005 indicó:

“...III.- NATURALEZA DEL TERRENO OBJETO DE CONTROVERSIA: (...)

Considera este Tribunal que la naturaleza del predio es de parque, con base en los informes municipales que constan en autos, en consecuencia, provisto de la condición de demanialidad, y por ende protegido por los atributos de inalienabilidad,



imprescriptibilidad y no susceptible de adquirirse derechos por parte de los particulares. De acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, todo urbanizador debe ceder gratuitamente al uso público, áreas destinadas a parques y facilidades comunales, y el lote en discusión, fue marcado en planos como “parque”. El Tribunal Constitucional en su sentencia No. 5977-93, de las 15:45 horas del 16 de noviembre de 1993, manifestó que:

“El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicas, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de esos bienes es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos de Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio. Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad”.

En este caso, el hecho de que hayan usado el terreno como vía de acceso vehicular a diversas casas por más de doce años, no les da el derecho de propiedad ni mucho menos a la constitución de una servidumbre, precisamente porque como se indicó, son bienes inembargables, imprescriptibles e inalienables, por lo que la Municipalidad tiene la potestad de actuar y ejecutar por sí misma, su recuperación, sin necesidad de recurrir a los tribunales, ni siquiera por la vía interdictal, permaneciendo dicha competencia indefinida en el tiempo en tanto estén afectos al dominio público.



(...)

IV.- (...) no existe una norma jurídica en nuestro ordenamiento jurídico, escrita o no escrita, que le permita por ese medio a él o a cualquier otra persona, cambiarle la naturaleza a un terreno, en este caso de dominio público, ni su destino: parque. Lo contrario, llevaría a permitir que cualquier profesional o funcionario, varíe las características de un bien demanial, cuando simplemente lo estima conveniente, para su beneficio o de un tercero. (...) Reitera este Tribunal que los bienes de dominio público no pueden de ninguna manera ser cedidos, arrendados, gravados, transformados, ni utilizados para un fin distinto al que fueron sometidos, ni aun cuando también se trate de un uso público, ni ejercerse sobre ellas ningún otro derecho de carácter privado que desvirtúe la naturaleza pública que les asiste por ley. Como lo ha indicado nuestra Sala Constitucional en múltiples ocasiones: “... *las áreas reservadas a parque son terrenos públicos, cuya existencia se debe al uso al que están destinados, en beneficio de toda la población nacional. Por ello, no es constitucionalmente válido, en condiciones normales, impedir el acceso a tales áreas a ningún habitante, sin perjuicio de la posibilidad y en algunos casos, deber de cercar el terreno para evitar que los usuarios corran riesgos o que el patrimonio público sea depredado ...*” (Sentencia 9932-01 del 26 de setiembre del 2001).

V.- En virtud de su propia naturaleza y vocación legal, las zonas que se dedican a parque, deben siempre estar a la libre disposición y disfrute de todos los habitantes de nuestro país, para el fin público que fueron concebidas, razón por la que, los actos que tiendan a desvirtuar su esencia, a todas luces devienen en ilegales. En este caso, el recurrente alega que es una zona de seguridad, con lo cual, en el fondo lo pretendido es utilizarlo como vía cómoda de acceso automotor a casas de habitación. Sin embargo, tal y como ha sostenido la Municipalidad de Heredia, el tránsito de vehículos por esa franja le estaría modificando la finalidad para la cual fue creada, lo que no encuentra fundamento en la ley. Se insiste en que las áreas dedicadas a parques son bienes de dominio público, afectos por ende al servicio del interés general que cumplen; la esencia de un parque no



viene dada por el uso que las personas le den al mismo, sino por voluntad expresa del legislador y por la afectación que se hizo al autorizar y recibir la Urbanización por parte de las autoridades administrativas, y el hecho de que al margen del ordenamiento jurídico se le dé un uso privado como servidumbre de paso, no varía lo anterior. El terreno nació como parque, y así está consignado en el Registro y en el Plano Catastrado H-807542-89, y una simple razón de un Ingeniero no puede modificar su vocación pública. La Ley de Planificación Urbana, N°4240 del 15 de noviembre de 1968, en su artículo 44, párrafo primero establece que: “El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial”, y aclara el numeral 45 de la misma Ley que: “Los inmuebles a que se refiere el artículo anterior, podrán ser transferidos a otro uso público, conforme a las determinaciones del Plan Regulador; más si tuvieren destino señalado en la ley, el cambio deberá ser aprobado por la Asamblea Legislativa”.

(...)

VIII- REVOCACIÓN DEL PERMISO DE USO: La utilización del terreno por tanto tiempo sin que la Municipalidad se opusiera, a lo sumo, otorgó un título en precario, no un verdadero derecho subjetivo, y puede ser revocado en cualquier momento, siempre que no se haga de forma intempestiva...” **(No. 351-2005 de las 11:40 horas del 5 de agosto del 2005)**

Aunado a lo anterior, respecto del momento en que las áreas destinadas a parques y otras facilidades comunales adquieren la condición de demanialidad, la Procuraduría General de la República, entre otros en el dictamen **C-238-2013** del 1° de noviembre de 2013 (en el que reitera el criterio vertido en el dictamen C-380-2003 de 2 de diciembre de 2003), manifestó:

“...el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, No. 4240 de 15 de noviembre de 1968 señala que “*el dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines,*



parques u otros espacios abiertos de uso público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial”.

A su vez el artículo 43 de la misma Ley estipula que *“el Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá **registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos**”.*

En cuanto al momento a partir del cual los planos de un proyecto se convierten en mapa oficial y las áreas reservadas para uso público y comunal adquieren la condición de bienes dominicales, ha señalado la Procuraduría General de la República:

(...)

En concordancia con lo dicho, el plano o el conjunto de planos de una urbanización adquieren el carácter de mapa oficial con la aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad correspondiente. Esto quiere decir, que en la etapa de aceptación de la urbanización por parte de la municipalidad -y en el acto formal por medio del cual se da dicha aceptación- coinciden la cesión a favor de ésta, de las áreas y obras destinadas a uso y servicio comunal y la constitución del plano y el conjunto de planos de una urbanización, en mapa oficial. Luego, y a partir de ese momento, es que el mapa oficial constituye un registro de las áreas públicas efectivamente cedidas y destinadas al uso público, según lo que dispone el artículo 43 de la ley de planificación urbana.

En este sentido, y tal y como se indicó en el pronunciamiento número C-059-2002, las vías públicas y áreas para usos y servicios comunales, son bienes



demaniales que no necesitan de su inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles, para consolidar la titularidad dominical. Basta solamente con que consten en el mapa oficial. Lo anterior, sin perjuicio de que las municipalidades, al aprobar el plan regulador de su cantón, dispongan que las áreas destinadas a ese fin, deban necesariamente, ser traspasadas al dominio municipal. En todo caso, aunque así se disponga, sigue bastando el hecho de que así consten en el mapa oficial.

(...)

IV.- Conclusión

Es criterio de esta Procuraduría que con el acto formal de aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad, se entienden cedidas al uso comunal, las obras y áreas públicas que contempla el artículo 40 de la ley de planificación urbana, las cuales pasan a formar parte del demanio municipal. A partir de esa formalización, el conjunto de planos de la urbanización se consideran mapa oficial, pues indica con exactitud cuáles son los terrenos o espacios entregados al uso y servicio comunal.” (Dictamen No. C-380-2003 de 2 de diciembre de 2003)

CONCLUSIÓN

(...) con fundamento en la normativa jurídica y jurisprudencia administrativa citada en este dictamen, consideramos que esa Municipalidad cuenta con suficientes criterios hermenéuticos para dar respuesta por sí misma a la consulta planteada; así como adoptar las decisiones que correspondan para atender de forma precisa el caso concreto que se le presenta, y corregir las situaciones irregulares de que tenga conocimiento con motivo de éste...” (C-238-2013 del 1° de noviembre de 2013)

De acuerdo a lo expuesto hasta ahora y aunado a los hechos que tuvo por demostrados este Tribunal, puede concluirse que la finca **210474** se encuentra graficada por el plano catastrado



SJ-12778-1972, toda vez que éste fue levantado en el año 1972 por el ingeniero Roberto Carazo y su descripción se ajusta en todo a la información que se refleja en este plano. Asimismo, **este inmueble fue integrado al demanio municipal desde el año 1973, cuando la representación de la Municipalidad del Cantón Central de San José aceptó la cesión en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y por ello este plano es parte desde ese momento del Mapa Oficial.**

Los agravios del apelante se centran en afirmar que tanto en el dictamen criminalístico elaborado por el Organismo de Investigación Judicial, como en el estudio realizado por la sección de Cartografía Catastral y Estudios Registrales del Registro Inmobiliario, se estableció que no existe usurpación de los planos levantados para la finca 530441 -de la que es copropietario- en contra del área de parque municipal, porque el plano que grafica este parque es el plano SJ-841-1988 y no el SJ-12778-1972, concluyendo que sí hay concordancia en sus linderos y que no puede indicarse claramente si alguno de los planos generó una inconsistencia porque la finca 210474 de la Municipalidad nació sin plano y por ello no se puede establecer su forma exacta original. Afirma que este último plano fue levantado en el año 1972 y al no estar asociado a ninguna finca carece de valor legal y por ello no puede perjudicarlo por ser él un tercero.

Respecto de los argumentos esbozados por la parte recurrente, este Tribunal considera oportuno aclarar que, si bien es cierto, para resolver este asunto resultan de fundamental relevancia los estudios técnicos elaborados por los distintos profesionales de la topografía y que constan en este expediente, éstos tienen un alcance limitado a verificar los hechos, a delimitar el cuadro fáctico del caso concreto, basado en algunas visitas de campo y en la información reflejada en los planos catastrados y asientos registrales objeto de estudio, con el fin de contrastarla con la realidad física de los inmuebles. Sin embargo, la valoración jurídica de este cuadro fáctico, a la luz de los principios registral así como de la normativa registral y catastral, es una función que corresponde a la autoridad administrativa y, en este sentido, procede este Órgano de Alzada a examinar los hallazgos obtenidos como producto de estos estudios técnicos y confrontarlos con



la normativa y jurisprudencia relacionadas líneas atrás a efecto de analizar jurídicamente el caso concreto.

Una vez analizados los estudios técnicos, certificaciones literales y toda la información que consta en este expediente, concluye este Tribunal que la finca **210474** nace en el año 1972 (asiento 1) con un área de 2243.24 metros cuadrados, mediante segregación que hizo Alfredo Mario Brenes Robles de la finca 86445, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y en razón de que constituye un lote destinado al Parque Municipal de la Urbanización Las Vegas, en el año 1973 lo traspasa a la Municipalidad del Cantón Central de San José (asiento 2). Dentro de sus colindancias se encuentran al norte en parte con un lote destinado a calle y el lote 1, al sur con la Urbanización FINSA, Sabana sur, al este con un lote destinado a calle y al oeste con un particular.

Si bien es cierto en su asiento originario no consta el número de plano catastrado, sí se indica que esa descripción es conforme con el plano levantado por el Ingeniero Roberto Carazo. Aunado a ello, todos los informes técnicos han concluido que el plano que coincide con esta finca y la describe gráficamente, de acuerdo a su descripción original, es el SJ-12778-1972.

Resulta claro que la Sección de Ingeniería Forense del Organismo de Investigación Judicial concluyó que el área que se indicó como usurpada pertenecía al parque municipal y, en este sentido, el hecho de que esa área no se haya incluido en un plano que se hizo con posterioridad, en el año 1988, no significa que no existe o que haya dejado de pertenecer al demanio municipal.

Adicionalmente, en el punto 3 del informe técnico realizado por la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario (folios 113 a 115), la técnica en la materia indicó que la finca en relación nace con la medida supra dicha, con vista del plano SJ-12778-1972 dado que este coincide en la mayoría de sus puntos básicos, tales como situación, medida y algunos linderos, concretamente al lado oeste y sur del inmueble. Por lo que



considera este Tribunal que esa información es idónea y le merece fe por proceder de expertos en la materia.

Por otra parte, es correcto afirmar que con base en el artículo 301 del Código Civil que un plano que no esté dentro de la publicidad registral no genera derecho alguno. Sin embargo, en este caso no se trata de establecer si el plano genera o no derecho. Lo que se trata de establecer es si los inmuebles 530441 y 210474 se traslapan entre sí tomando en cuenta que un traslape con un bien de dominio público tiene sus particularidades muy especiales, toda vez que, se reitera, la finca 210474 y su plano SJ-12778-1972 están integrados al demanio municipal desde el año 1973 y por ello, desde entonces constituye un bien de dominio público que goza de la condición de inembargable, imprescriptible e inalienable.

Por lo expuesto hasta ahora, no resulta ajustada a derecho la afirmación del perito de la sección de ingeniería forense del Organismo de Investigación Judicial al concluir que el área que se indicó como usurpada, aún y cuando pertenecía al parque municipal, pero que como no se había incluido en un plano, los linderos de ese terreno dominical cambiaron y con ello se “validó gráficamente una nueva ubicación de los linderos del parque”.

En este mismo sentido, son erróneas las manifestaciones de funcionarios municipales que en su momento se dieron por satisfechos, ya que para ellos quedó claro que nunca se había usurpado ningún terreno municipal (folio 716), toda vez que los estudios correspondientes se realizaron tomando como plano correcto del parque el SJ-841-1988, cuando lo cierto es que a esta autoridad administrativa con vista de ese mismo informe de la ingeniería forense, así como del realizado por el Registro Inmobiliario, le ha quedado claro que existe una parte del terreno propiedad de la Municipalidad que se traslapa y fue usurpado por la finca 530441, al levantar los planos SJ-747504-2001 y SJ-823867-2002.



En cuanto al **plano SJ-841-88**, a pesar que está referenciado en la finca 210474 propiedad de la Municipalidad de San José, además de que no coincide en su medida, ha sido demostrado que con él se dejó fuera una parte del parque de la Urbanización Las Vegas, graficando solamente una parte de éste en conjunto con el parque de la Urbanización Finsa, Sabana Sur, con un área total de 4102,45 metros cuadrados, con lo cual se modificó el lindero norte del parque produciendo una invasión del terreno de la Municipalidad en un área de aproximadamente 311,95 metros cuadrados (folios 94, 95, 247-248, 293, 332, 757), por lo que es una prueba que para este Tribunal no resulta idónea.

Alega también el recurrente, que este asunto ya fue resuelto por la Municipalidad de San José porque ésta se manifestó conforme con el dictamen levantado por el OIJ y adicionalmente manifiesta, que a pesar de que en los estudios técnicos se determinó que existen dos traslapes, en un caso el Registro ordena consignar aviso catastral en la finca con fundamento en planos que están asociados a fincas y en el otro, se ordena la inmovilización aunque el plano no esté asociado a ninguna de las fincas.

Este Tribunal deduce que por error y falta de control de los terrenos del demanio público, la autoridad municipal levantó el plano SJ-841-1988, considerando que éste es el que describía el parque de la urbanización Las Vegas. Sin embargo, este criterio ha sido modificado en virtud de la denuncia interpuesta por los señores Lawon Marchena y Marañón Miguez, aunado al estudio técnico elaborado por el Registro Inmobiliario.

De este modo, se ha evidenciado que la finca 530441 nació de la reunión de las fincas de la provincia de San José números 258784 y 309178, que en conjunto suman 1081.84 metros cuadrados, y en ese mismo acto se rectificó su área a 1398.43 metros cuadrados, con fundamento en el plano catastrado SJ-747504-2001. Siendo que, éste plano refiere modificar únicamente el SJ-746202-2001 (folio 26) y que las fincas reunidas miden 787.45 y 294.39 metros cuadrados -



en total 1081.84 metros cuadrados- (folios 24 a 26, 72 y 73), para una diferencia de 316.59 metros cuadrados.

La parte recurrente no ha podido explicar esta diferencia de área, todo lo contrario, la sección de ingeniería forense del OIJ concluyó que hay un área que le pertenecía a la municipalidad, claro que hizo una conclusión contraria a la naturaleza de un bien demanial, al indicar que como no se había incluido en un plano (en el año 1988), prácticamente la municipalidad la había perdido, lo cual es contrario a los ya citados principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad.

Advierte este Órgano de Alzada, que aunque la finca **530441** publicita el plano **SJ-747504-2001**, realmente éste modifica los planos: SJ-12779-1972, SJ-12780-1972, SJ-277816-1977, SJ-34066-1977, SJ-23727-1974, agregándole a esta finca un área extra destinada a Kinder Garden, que no está contemplada en ninguno de éstos por ser parte del parque de la urbanización Las Vegas (folios 13-14, 247, 315, 316), siendo que el relacionado plano **SJ-277816-1977** es el que se ajusta a la reunión.

Del estudio técnico elaborado por el Registro Inmobiliario se demostró que las fincas 210474 y 530441 (planos SJ-747504-2001 y SJ-823867-2002) se encuentran parcialmente traslapadas, en el lindero sur de la segunda sobre el lindero norte de la primera en un área de aproximadamente 311.95 metros cuadrados. Y en el lindero oeste de la segunda con respecto al lindero este de la finca 634247 (plano SJ-1626967-2012) en aproximadamente de 87,63 metros cuadrados (folios 113-116, 246-247, 323). Por ello, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, a pesar de que este asunto se enmarca dentro del concepto de inexactitud de origen extrarregistral, es imposible para el Registro proceder a subsanar la situación y por este motivo determina consignar medidas cautelares administrativas.



No obstante, al tratarse de dos situaciones muy disímiles, la diferencia en las medidas cautelares radica en la proporción y en la naturaleza de las fincas. En cuanto al traslape entre las fincas **530441** y **210474** obedece a un traslape entre una finca de un particular y una finca del Estado, en razón de lo cual los funcionarios públicos tienen la obligación de velar por el respeto al patrimonio del Estado y en general a los bienes de dominio público, los cuales cuentan con una protección más amplia respecto de los bienes privados y por ello resulta procedente la inmovilización de la finca del particular.

Por otra parte, el traslape entre las fincas **530441** y **634247** además de ser ínfimo, tal como lo manifestara la representante de su titular a folios 667 a 680, es entre fincas de dos particulares (folio 116) y por esto la medida cautelar que resulta más razonable es el Aviso Catastral, que tiene efectos más limitados.

Así las cosas, este Tribunal Registral declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Rodrigo Zúñiga Rosabal**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veinticuatro de abril de dos mil quince, la que en este acto se confirma.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el **recurso de apelación** presentado por **Rodrigo Zúñiga Rosabal**, en su condición de copropietario de la finca 530441



de San José, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veinticuatro de abril de dos mil quince, la que en este acto se confirma para que sea **inmovilizada** la finca **530441** de San José y los planos catastrados **SJ-823867-2002** y **SJ-747504-2001**, medida cautelar que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene su cancelación; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción. Asimismo, **se levante la advertencia administrativa** que se encuentra consignada en las fincas **210474** y **634247** de **San José**, consignando **aviso catastral** en la finca **634247**, el cual se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia existente entre la publicidad registral y la realidad física representada en el mapa catastral, en el entendido que este aviso catastral no impide la inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicitar la inconsistencia aludida. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53