



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2007-0017-TRA-BI-203-07**

**Gestión Administrativa**

**Finca de Campo S.A., Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 022-2004)**

**(Subcategoría: Propiedades)**

***VOTO N° 372-2007***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las trece horas quince minutos del veinte de diciembre de dos mil siete.***

Recurso de Apelación incoado por el señor Néstor José Mata Solano, casado una vez, ingeniero, vecino de Cartago, titular de la cédula de identidad número tres- doscientos veintidós- quinientos noventa y ocho, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Finca de Campo Sociedad Anónima, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas y cincuenta y nueve minutos del once de diciembre de dos mil seis.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el día diecisiete de febrero de dos mil cuatro, el señor Néstor José Mata Solano, con las calidades y la condición antes referidas, interpuso gestión administrativa a efecto de que se cancelara la inscripción de la finca del Partido de Cartago matrícula 151163, por haberse practicado contra lo dispuesto por la ley.



**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Público de Inmuebles, mediante resolución emitida a las nueve horas y cincuenta y nueve minutos del once de diciembre de dos mil seis, resolvió: “*POR TANTO / En virtud de lo expuesto y las normas de derecho apuntadas, SE RESUELVE: I) Denegar la presente diligencia, por ser improcedente en esta sede la valoración de los extremos relacionados y solicitados en la misma. (...)*”

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de Inmuebles, el señor Néstor José Mata Solano en la representación señalada, presentó recurso de apelación, mediante escrito presentado el nueve de febrero de dos mil siete.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Alvarado Valverde; y,**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por no ser de utilidad para lo que debe ser resuelto, se imprueba el sílabo de hechos probados que contiene la resolución impugnada, y en su lugar se tiene como tal, el siguiente:

**Único:** Que el Juzgado Segundo Civil de Cartago por medio de Diligencias de Titulación de Vivienda Campesina según Ley 6154 de 25 de noviembre de 1977, otorgó un título inscribible, que por medio de certificación presentada al Registro de la Propiedad inmueble que ocupó el asiento 2523 del tomo 423 del Diario, generó la inmatriculación de la finca del Partido de Cartago matrícula 151163, la cual está ubicada en el **distrito**



**tercero** del cantón primero de la provincia de Cartago, según plano catastrado C-142116-1993 (ver folios del 9 al 13 del expediente).

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** No se consideran hechos de tal naturaleza de importancia para la presente resolución.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO.** **Planteamiento del problema.** Como problema central de importancia para este asunto, en los cuales se basan los concretos agravios planteados dentro de la apelación de la resolución final de la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble de las nueve horas y cincuenta y nueve minutos del once de diciembre de dos mil seis -apelación visible a folio 325 del presente expediente-; tenemos que el registro inscribió una ejecutoria de Diligencias de Titulación de Vivienda Campesina que ocupó el asiento 2523 del tomo 423 del Diario del Referido Registro, las cuales fueron tramitadas en el Juzgado Segundo Civil de Cartago. Dicha inscripción se realiza el día primero de setiembre de 1999, dando origen a la finca del Partido de Cartago matrícula 151163, cuya descripción responde al plano catastrado C- 142116-1993; alegando el apelante lo siguiente:

*“...Quedó debidamente demostrado que la finca 151163-000 se inscribió por los trámites de Titulación de Vivienda Campesina, no obstante estar situada en el distrito tercero del cantón primero de Cartago, distrito donde el Decreto Ejecutivo número 10056-G que reglamentó el artículo 16 de esa ley dispuso que no se podía aplicar esa normativa.*

*“Esta irregularidad hace que la información que consta en el Registro está viciada de nulidad y por ello es procedente la diligencia de gestión administrativa para modificarla...”*

Sostiene además el apelante que, si la gestión administrativa se restringe a la corrección de errores en los procedimientos de calificación e inscripción de documentos por parte de los Registradores, la Dirección del Registro debió corregir la información pues fue un error haber inscrito la ejecutoria presentada.



Tomando en cuenta los extremos apelados, no comparte la mayoría de este Tribunal los argumentos esgrimidos en el escrito de apelación y mantenidos ante esta instancia; por lo que deberá declararse sin lugar el presente recurso de apelación con fundamento en las siguientes consideraciones.

**CUARTO. Respecto de la inscripción de la titulación de vivienda campesina.** En este asunto es un hecho probado que según el Decreto Ejecutivo 10056 – G de 30 de abril de 1979 publicado en la Gaceta de 05 de junio de 1979, se considera de carácter **urbano** el distrito tercero del cantón primero de la provincia de Cartago, y por tanto tal distrito conforme al artículo 16 de la Ley de Titulación de Vivienda Campesina citada, **quedaba excluido a la aplicación de tal normativa**. El artículo 16 específicamente advertía:

“ ... *Esta Ley no podrá aplicarse a los inmuebles situados en las zonas urbanas del área metropolitana de San José, ni en aquellas que modifiquen en el Reglamento de esta Ley.* ”

De tal manera que, la autoridad judicial -concretamente el Juzgado Segundo Civil de Cartago-, **debió abstenerse de otorgar un título inscribible como finca independiente a partir de tal procedimiento, por la prohibición expresa que el referido Artículo 16 contenía.**

Ahora bien, la nulidad o anulabilidad de la resolución que dio origen al documento judicial que ocupó el asiento 2325 del tomo 423 del Diario del Registro Público de Inmuebles, y que a su vez promovió la inscripción registral que inmatricula la finca matricula 151163 de Cartago cuya situación la ubicaba en el distrito tercero del cantón primero de Cartago (que como fue dicho es de carácter urbano); por las razones que se opondrán a continuación, **es una situación que debe valorar la autoridad judicial que corresponda**, pero no la sede Registral.

Ya la Subdirección del Registro a quo hizo alusión a la resolución No. 100, dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia a las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980. A los



efectos de lo que aquí debe resolverse es importante retomar un extracto de la misma, respecto de la actuación de un Registrador cuando se enfrenta a la calificación de un documento judicial, siendo que el ejercicio de la función calificadora en sede administrativa no tiene la posibilidad de,

*“...dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento...”* (Lo resaltado no es del original)

El problema central en este asunto es definir si en sede registral puede o no objetarse la actuación del Juez Civil de Cartago que en su momento otorgó una titulación por medio de la Ley 6154, en el distrito tercero (urbano), del cantón primero de la provincia de Cartago; es decir, el objetar por parte del Registrador, la actuación del juez en este caso, representa o no una intromisión con los procedimientos avalados por el Juzgado.

Para la mayoría de este Tribunal, lleva razón el Registro, pues el antes transcritó artículo 16, determinaba como apertura de la **competencia material** para el conocimiento de una solicitud de Diligencias de Titulación de Vivienda Campesina, la necesidad de que la finca a titular tuviera aptitud rural, y por tanto, no podía ubicarse dentro de un distrito urbano.

No obstante, el Juez en este caso otorgó el título inscribible en esas condiciones; debiendo presumirse en sede registral que existió una valoración de absoluta responsabilidad de la autoridad judicial, precisamente para dar paso a la vía procesal solicitada o a cerrar tal posibilidad procesal; por lo que cuestionar en sede registral tal decisión del juez, representa una intromisión en las valoraciones y extremos procesales propios del criterio con que un juez



dimensiona los alcances de su competencia; ésta última que se convierte en un elemento procesal de forma, cuya validez no puede prejuzgar un Registrador desde el marco de calificación con que actúa; donde no puede prejuzgar sobre la validez de los actos contenidos en los documentos que califica, según el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883 de 3 de junio de 1967 que dice lo siguiente:

*“Para la calificación, tanto el Registrador General como los Tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.”* (Lo resaltado no es del original)

Es importante agregar al caso concreto, el que normalmente el Registrador puede oponer objeciones al documento calificado cuando surjan defectos calificables provenientes de la confrontación del contenido del documento respecto de la información contenida en los asientos registrales que se pretende modificar.

No obstante en este caso, entendiendo la inmatriculación, como el procedimiento por medio del cual se incorpora una finca por primera vez (de forma originaria) al registro, queda claro que al momento de una inscripción de una finca proveniente de un proceso inmatriculador como el de Titulación de Vivienda Campesina, el Registrador se enfrentaba a una calificación en la cual conforme al marco de la calificación, debía verificar que contuviera todos los elementos necesarios para individualizar la finca conforme el principio de especialidad Registral (artículo 460 del Código Civil); pero contrario a otros movimientos registrables (ventas, hipotecas, etcétera) no era posible realizar una labor de confrontación pues evidentemente no existía ningún antecedente registral de la finca, por tratarse precisamente de una nueva realidad jurídica que se incorporaba por primera vez a la publicidad registral.

A toda inscripción de una finca por medio de las Diligencias de Titulación de Vivienda



Campesina, se le imponía como gravamen un plazo de convalidación de 3 años contados a partir de la inscripción, ello en favor de quién tuviere y demostrar (en sede judicial) un mejor derecho de poseer respecto del titulante. Tal plazo de convalidación era regulado en el artículo 10 de la misma Ley 6154; y en su parte final indicaba que “... *Transcurridos esos tres años, no se admitirá en los Tribunales ninguna acción que amenace o restrinja el derecho del titulante...*”, lo que representaba todo un efecto convalidante, si se quiere contrario a lo establecido en el párrafo primero de artículo 456 del Código Civil.

El dato anterior es de vital importancia en la solución de este asunto, pues este proceso inmatriculador, fue declarado inconstitucional por el voto de la Sala Constitucional 5416-99, del 13 de julio de 1999, que dimensionó de la siguiente manera su voto:

“...*Esta declaratoria es retroactiva a la fecha de vigencia de las normas anuladas, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe (...) Se dimensionan los efectos de la declaratoria de inconstitucionalidad, en el sentido de que no afecta a las personas que hayan titulado sus tierras al amparo de la ley, que se declarará inconstitucional, siempre y cuando haya transcurrido el término de tres años para impugnar los efectos de esa declaratoria...*” (Lo resaltado no es del original)

Conforme lo anterior, corresponderá a una autoridad judicial a su vez, dimensionar la fuerza convalidante contenida en el citado artículo 10 en relación con la actuación del Juzgado Segundo Civil de Cartago, cuando otorgó un título inscribible por medio de un proceso de Titulación de Vivienda Campesina, estando el inmueble ubicado dentro de un distrito urbano.

Por otro lado, tiene claro la mayoría de este Tribunal que -con fundamento en los artículos 472 y 474 del Código Civil-, la eventual anulación de la referida inscripción, debe ser valorada, fundamentada y adecuada por una autoridad judicial; sobre todo tomando en cuenta los posteriores movimientos registrales que se han dado a partir de la inmatriculación de la finca de Cartago matrícula 151163; movimientos que gozan de la fe pública registral.



Debido a las anteriores consideraciones, la mayoría de este Tribunal es del criterio que en este caso no existe ninguna actuación que conforme al marco de calificación de la inscripción de los documentos en el Registro de Inmuebles, deba ser conocida por medio del proceso de gestión administrativa, debiéndose mantener en este caso la publicidad registral incólume con base en el principio de fe publica registral, en defensa de los movimientos que hasta el momento se han dado al amparo de tal efecto registral, sobre la finca originariamente inmatriculada por la inscripción del documento que ocupó el asiento 2523 del tomo 423 del Diario del Registro de la Propiedad Inmueble, procedimiento en el que no medió error alguno por parte del Registrador.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme a las consideraciones y citas normativas que anteceden, por mayoría, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Néstor José Mata Solano en su condición de apoderado de la sociedad Finca de Campo Sociedad Anónima, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas y cincuenta y nueve minutos del once de diciembre de dos mil seis. Los jueces Durán Abarca y Jiménez Sancho salvan el voto.

**SEXTO. SOBRE EL AGOSTAMIENTO DE LA VÍA 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, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral, se da por agotada la vía administrativa.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, por mayoría se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el señor Néstor José Mata Solano



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

en su condición de apoderado de la sociedad Finca de Campo Sociedad Anónima, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas y cincuenta y nueve minutos del once de diciembre de dos mil seis, la cual en lo apelado se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Los Jueces Durán Abarca y Jiménez Sancho salvan el voto. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

**VOTO SALVADO DE LOS JUECES DURÁN ABARCA Y JIMÉNEZ SANCHO**

Redacta el Juez Durán Abarca; y,

**PRIMERO. JUSTIFICACIÓN:** Los suscritos Jueces, por diferir parcialmente del criterio de mayoría, en tanto omite la valoración de la inexactitud registral existente y la naturaleza de



los bienes involucrados en el presente asunto, elementos éstos que a nuestro juicio justifican la procedencia de la medida cautelar administrativa pretendida por la parte apelante, salvamos el voto, por las razones que a continuación se exponen.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Se comparte el único hecho tenido como probado en el voto de mayoría, no obstante se adicionan con tal carácter los siguientes:

**Segundo.** Que la finca del Partido de Cartago, inscrita en Folio Real con la matrícula 3-35380-000, que es terreno de agricultura, situado en el distrito tercero, Carmen, cantón primero, Cartago, conforme al plano catastrado C-415968-97, tenía una cabida de 112425.70 metros cuadrados y se le indicaron anchos de calle como colindancia, por los rumbos norte y oeste de 36 metros, 40 metros, 46 metros, 25 metros y 12,50 metros respectivamente. Mediante documento inscrito en el Registro Público bajo el tomo 457, asiento 3272 del 29 de setiembre de 1998, se traspasa el inmueble a la compañía FINCA DE CAMPO S.A. y en ese mismo acto, utilizando el plano catastrado número C-511056-1998, se procede a rectificar la medida, aumentándola a 120761,00 metros cuadrados, consignando el profesional autorizante en dicho plano, que el ancho de vía pública es de 14 metros, en los linderos norte y oeste (folio 156, 262, 276).

**Tercero.** Que el plano C-511056-1998, en relación con el plano C-415968-1997, produjo una variación en cuanto al lindero norte y oeste, en lo que respecta al ancho de las calles, ignorándose claramente la cerca natural existente (folio 262).

**Cuarto.** Que el plano de la finca de la Provincia de Cartago Folio Real matrícula 3-151163-000, a saber el C-142116-1993, se traslapa con el C-511056-1998, que corresponde a la finca 3-35380-000 (ver dictamen técnico a folio 262).

**Quinto.** Que de la finca del Partido de Cartago matrícula 151163-000, se segregaron las fincas matrículas 168881-0000 y 169143-000, utilizando al efecto los planos catastrados números C-451936-97 y C- 400033, respectivamente (folios 28 a 49). Y



**Sexto.** Que los planos C-142116-1993, C-451936-1997, C-400033-1997 y C-511056-1998 están sobre Derecho de Vía y que el catastrado número C-415968-1987, de la finca matrícula 3- 35380-00, colinda con esa área. ( ver dictamen técnico a folio 263 y 264).

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. INEXACTITUD REGISTRAL DERIVADA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA 3-151163-000.** En el presente caso se solicita cancelar la inscripción de la finca matrícula 3-151163-000, alegando el apelante que dicha heredad se inmatriculó por medio de las diligencias posesorias contenidas en la Ley de Titulación de Vivienda Campesina, al amparo del plano catastrado C-142116-93 y que se sustenta en una inscripción ilegal, puesto que el Registro Público al inscribir la respectiva ejecutoria no objetó que en el distrito en donde se ubicaba el inmueble, por ser urbano - a saber Carmen del cantón Central de Cartago – no podía aplicarse la referida normativa, conforme se disponía en su artículo 16. Además manifiesta que el inmueble titulado, constituye parte de la calle pública a la que colinda el inmueble de su representada por los rumbos norte y oeste, y al someterlo indebida, ilegal e ilegítimamente a propiedad privada, se le está cercenando al inmueble de su representada, el inscrito en el Registro Público bajo la matrícula 3-35380-000, su colindancia a la calle pública. Alega al respecto que el plano C-415968-97 levantado para esta última finca, graficaba como calle pública, parte del área ahora sometida a propiedad privada por el actual propietario de la finca matrícula 3-151163-000, consignándose para ésta un ancho variable desde veinticinco metros hasta cuarenta y seis metros, resultando luego que el plano levantado para este segundo inmueble reduce el ancho de esa calle a sólo siete metros.

En relación con el primer agravio referido, los suscritos jueces coincidimos con el voto de mayoría, en el sentido de que el contenido del acto judicial, a diferencia de lo que sucede con los actos notariales o administrativos, no puede ser revisado por el registrador. La revisión del contenido de las decisiones judiciales o el trámite del proceso sólo puede efectuarse en sede jurisdiccional, y no en sede registral, siendo en este punto donde se encuentra la principal



limitación da la facultad calificadora del registrador.

Se parte del reconocimiento de que el juez es soberano en sus decisiones, que cuando adquieren la condición de “cosa juzgada”, tienen la fuerza de “verdad judicial” incontrovertible. El juez tiene el control supremo de la legalidad y actúa supervisado por las partes, quienes podrán ejercitar todos los recursos que les acuerden los códigos procesales, hasta llegar a la última instancia. Agotado el procedimiento, esa decisión judicial, con fuerza de cosa juzgada, no puede ser revisada ni siquiera por otro juez

De todas formas, lo alegado por el apelante no puede ser recibo, pues por expresa disposición del artículo 474 del Código Civil, la Administración Registral no puede cancelar inscripciones, aunque haya evidencias de nulidad de los asientos, “*sino por “providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos*”.

No obstante lo anterior, el problema que nos ocupa trasciende este análisis, en razón de que además se ha traído a discusión en el sublite, como expresa pretensión del recurrente, la inexactitud existente en los asientos catastratales y los registrales del Registro Inmobiliario, como resultado del cercamiento o estrechamiento de una vía pública que ya constaba como tal en un plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional.

Como punto de partida, debe recordarse la jurisprudencia que ha adoptado en forma reiterada este Tribunal, sobre el concepto de inexactitud registral, el cual quedó clarificado en el Voto 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, que en lo que interesa dispuso:



“(...)*la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna inexactitud registral, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.*

“*En la legislación costarricense, no existe concepto alguno sobre la inexactitud registral, aunque se maneja un concepto ciertamente más restringido que el doctrinario. Así, no toda incongruencia puede ser corregida o conocida por la sede administrativa registral, sino sólo aquella que le conste de la información de sus asientos. Al respecto, debe recordarse que, las presunciones de exactitud e integridad operan a favor de la inoponibilidad frente a terceros, respecto de los actos que no constan de la publicidad registral, lo cual va a favor, tanto de la certeza jurídica como de la celeridad del tráfico de bienes.*

“*En nuestro medio, los actos que por su naturaleza deban ser inscritos y no puedan ser incorporados a la publicidad, por existir como inexactitudes registrales, para lograr tutela publicitaria, deben ser verificados ante la autoridad judicial en caso de controversia, o subsanados por el otorgamiento de una escritura pública que le indique al Registro cómo debe ser modificada la realidad registral, en aras de su saneamiento y eficacia frente a terceros.*

“*Dentro de este orden de ideas, como una manifestación específica en la Administración Registral de la autotutela administrativa, encontramos la anotación de advertencia, la cual tiene por objeto publicitar en el asiento, en el caso concreto, la eventual existencia de un error o nulidad que lo afecta, a la espera de un arreglo de las partes o una resolución judicial sobre la legitimidad de una inscripción registral”.*

De la cita jurisprudencial se infiere, que la inexactitud registral (y el procedimiento de gestión administrativa que nuestros reglamentos contemplan para subsanarla) no sólo resulta, como lo sostiene el Registro a quo en la resolución definitiva apelada, “de un error o nulidad en los procedimientos de calificación y/o inscripción de un documento por parte del Registrador, sea entonces, errores o nulidades, exclusivamente originados en la esfera registral”, sino que enmarca todo desacuerdo entre lo registrado y la realidad jurídica extraregistral,



comprendiendo todos y cada uno de los rubros contenidos en el asiento de matriculación fijado por los artículos 452, 453, 459 y 460 del Código Civil y su desarrollo normativo, no sólo por reglamentos de aplicación para el Registro Público, sino también por aquellos que regulan la materia catastral. Sobre este tema, se ha señalado que los rubros que pueden contener inexactitudes, clasificados por su propia naturaleza, serán:

“ 1. *El objeto inmueble. Su determinación (ubicación, descripción, medidas, superficie, linderos, y especificaciones individualizantes), nomenclatura catastral y constancias de trascendencia real que resulten.* -

“ 2. *El sujeto (los) titular de dominio. Sus datos personales (básicamente los requeridos para las escrituras públicas). Cuando fuere sujeto de derecho ideal, los datos del nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio.* -

“ 3. *El derecho con el monto de copropiedad que corresponde a cada sujeto cuando la titularidad fuere plural. Cuando el derecho debe asentarse como gravamen o desprendimiento del derecho de dominio, corresponderá igualmente la vinculación con el sujeto titular (que podrá ser de cualquiera de las categorías antes mencionadas), sin más recaudo.* -

“ 4- *El dominio inscripto (título de adquisición para el caso del dominio que podrá ser o no el título de adquisición (ya que se asienta la transmisión “mortis causa” a los legítimos), pero que en todo caso reflejará: clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante.* -“ (RUIZ DE ERENCHUN (Alberto F.), “Inexactitud registral y rectificación de asientos”, IV Congreso Nacional de Derecho Registral, Mendoza, Argentina, 1982”).

Así las cosas, siguiendo estas ideas y resultando que en el caso concreto la inexactitud registral invocada tiene que ver con el objeto inmueble, lo que debe determinarse en primer lugar, es si existen elementos en el expediente que demuestren una discordancia entre la realidad civil o extraregistral y la jurídica, sea la constante en los asientos del Registro Inmobiliario, y entre éstos y los del Catastro Nacional; así también si ha habido continuidad del trato o la presencia de otros documentos registrados prioritariamente y cuya existencia fuera incompatible. Debe verificarse que las inscripciones realizadas han sido conformes con el principio de legalidad,



especialmente que no se hayan violado normas de orden público.

Al respecto, haciendo un recuento de lo acontecido respecto de los inmuebles involucrados en este asunto, teniendo como referente los informes técnicos vertidos por la Dirección del Catastro Nacional, tenemos que la finca del Partido de Cartago, inscrita en Folio Real con la matrícula 3-35380-000, conforme al plano catastrado C-415968-97, que se inscribió el 02 de julio de 1997, tenía una cabida de 112425.70 metros cuadrados y se le indicaron anchos de calle como colindancia, por los rumbos norte y oeste de 36 metros, 40 metros, 46 metros, 25 metros y 12,50 metros respectivamente. Luego mediante documento inscrito en el Registro Público bajo el tomo 457, asiento 3272 del 29 de setiembre de 1998, se traspasó el inmueble a la compañía FINCA DE CAMPO S.A. y en ese mismo acto, utilizando el plano catastrado número C-511056-1998, se procedió a rectificar la medida, aumentándola a 120761,00 metros cuadrados, consignando el profesional autorizante en dicho plano, que el ancho de vía pública era de 14 metros, en los linderos norte y oeste, de lo que se infiere llanamente, que dicho movimiento provocó una variación en esos linderos y un estrechamiento consecuente de la calle pública en una gran parte de sus tramos, en comparación a la medida que constaba en sus antecedentes catastrales, irrespetándose la cerca natural existente. Esta situación violenta la normativa existente, que en otros supuestos de titulación por diligencias posesorias, es expresa en señalar la “publicidad noticia” que debe adoptar el Catastro Nacional, frente a determinados bienes de dominio público como son en este caso las calles públicas.

En efecto, el Reglamento del Catastro Nacional en sus artículos 43 y 44 regula la inscripción de planos para efectos de la Ley de Informaciones Posesorias y también para concesiones en la zona marítima-terrestre y al respecto establece: “*Y en los casos a que se refieren los artículos 43 y 44 de este reglamento debe consignarse en el respectivo plano la siguiente leyenda: “Se inscribe este plano sin perjuicio de los derechos del Estado para todos los efectos de las limitaciones que las leyes de aguas y caminos y zona marítimo-terrestre*



*establecen*” .(El subrayado no es del original).

Ordena además el artículo 45 siguiente: *“Cuando de la información existente en el Catastro Nacional se desprenda que un particular pretende inscribir a su nombre un terreno destinado a camino público, inscribirá dicho plano con la nota de advertencia que corresponda”* (El subrayado no es del original).

En lo que respecta a la finca inscrita con la matrícula 3-151163-000, propiedad actualmente del señor Rodrigo Brenes Leiva y que fue inscrita mediante diligencias de Titulación de de Vivienda Campesina, la prueba documental demuestra que de la misma se segregaron posteriormente las fincas matrículas 168881-0000 y 169143-000, utilizando los planos catastrados números C-451936-97 y C- 400033, respectivamente.

De conformidad con los informes requeridos por la Dirección del Registro Público al Catastro Nacional, se concluye que el plano de la finca matrícula 3-151163-000, a saber el C-142116-1993, se traslapa con el C-511056-1998, que corresponde a la finca 3-35380-000; asimismo dichos informes evidencian, desde el punto de vista estrictamente documental, que los planos C-142116-1993, C-451936-1997, C-400033-1997 y el C-511056-1998, están todos sobre Derecho de Vía y que el catastrado número C-415968-1987, de la finca matrícula 3- 35380-00, colinda efectivamente con esa área.

Las inexactitudes registrales que se han detectado, contradicen la concordancia que debe existir entre la realidad física y la catastral de los inmuebles. Como ha sido tesis reiterada de este Tribunal, una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el Registro Nacional es la de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, lo cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y



amplio bloque de legalidad, que implica el respeto y la observación de toda la normativa general, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley, ya que tal y como lo establece el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos...”*, De ahí que las instituciones registrales, tanto el Registro de la Propiedad Inmueble como el Catastro Nacional, en sus condiciones de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Como expresó este Tribunal mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas treinta minutos del tres de julio del dos mil seis: *“La razón de ser del catastro, que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcelas, “tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todos las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad”* ( Cabanellas (Guillermo), *“Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”*, Tomo II, Editorial Helista, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.) . En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como



*complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles... ”.*

En consecuencia, como resultado de esta necesaria congruencia y armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los numerales 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional., No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, establecen, en lo que interesa, lo siguiente: “*Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real... ”.* De igual manera, el artículo 22 dispone que: “*Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública... ”.* Y con la promulgación del Código Notarial y la serie de reformas legales que introdujo, de aplicación no sólo en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sino también en el Catastro Nacional, se evidenció la necesidad de fortalecer la aplicación del citado principio, desde que, con la reforma al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, se exige que en todo acto o contrato inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se deberá indicar el plano de agrimensura que corresponde al inmueble objeto del movimiento.

El artículo 50 del Reglamento a la Ley de Catastro, establece entre otras cosas, la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se pretende registrar. Así también, la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley No 4294 del 19 de febrero de 1968, “Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura” y el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo No 21 del 26



de febrero de 1970. No obstante, una mala praxis profesional y debilidades del sistema catastral, han permitido planos de inmuebles ubicados en otros sitios distintos de lo que ellos muestran, desplazando fincas de un lugar a otro, así también hay planos que han modificado otros anteriores, provocando traslapes con otras fincas. Sin embargo, debe tenerse presente lo que la jurisprudencia de este mismo Tribunal ya ha establecido al respecto, “*al decir que la inscripción de un plano no convalida posibles nulidades que pueda contener, y así lo indica el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J, que en su párrafo primero dice: “Únicamente los planos de agrimensura inscritos en el Catastro Nacional surtirán efectos legales. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.”. Por esta razón, dichas nulidades podrán ser siempre declaradas en la vía correspondiente...*” (Voto 221-2005 de las 14:30 horas del 22 de setiembre del 2005).

**CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VÍAS PÚBLICAS:** En el presente caso, dado que el problema de la inexactitud registral se manifiesta, como quedó explicado, no sólo en un traslape de fincas de propiedad privada, sino en un estrechamiento de caminos públicos, se hace necesario analizar brevemente su régimen jurídico. Sobre el particular conviene extraer en lo conducente lo que ha dispuesto la Sala Constitucional mediante Voto No 3145-96 de las 09:27 horas del 28 de junio de 1996.

“*(...) El inciso 14) del artículo 121 de la Constitución Política, señala que es una de las atribuciones del legislador ordinario, decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la nación. En el acta No. 70 de la Asamblea Nacional Constituyente el Representante Baudrit González señaló la diferencia que debe haber entre bienes propios de la Nación (como mares, ríos, aire, etc.) y los bienes que pertenecen al Estado, el que como cualquier persona moral, tiene derechos y deberes y es propietario de muchos bienes muebles e inmuebles, que inclusive pueden ser vendidos. Evidentemente que las vías públicas caen bajo la denominación de los bienes de la Nación, dejándose, según el enunciado del inciso 14) de ese artículo 121 constitucional, a que el legislador ordinario dicte las normas atinentes a tal régimen. Por ello, la única referencia de orden constitucional sobre los*



*bienes demaniales, es la que se ha citado y que es reproducción del principio general de Derecho, en el sentido de que corresponde a la ley ordinaria disponer la integración de los bienes y su afectación a los usos públicos. Por otro lado, aparte de lo que se expresa en los artículos 261, 262 y 263 del Código Civil, las normas relativas a las vías públicas, que son las que definen su régimen jurídico y que contienen los principios que se cuestionan en esta acción, a los efectos de definir los alcances de los bienes como integrantes del dominio público, son las que se encuentran en el artículo 7 de la Ley de Construcciones, 32 y 33 de la Ley General de Caminos Públicos y 44 párrafo primero de la Ley de Planificación Urbana(...)*

*“ IV.- LA PRESUNCION DE LA NATURALEZA DEMANIAL DE LOS BIENES.- La especial categoría de los bienes demaniales, hace que sean excluidos del ordenamiento jurídico común de la propiedad ordinaria, como ha quedado dicho en los considerandos anteriores, lo que implica la existencia de un régimen jurídico propio, singular y privativo, regulado por el Derecho administrativo y dentro de ese contenido se desarrolla el principio del privilegio de la recuperación posesoria de oficio del bien afectado, en virtud del cual, la Administración puede recobrar la posesión perturbada de sus bienes sin necesidad de acudir al juez y sin perjuicio de que el mejor derecho se discuta en la vía jurisdiccional. A este principio pertenecen las figuras jurídicas que se encuentran en los artículos que se cuestionan en esta acción; es decir, la presunta afectación e incorporación del bien al servicio público, que implica también la presunción de la demanialidad del bien, y como consecuencia de ello, la posibilidad de la exclusión del deber de registrar esos bienes y todo ello, como parte del derecho-deber del Estado de la tutela o protección del dominio público. El ejercicio efectivo de la tutela debe tener como fin hacer cesar cualquier avance indebido de los particulares contra el dominio público, pudiendo la Administración utilizar la fuerza -poder de policía sobre el dominio público- en su defensa (...).*

*“ VIII.- CONSTITUCIONALIDAD DEL SISTEMA.- Dicho todo lo expuesto en los considerandos anteriores, estima la Sala que los artículos impugnados no son inconstitucionales, pero entendiéndose, desde luego, que el privilegio para la protección de la presunción de que los bienes son de dominio público, es lógica consecuencia de la incorporación de esos inmuebles a los fines públicos de que se trata, lo que debe constar indubitablemente y la Sala entiende que la presunción puede ejercerla la Administración con el carácter de incidente privilegiado, frente a los supuestos actos de defensa del propietario, inclusive cuando la defensa se fundamente en la exclusión oponible a terceros derivada de la fe registral, cuando los actos de tolerancia o de aceptación voluntaria de incorporar los bienes al servicio, hayan constado fehacientemente y se trate de dejar sin efecto un acto legítimo de constitución del demanio. Y la Sala afirma esto último porque pareciera que lo que se acusa en la*



*acción es una costumbre administrativa en el sentido contrario de lo que aquí se afirma; así por ejemplo la Municipalidad de San José en su informe, a folio 80, señala literalmente:*

*“En suma, el sistema jurídico se orienta a establecer una presunción, salvo plena prueba en contrario, de dominio municipal sobre las áreas registradas documentalmente como calles públicas y a prescribir que toda calle pública, de hecho, debe mantenerse como tal, salvo orden judicial en contrario. Todo ello independientemente de lo que conste en el Registro Público de la Propiedad inmueble”.*

*“ La cita nos conduce a la conclusión de que para la Administración, toda área incorporada como calle pública, debe conservar esa vocación, aunque en el Registro de la Propiedad se diga lo contrario; y como tesis de principio, tal proceder es constitucionalmente aceptable, a condición de que en el ejercicio de la aplicación de estos principios propios del régimen demanial, se encuentre incluido el de la interdicción de la arbitrariedad como ya se dijo. En otro sentido, que la aplicación del régimen privilegiado de defensa de la demanialidad, no conlleve ampliar sus alcances hasta niveles superiores a la protección constitucional de la propiedad. Por ello se entiende que no todo alegato en favor de la dominialidad de un bien encuentra amparo en ese régimen privilegiado, sino aquéllos en los que existe esa prueba fehaciente de que la vía pública existe, se usa y está integrada al dominio estatal o municipal. En resumen: la naturaleza demanial de las vías públicas se presume y excluye cualquier otra posesión que se pretenda, siempre y cuando la titularidad sobre el inmueble esté respaldada en prueba fehaciente y sin perjuicio de que en vía ordinaria jurisdiccional se pueda discutir el mejor derecho que se pretenda. (...)”.*

La jurisprudencia de este Tribunal Administrativo no ha sido ajena a los lineamientos de la Sala Constitucional respecto del derecho-deber del Estado de la tutela o protección del dominio público y que esta Instancia entiende son aplicables muy particularmente al Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, a quienes corresponde como competencia esencial la inscripción y resguardo de la titularidad de esos bienes. El Voto N° 120-2007 de las 13:45 horas del día 28 de marzo del 2007, dictado por este Órgano Juzgador, analizó la naturaleza de los bienes públicos y el deber del Registro Nacional, como agente estatal, de protegerlos. Las calles públicas son bienes demaniales, por eso el estrechamiento de estas calles va en contra de lo dispuesto expresamente en el artículo 19 y 32 de la Ley General de Caminos Públicos. La medida cautelar de la marginal de advertencia, en esos casos, tal como



lo prevé la norma reglamentaria, resulta imprescindible, pues aunque el Registro Público no puede cancelar inscripciones u ordenar la reapertura de calles, debe dar publicidad a terceros de la existencia de esa inexactitud. Si los actuales propietarios construyen a futuro dentro de la zona discutida como vía pública, no podrían alegar “buena fe”, ante una eventual recuperación de la calle pública por parte de Municipalidad Local o del Estado, porque ya el Registro Público y el Catastro Nacional, dentro de la función coordinada que deben desempeñar, había advertido esa irregularidad. La medida cautelar resulta sumamente necesaria porque puede tener importantes efectos sobre las posibles pretensiones resarcitorias de daños o indemnizaciones de mejoras que luego se puedan interponer.

Importante es considerar que precisamente la Ley de Titulación de Vivienda Campesina fue declarada inconstitucional, porque *“no contemplaba la intervención de la Procuraduría General de la República, ni ninguna otra institución pública que garantice que no se trata de un bien demanial o área protegida”* (Ver Voto N° 5416-99 y N° 1999-2802 de la Sala constitucional). En el caso relacionado, parece ser que los vicios de la ley permitieron apropiación de vías públicas, sin embargo por ser tales, no existen plazos convalidantes a favor de terceros que legitimen su ocupación.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** De conformidad con las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia citadas, los suscritos jueces declaramos parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Néstor José Mata Solano, en su condición de apoderado de la compañía Finca de Campo S.A., contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Inmueble, a las nueve horas y cincuenta y nueve minutos del once de diciembre del dos mil seis, la cual se revoca, en tanto denegó la apertura de la gestión administrativa, por ser nuestra consideración que existe prueba suficiente que acredita la existencia de una inexactitud registral y que conforme a las normas reglamentarias que rigen ese procedimiento, tanto para el Registro de la Propiedad



Inmueble, como para el Catastro Nacional, obligan a la adopción de la medida cautelar de advertencia sobre los asientos involucrados, que el caso concreto, son los que generaron la inscripción de las fincas matrícula 3-35380-000, con el plano C-511056-1998, 3-151163-000, con el plano C-142116-93, 3-168881-0000 con el plano C-451936-97 y 3- 169143-000, que utilizó el plano C- 400033-97. De conformidad con el artículo 1 del Decreto Ejecutivo No 33982-J, publicado en La Gaceta el 03 de octubre del 2007, “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas”, proceda el Registro Público de la Propiedad Inmueble a poner en conocimiento lo resuelto a la Dirección del Catastro Nacional.

**POR TANTO**

De conformidad con las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia citadas, los suscritos jueces declaramos PARCIALMENTE CON LUGAR el recurso de apelación presentado por el señor Néstor José Mata Solano, en su condición de apoderado de la compañía Finca de Campo S.A., contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Inmueble, a las nueve horas y cincuenta y nueve minutos del once de diciembre del dos mil seis, la cual se revoca, en tanto denegó la apertura de la gestión administrativa, por ser nuestra consideración que existe prueba suficiente que acredita la existencia de una inexactitud registral y que conforme a las normas reglamentarias que rigen ese procedimiento, tanto para el Registro de la Propiedad Inmueble, como para el Catastro Nacional, obligan a la adopción de la medida cautelar de advertencia sobre los asientos involucrados, que el caso concreto, son los que generaron la inscripción de las fincas matrícula 3-35380-000, con el plano C-511056-1998, 3-151163-000, con el plano C-142116-93, 3-168881-0000 con el plano C-451936-97 y 3- 169143-000, que utilizó el plano C- 400033-97. De conformidad con el artículo 1 del Decreto Ejecutivo No 33982-J, publicado en La Gaceta el 03 de octubre del 2007, “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

reformas”, proceda el Registro Público de la Propiedad Inmueble a poner en conocimiento lo resuelto a la Dirección del Catastro Nacional. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase a la Oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*



## DESCRIPTORES

- Catastro Nacional
- Objeto del Catastro
- Principios Catastrales
- Gestión Administrativa Registral

Artículo 48º- **Inscripción de vías de ferrocarriles, canales, carreteras, parques y calles públicas.** No será necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble la propiedad pública de vías de ferrocarril, canales, carreteras, parques y calles públicas. Sin embargo el testimonio de la escritura en donde se constituyen, deberá presentarse al Registro para hacer las referencias y disminución de cabidas en las fincas, con indicación del plano catastrado.