



RESOLUCIÓN FINAL

EXPEDIENTE 2024-0199-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

FERNANDO MARCH PINTO, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-0792-
RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0080-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas cincuenta y cuatro minutos del trece de febrero de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Fernando March Pinto, pensionado, cédula de identidad número 1-0353-0364 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas treinta y cinco minutos del cuatro de marzo de 2024.

Redacta la juez Norma Ureña Boza.

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Por medio del escrito presentado en la Dirección del Registro Inmobiliario, el señor Fernando March Pinto, cédula de identidad número 1-0353-0364 solicitó hacer una investigación a fin de cautelar las fincas inscritas en



la Provincia de San José matrículas 207892, 207894 y 207896 que se ubican en la Urbanización Colonia del Río situada en distrito primero Guadalupe del Cantón octavo Goicoechea de la Provincia de San José, en razón que esos terrenos fueron traspasados a favor de terceras personas jurídicas a pesar de que habían sido donados desde el 2 de agosto de 1972 a favor de la Municipalidad de Goicoechea y “...constituyen parte del dominio público...” (v.f. 01 al 51 del primer tomo del expediente de origen).

Ante los hechos denunciados, al promovente se le previno por medio de la resolución de las 13:30 horas del 11 de agosto de 2023 para que indicara expresamente los números de fincas que se pretenden cautelar y para que acreditara la legitimación que le asiste para incoar este procedimiento (v.f. 52 a 53 del Tomo primero del expediente de origen); siendo que por escrito recibido el 10 de octubre de 2023 el gestionante indica que las fincas que deben investigarse y cautelarse son las que se encuentran inscritas en la provincia de San José matrículas 207892, 207894 y 207896, aportando gran cantidad de documentos para la investigación que promueve (v.f. 61 al 128 del tomo indicado y del folio 130 del segundo tomo al folio 268 del segundo tomo).

En virtud de lo anterior, el Registro Inmobiliario solicita un Informe Técnico Catastral para verificar posibles afectaciones de esos predios con zonas verdes y comunales que pertenezcan a la Municipalidad de Goicoechea, resultando que el Informe se recibe con oficio DRI-CTE-03-0046-2024 y se aporta al expediente (v.f. 292 a 300 del segundo tomo del expediente de origen) el cual en su parte conclusiva, en lo de interés indica: “...No fue posible detectar si las fincas 207892



(SJ-17104-1972), 207894 (SJ-1709-1972), 207896 (SJ-1138150-2007) 207898 (sin plano relacionado) y 207900 (SJ-2183693-2020) afectan terrenos pertenecientes al Estado, ya que la finca de donde se segregan (207890), la cual después de realizar estas segregaciones es traspasada a la Municipalidad...”.

Conteste con lo indicado el Registro Inmobiliario deniega continuar las diligencias administrativas incoadas por el promovente, por medio de la resolución de las 11:35 horas del 04 de marzo de 2024 (v.f. 324 a 334 del segundo tomo del expediente de origen) toda vez que en este procedimiento no se demostró la existencia de inexactitudes de origen registral o extra-registral en los instrumentos públicos inscritos asociados con las fincas de San José matrículas 207892, 207894 y 207896; tampoco se demostró traslape o afectación de estas fincas con bienes del demanio público, por lo que conforme al Principio de Legalidad, el Registro Inmobiliario dictaminó que como instancia administrativa carece de facultades y competencia para conocer las pretensiones procesales del señor Fernando March Pinto sobre los bienes antes aludidos.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor Fernando March Pinto apela la resolución final mencionada y fundamenta como agravios que el Informe DRI-CTE-03-0046-2024 no investigó, ni aclaró que las fincas aludidas conforman la parcela 50-1 son los terrenos de dominio público que pertenecen a la Municipalidad de Goicoechea, según Acuerdo Municipal del 24 de agosto de 1972, sesión ordinaria 67-72; porque fue solicitado para investigar traslapes y no para demostrar que las fincas pertenecen al demanio público; para justificar sus alegatos se refiere y aporta copias



simples y certificadas de documentos públicos que también agregó en el legajo principal, además aportó estudios registrales, copias de planos catastrados; entre otros, sustentado jurídicamente su pretensión con lo estipulado por el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana.

Además, alega que en un “párrafo de la escritura 101, se lee textualmente” que los lotes y “...cualquier área mayor de terreno que la expresada en esta escritura y que eventualmente existiere en el Registro o en el terreno como último resto, se considera traspasada y cedida a la Corporación Municipal citada...”

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como hecho probado de interés para el dictado de esta resolución las consideraciones, conciliaciones jurídicas, estudios de antecedentes registrales y catastrales incluidos en el Informe Técnico Catastral con Oficio DRI-CTE-03-0046-2024 del 19 de enero de 2024 (v.f. 292 a 300 del segundo tomo del expediente de origen).

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera como un hecho no probado de interés para esta causa que no se demostró en las presentes diligencias que las fincas de San José matrículas 207892, 207894 y 207896 aludidas por el gestionante, hayan tenido un cambio en su naturaleza en su descripción que implique un cambio del uso del suelo de los terrenos asociados a ellas.

CUARTO: CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión



que sea necesario sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. El procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extra-registral que afecten la publicidad inmobiliaria de un bien inmueble determinado; así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta “...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados...”. De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que “...El saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa...” por lo que ambos numerales promueven el saneamiento de las inexactitudes registrales, extra-registrales y de aquellas que se detecten en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

De igual modo, el artículo 262 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP publicado en el Alcance 163 de la Gaceta 177 del martes 24 de setiembre de 2024 y Fe de Erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 188 del miércoles 9 de octubre de 2024 y que estará vigente a partir del 24 de marzo de 2025 (en adelante Reglamento General del Registro Inmobiliario) indica:



[...]

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales

[...]

De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes registrales, extra-registrales o las que se detecten del proceso levantamiento catastral.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que "...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...".



Por lo mencionado es que resulta indispensable para el debido curso del procedimiento de Gestión Administrativa que el promovente que incoa el proceso, cumpla con el requisito que establece en el inciso a) del artículo 22 ibidem: “Una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud que se trate”; así también lo estipula el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario en el inciso a) del artículo 265; ya que como se indicó, el saneamiento procurado en este y cualesquiera otro procedimiento administrativo exige conocer cuál es la causa objeto de investigación, en nuestro caso, cuál es el asiento registral o catastral que publicita una posible inexactitud o inconsistencia; así las cosas el gestionante fue prevenido para que indicara las números de fincas y la relación de ellas con la “supuesta inconsistencia denunciada” siendo que en esa misma resolución se le informó que en su escrito debería manifestar “...la petición de manera clara, debidamente razonada y con su fundamento legal...” según resolución de las 13:30 del 11 de agosto de 2023 (v.f. 52 a 53 del primer tomo del expediente de origen)

Cabe indicar que en el primer escrito, el gestionante indica que dada “...la reunión de cinco fincas por parte de la Compañía Constructora Costarricense “...” **Estas fincas fueron traspasadas a la Municipalidad de Goicoechea...**” (lo resaltado es propio) para luego manifestar en su segundo escrito (v.f. 61 del primer tomo) que las fincas de San José matrículas 207892, 207894 y 207896 fueron “traspasadas como zona verde para disfrute de los vecinos y de la comunidad” ubicada en la Urbanización Colonia del Río en Guadalupe de Goicoechea, siendo que esta imprecisión en la redacción de la inexactitud que se solicitaba investigar motivó la solicitud de un informe técnico catastral para



conocer acerca de la patología denunciada.

Por lo anterior no puede ser aceptado el primer agravio del apelante que consta en este legajo 2024-0199-TRA-RI y que en resumen indica que “...El 4 de agosto de 2023 presenté ante el Registro de Bienes Inmuebles una Gestión Administrativa sobre Inexactitudes registrales relacionada con las fincas 207892, 207894, 207896 y 207898 por ser terrenos de dominio público...” y que el Registro Inmobiliario “mal interpretó” la diligencia y solicitó “...realizar una conciliación catastral” para determinar si existe un traslape de las fincas aludidas con zonas públicas pertenecientes a la Municipalidad de Goicoechea y no es de recibo porque en sus escritos recibidos en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario, no incluyó, ni solicitó investigación sobre la finca de San José matrícula 207898, empero esta finca fue incluida en el Informé Técnico Catastral aportado en el expediente de origen porque es una finca hermana de los inmuebles descritos por el apelante. Nótese que esta finca nació a la vida jurídica por medio de una segregación proveniente de la finca de San José matrícula 207890, madre también de las fincas 207892, 207894 y 207896 (lo cual se explicará en el avance de esta resolución).

Tampoco puede aceptarse su argumento en cuanto a que existió una confusión de parte de la funcionaria del Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, Asesora Jurídica Karol Solano Solano, toda vez que todos los escritos aportados en este procedimiento y en esta apelación por el mismo promovente, indican que las fincas mencionadas son “terrenos de dominio público” y que fueron traspasadas a la Municipalidad de Goicoechea, por lo que



evidentemente, a partir de lo denunciado, la Asesora Jurídica debe recurrir a la conciliación jurídica catastral elaborada por un profesional del Departamento Técnico Catastral, a fin de verificar y estudiar a fondo todos los asientos registrales de las fincas asociadas, ello desde el nacimiento a la vida jurídica de cada una de las fincas segregadas y también de la finca madre y de los antecedentes de esta última (fincas abuelas); así que por la denuncia y tratándose de bienes demaniales, según lo denunciado, se requería un análisis de todos los insumos catastrales que constan en el histórico de movimientos de cada uno de los inmuebles, para determinar si existía o existe, alguna afectación o contradicción parcelaria de dichas fincas con propiedades del Gobierno Municipal, o en su defecto, también establecer, a partir de ese profuso estudio de antecedentes, si alguno de los bienes inmuebles aludidos pertenecen efectivamente al Gobierno Municipal y existía algún movimiento registral posterior al traspaso del resto de la finca de San José matrícula 207890, o si por el contrario, esas fincas fueron afectadas como bienes de uso público conforme a lo establecido por el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, también se requería examinar si esos bienes denunciados como fincas de uso común general y público estaban siendo traslapadas por fincas de particulares, o en general si existían sobreposiciones con zonas comunales, calles públicas, aceras, cunetas, jardines públicos, por ello el informe era necesario e ineludible de la forma y estilo como fue solicitado por la Asesora Jurídica, ya que también se debía verificar si los asientos catastrales relacionados con esos bienes inmuebles presentaban traslapes que afectaran las zonas de protección del Río Torres colindante también con estas fincas, es decir que no existió confusión de parte de los funcionarios del Registro Inmobiliario en el examen realizado y



aportado en esta causa.

El promovente alega que existe una inexactitud registral que investigar porque los bienes inmuebles describen terrenos que pertenecen al dominio público y así debería publicitarse en el asiento registral de cada una de las fincas descritas; al respecto debe considerar el promovente que a este tipo de bienes demaniales les rige el principio de inmatriculación, es decir que no es necesaria la inscripción registral para que conste, se consolide o se verifique el dominio público y su pertenencia a la Municipalidad correspondiente en virtud de su condición de bienes destinados al uso y al fin público, así está establecido en el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana:

[...]

Artículo 44.- 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

[...]

También debe tener en cuenta el promovente que los bienes demaniales no pueden ser objeto de posesión y que se encuentran fuera del comercio de los hombres, resultando además que poseen la característica de ser inalienables, imprescriptibles, inembargables, tampoco son susceptibles de gravámenes, ni de acciones reivindicatorias de parte de algún propietario registral anterior, ya que una vez que han sido traspasados al demanio público en virtud de su uso comunal, no procede la desafectación de uso público, ni su



traspaso por donación o compra-venta posterior a dicha afectación de bien destinado a uso público, ya que el artículo 69 de la Ley de Contratación Administrativa establece límites a todo tipo de enajenación de este tipo de bienes inmuebles:

[...]

ARTICULO 69.-Límites. La Administración no podrá enajenar los bienes inmuebles afectos a un fin público.

Los bienes podrán desafectarse por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual.

Se requerirá la autorización expresa de la Asamblea Legislativa, cuando no conste el procedimiento para la afectación.

Se autoriza al Poder Ejecutivo para que done, a las instituciones autónomas y semiautónomas, los bienes inmuebles no afectos a un fin público, cuando tenga por objeto coadyuvar al cumplimiento de las funciones de estas y en aras de satisfacer el interés público. Para tal efecto, deberá emitirse resolución fundamentada del Poder Ejecutivo, acuerdo de aceptación del órgano jerárquico superior del ente beneficiado, así como el inventario y la clasificación del bien o los bienes objeto de la enajenación. La escritura la realizará la Notaría del Estado.

[...]

Por tal motivo cualesquiera traspaso de un bien destinado a un fin público a favor un persona física o jurídica requerirá autorización expresa por medio una ley aprobada por la Asamblea Legislativa a fin que su traspaso y desafectación como bien destinado a uso público, no solamente sea controlada por el Poder Legislativo, sino también para que esa desafectación sea pública y notoria, así lo dicta la Sala



Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en su Voto 2003-3480, para que no quede duda de la desafectación de su uso público del bien inmueble determinado.

Tratándose de bienes que fueron traspasados a los entes municipales en virtud de lo estipulado por el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, debe relacionarse este numeral con el artículo 261 del Código Civil establece que “Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general” de tal forma que los bienes que se destinan al servicio público, comunal o que son un bien de uso general quedan afectos y se constituyen como bienes públicos en virtud de una norma jurídica previa y que solamente podrán desafectarse, como anteriormente se indicó, por medio de otra Ley que modifique su uso y su fin público, este es el caso de las calles, aceras, zonas verdes, jardines públicos, zonas comunales, áreas de juegos infantiles y otros que fueron traspasados a los entes municipales en virtud del desarrollo urbanístico previamente autorizado por el mismo ente Municipal; en otras palabras un bien destinado al uso público, lo es, permanece y pertenece al demanio público, únicamente por el hecho de estar destinado al fin y uso público, por lo que no requiere inmatriculación, ni traspaso por donación o por compra-venta a favor del Gobierno Municipal o de El Estado, ya que esa solemnidad no es requisito para adquirir su carácter demanial y público.

A pesar de lo anterior se realizó un examen de todos los instrumentos públicos que constan inscritos en los inmuebles; de los planos catastrados relacionados y de todos los insumos catastrales disponibles que constan en la publicidad registral, por lo que ha



quedado claramente demostrado en el Informe Técnico Catastral elaborado por el Ingeniero Rafael Ángel Jiménez Arce, que las fincas de San José matrículas 204892, 207894, 207896 y 207898 y ubicadas en la Urbanización Colonia del Río, nacieron a la vida jurídica producto de una segregación que se practicó en la finca de San José matrícula 207890; siendo que esta última finca nació de la reunión de las fincas de San José matrículas 193597, 140241 y 140223, según lo que consta en el Sistema Antiguo de Tomos, al Tomo 2084, Folio 171 y reproducido en el mismo Informe.

También consta en dicho Informe y en uno de los documentos aportados por el gestionante que, luego de los fraccionamientos realizados en la finca 207890 quedó un resto de 9.991 metros cuadrados dividido en dos secciones una con naturaleza: Terreno dedicado a las calles de Urbanización llamada Colonia del Río con una medida de 7.729,00 metros cuadrados y la otra sección con una naturaleza: Terreno de Zacate, árboles, arbustos con un área de 2.262 metros cuadrados y lo cual se aprecia en las siguientes figuras:

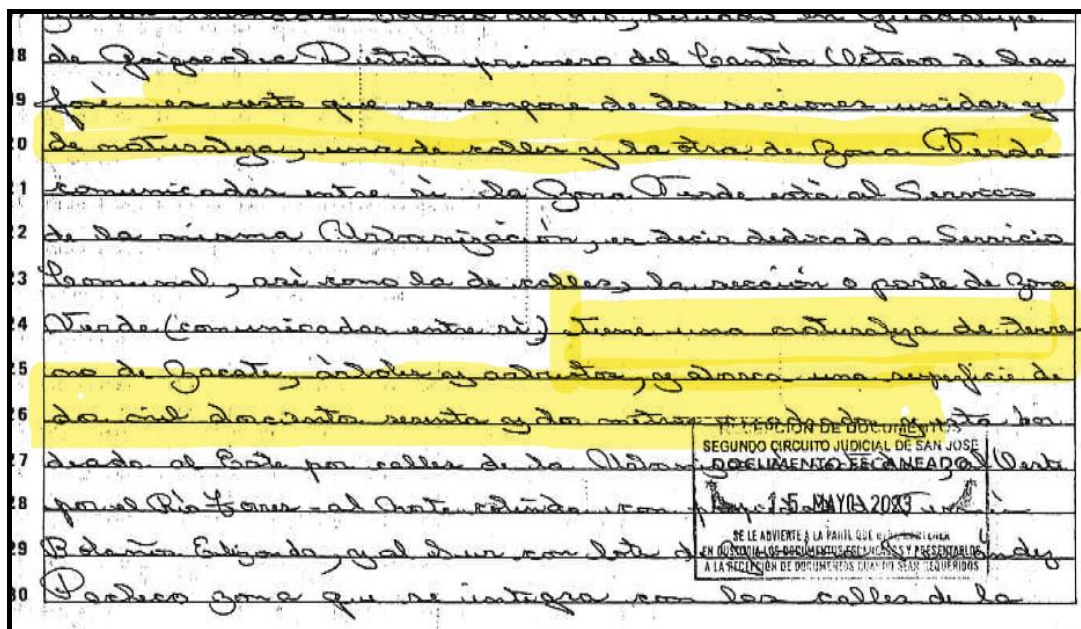


Figura 01

Primera Sección del resto de la finca de San José 207890
destinado a zona verde de la Urbanización
y con un área de 2.262,00 metros cuadrados

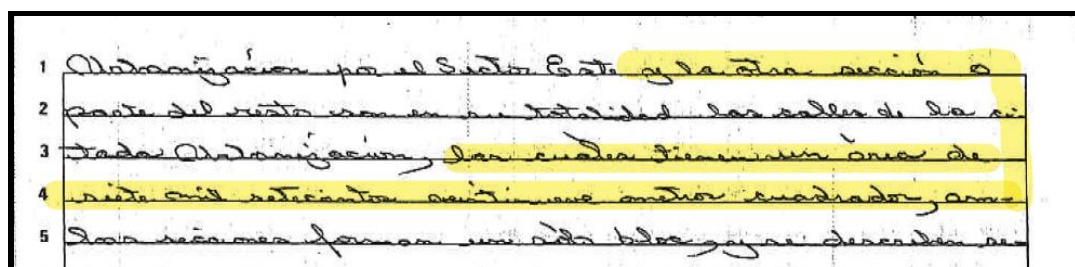


Figura 02

Segunda Sección del resto de la finca de San José 207890
destinado a calles públicas de la Urbanización
y con un área de 7.729,00

A la altura de esta resolución procede referirse a los demás agravios y a la solicitud del apelante en la que precisa declarar la nulidad de la resolución de alzada y ordenar la consignación de la medida cautelar



de Nota de Advertencia Administrativa sobre las fincas antes aludidas, siendo que insiste en que las fincas de San José matrículas 207892, 207894, 207896 y 207898 fueron traspasadas a la Municipalidad de Goicoechea y que por lo tanto son bienes demaniales que “fueron traspasados” indebidamente a favor de empresas particulares, también alega que sobre estos inmuebles existen “irregularidades” porque “Los planos son falsos”; alegatos que son rechazados totalmente por este Tribunal porque ha quedado claramente demostrado que lo traspasado al Gobierno Municipal fue el resto de la finca de San José matrícula 207890, esto según el instrumento público aportado por el mismo apelante y cuyas estipulaciones de interés, se aprecian pacíficamente en las figuras 01 y 02 graficadas anteriormente.

Por otra parte, el alegato que indica el agravante, que existe una estipulación de las partes en el mismo instrumento público y sus adicionales, en la que manifestaron que cualquier exceso en la medida de aquel resto también se debe presumir como donado y transferido al ente municipal deviene en una cláusula que no posee efectos jurídicos registrables, ya que la medida del resto descrito de la finca de San José matrícula 207890 se obtiene al reducir de la medida de esa finca reunida, la sumatoria correspondiente a la medida de todos los lotes segregados en el mismo instrumento público, tampoco procede su alegato en cuanto a que el representante de la empresa Compañía Constructora Costarricense Limitada manifestó que no existen “lotes por vender” ya que esa estipulación tampoco posee efectos jurídicos registrales y por su naturaleza jurídica constituyen manifestaciones y pretensiones propias de un proceso jurisdiccional contradictorio y que, conforme al Principio de



Legalidad no pueden ser conocidas, ni evaluadas para demostrar inexactitudes de origen registral que se deban investigar en la vía administrativa que compete al Registro Inmobiliario por medio de este procedimiento de Gestión Administrativa.

Conteste con lo anterior, el gestionante manifiesta que sus diligencias corresponden a “una Gestión Administrativa sobre inexactitudes Registrales relacionada con las fincas 207892, 207894, 207896 y 207898 por ser terrenos de dominio público” (v.f. 007 de este expediente 2024-0199-RIM) porque con los hechos demostrados no existe una inexactitud registral que investigar en los asientos registrales asociados con las fincas precitadas, por lo que procede confirmar la resolución de las 11:35 horas del 4 de marzo de 2024 toda vez que ya que el tipo de inexactitud indicada por el promovente es aquella que es cometida por algún funcionario registral en el ejercicio de su actividad de calificación o de inscripción registral de acuerdo con la normativa vigente para esta resolución, sean los artículos 14, 15, 16, 21, 22 y 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; resultando que conforme al Principio de Legalidad (artículo 11 Constitucional y artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública) el Registro Inmobiliario del Registro nacional, al igual que las todas Instituciones Públicas se encuentran autorizadas a realizar únicamente aquellos actos expresamente autorizados por el ordenamiento jurídico y acontece que las pretensiones del alegante no están autorizadas por el Reglamento precitado y tampoco por el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario para ser conocidas y resueltas en esta vía administrativa, ya que este tipo de causas y pretensiones deben ser conocidas, evaluadas y resueltas por los Órganos Jurisdiccionales



correspondientes (artículo 153 de la Constitución Política).

Acótese también que los instrumentos públicos que constan inscritos y publicitados en los movimientos histórico de cada una de las fincas supraindicadas, así como los planos catastrados relacionados y asociados por cada uno de esos inmuebles ingresaron a la corriente registral vestidos de la presunción de certeza jurídica que constituye la Fe Pública que el Estado ha delegado a los profesionales que autorizaron esos documentos públicos que fueron inscritos en el Registro Inmobiliario porque gozan de validez, eficacia, certeza y autenticidad, salvo que sea invocado o argüido de falso por quien se considere perjudicado, en la sede jurisdiccional correspondiente.

Es por lo anterior que la sede registral carece de competencia para prejuzgar la validez de los instrumentos públicos y de planos catastrados que fueron autorizados por los profesionales acreditados por el ordenamiento jurídico respectivo.

Además del derecho de accionar ante los órganos jurisdiccionales, el apelante puede gestionar y presentar sus pretensiones y solicitudes ante la Municipalidad de Goicoechea en razón que el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana le brinda la autoridad y la competencia para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio jurisdiccional; así lo reconoce la Sala de la Corte Suprema de Justicia en Constitucional en su resolución de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996 en la que dicta:

[...]

En consonancia con lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la



Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana, número 4240, de quince de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, parte del supuesto de que la titularidad primaria en materia de planificación urbana corresponde a las municipalidades, lo cual ha sido plasmado en los artículos 15 y 19 de dicha ley. De manera que es a los municipios a quienes corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los respectivos reglamentos –planes reguladores–, y haciendo efectiva la normativa que al efecto dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, como institución encargada de la planificación urbana a nivel nacional. Este punto ya fue de consideración de esta Sala, en sentencia número 6706-93, de las quince horas veintiún minutos del veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y tres, en la que indicó:

"II).– La Sala estima que la potestad atribuida a los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio sí integra el concepto constitucional de "intereses y servicios locales" a que hace referencia el artículo 169 de la Constitución, competencia que fue reconocida por la Ley de Planificación Urbana (# 4240 del 15 de noviembre de 1968, reformada por Leyes # 6575 de 27 de abril de 1981 y # 6595 de 6 de agosto de ese mismo año), específicamente en los artículos 15 y 19 aquí impugnados, que literalmente establecen:

«Artículo 15.– Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio



jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.»

«Artículo 19.- Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.»
[...]

En cuanto al caso concreto planteado por el gestionante, también la Sala Constitucional se pronunció con respecto a las mismas pretensiones del accionante, sean los terrenos de zonas verdes de la Urbanización Colonia del Río, cedidos a la Municipalidad de Goicoechea en el Voto Constitucional número 9610-2023 en el que contestó el Recurso de Amparo incoado por el señor Fernando March Pinto y en el que resolvió:

[...]

En el sub-lite, se tiene por demostrado que, el 14 de diciembre de 2022, el tutelado planteó ante la Municipalidad de Goicoechea una denuncia, mediante la cual acusó que anteriormente se habían cedido a favor de la municipalidad algunas fincas a fin de que se disfrutaran como zona verde; empero, luego hubo una inscripción como posesión privada, cuando ya formaban “parte de la Urbanización Colonia del Río y



son Terrenos de Dominio Público”. Posteriormente, el 16 de marzo de 2023, mediante correo electrónico, la autoridad recurrida le respondió al tutelado la denuncia aludida a través del oficio nro. MG-AG-01241-2023.

Así las cosas, visto que la respuesta aludida fue enviada al tutelado de previo a la notificación de este recurso (ocurrida el 17 y 20 de marzo de 2023), se descarta la lesión acusada.

Por otra parte, adviértase que no le corresponde a este Tribunal valorar la procedencia o no de lo resuelto por el recurrido respecto de la denuncia objeto de este amparo, como así lo pretende el tutelado mediante un escrito posterior, pues ello obedece a un conflicto de legalidad ordinaria, dirimible ante las instancias administrativas o judiciales correspondientes.

En consecuencia, se declara sin lugar el recurso.

[...] (lo resaltado es propio)

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Fernando March Pinto, de calidades indicadas, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas treinta y cinco minutos del cuatro de marzo de 2024.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Fernando March Pinto, de calidades indicadas, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas treinta y cinco minutos del cuatro de marzo de 2024, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa,



de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.
NOTIFIQUESE.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53