



**RESOLUCIÓN FINAL**

**EXPEDIENTE 2024-0371-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**ANGELA AGUILAR VARGAS**

**MUNICIPALIDAD DE HEREDIA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0275-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0135-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas cuarenta y seis minutos del trece de marzo de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto la señora Angela Aguilar Vargas, economista, con cédula de identidad número 9-0091-0602; en su condición de alcaldesa de la Municipalidad de Heredia, cédula jurídica número 3-014-042092 contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las de las 09:48 horas del 25 de abril de 2024.

**Redacta el Juez Cristian Mena Chinchilla**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Por medio del Oficio AMH-0249-2024, recibido en la Secretaría del Registro Inmobiliario



en fecha 19 de marzo de 2024, la alcaldesa de la Municipalidad de Heredia, señora Angela Aguilar Vargas, solicitó incoar un procedimiento de gestión administrativa a fin de investigar la sobreposición del plano catastrado H-0001970-2022 y su finca relacionada con la “Calle 10” en aproximadamente 103 m<sup>2</sup>.

Al respecto manifestó en dicho Oficio:

[...]

De acuerdo con los análisis realizados por la parte técnica de este municipio mediante los oficios DIP-DT-0206-2018 del 08 de junio del 2018 y DIP-DT-0287-2018 del 10 de julio de 2018 (adjuntos), suscritos por el Ing. Marco Alonso Chaves Calvo, Topógrafo Municipal, se constató que la calle denominada “Calle 10” existe una ocupación de vía pública aproximadamente de 103 m<sup>2</sup>.

[...]

Así las cosas, la investigación sirvió como base fundamental para que se iniciaran los respectivos procedimientos de desalojo y demolición por invasión y usurpación de bienes demaniales contra los copropietarios de la Finca Folio Real 4-70793-001-002, siendo que a la fecha se encuentra en trámite el proceso.

Aunado a ello también se constató la reciente inscripción del plano H-0001970-2022, el cual se encuentra publicitado en el asiento registral de la finca en marras, estableciéndose con un plazo de convalidación de (rectificación de medida).

[...]

En relación a la información contenida, además, se puede



constatar que la calle pública se encuentra consignada dentro del inventario municipal bajo el Código de Camino N° 401052, [...]

Por lo tanto, una vez citados los informes técnicos (que se ponen a su disposición para un mayor abordaje del tema), y el procedimiento que se ha estado llevando a cabo para proceder con el desalojo del área, **solicito sea iniciado el respectivo procedimiento para que se analice la posibilidad de revocar el aumento de cabida generado en la finca en marras a partir del plano catastrado H-0001970-2022, puesto que, afecta un bien demanial determinado como una vía pública denominada CALLE 10.**

[...] (lo resaltado es propio)

No obstante, la Subdirección Catastral denegó la apertura de la gestión administrativa por medio de la resolución de las 09:48 horas del 25 de abril de 2024 (ver folio 15 a 29 del expediente de origen) en la que dispuso:

[...]

En virtud de lo expuesto: SE RESUELVE: 1) DENEGAR la solicitud de la señora Angela Aguilar Vargas, en calidad de alcaldesa de la Municipalidad de Heredia, quien solicita se revoque el aumento de cabida efectuado sobre la finca del partido de Heredia matrícula 70793 utilizando el plano catastrado H-1970-2022.

[...]



Ante esta denegatoria, la Alcaldesa de la Municipalidad de Heredia por medio del Oficio número **AMH-0644-2024** con fecha 18 de junio de 2024 (ver folio 22 al 26 del expediente de origen) interpuso recurso de apelación contra la resolución denegatoria antes citada porque considera que en el presente procedimiento “no se verificaron los planos de catastro anteriores”, al plano catastrado número H-1970-2022 porque este asiento catastral mantiene “notables diferencias” con respecto al plano catastrado que antes publicitaba la finca de Heredia matrícula 70793, sea el plano catastrado número H-998-1972, por lo que solicita como pretensión consignar aviso catastral en dichos asientos registrales y catastrales “mientras se presenta el proceso jurisdiccional correspondiente”.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando segundo de la resolución venida en alzada.

**TERCERO: HECHOS NO PROBADOS.** No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**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 y/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 o de actualización y mantenimiento del mapa 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 9 de abril 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 que consten en la publicidad de los asientos registrales y catastrales.

En el caso examinado la señora alcaldesa de la Municipalidad de Heredia denunció que la finca de Heredia matrícula 70793 publicita el plano catastrado H-1970-2022, pero que este asiento catastral se sobrepone o traslapa con la calle pública denominada “calle diez” en aproximadamente 103 m<sup>2</sup> y para demostrar su dicho aportó los oficios DIP-DT-0206-2018 del 08 de junio de 2018 y DIP-DT-0287-2018 del 10 de julio de 2018, suscritos por el ingeniero Marco Alonso Chaves Calvo, topógrafo de dicho ente municipal.

Además, en sus alegatos manifestó:

En relación a la información contenida, además, se puede



constatar que la calle pública se encuentra consignada dentro del inventario municipal bajo el Código de Camino N° 401052,

En relación con la denuncia interpuesta por el ente municipal conviene citar lo establecido por el artículo 7 de la Ley de Construcciones:

[...]

**Todo terreno que en los planos existentes de la Municipalidad, o en el Archivo de la Dirección General de Obras Públicas, o el de la Dirección General de Caminos, o en el Catastro, o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo prueba plena en contrario, que deberá rendir aquél que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho exclusivo a su uso.** Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno de que se trate.

[...] lo resaltado es propio)

Sin un mayor ahondamiento en el tema de los bienes demaniales, este Tribunal ha reiterado que a nivel doctrinal, legal y jurisprudencial dentro de la categoría de bienes propiedad del Estado, se encuentran aquellos denominados “bienes de dominio público”, definidos estos como aquellos que pertenecen al Estado y que su destino responde únicamente al servicio público que deben satisfacer, están afectados por un régimen jurídico especial que responde únicamente a los fines de utilidad pública para los cuales fueron creados y por el cual “han sido incorporados al uso y goce de la comunidad” (Sala Constitucional Votos 3145-1996 de las 09:27 horas del 28 de junio de 1996;



2306-1991 de las 14:45 horas del 6 de noviembre de 1991)

En este sentido, el artículo 261 del Código Civil establece que las cosas públicas son aquellas que por ley están destinadas, de modo permanente a cualquier tipo de servicio de utilidad general y del cual puedan beneficiarse la comunidad y los administrados en general, siendo que por estar entregadas al uso público se encuentran fuera del comercio de los sujetos de derecho privado (artículo 262 ibidem) por lo que han sido extraídos del tráfico jurídico comercial y no podrán separarse del fin público al cual obedecen, sin la autorización expresa y concreta de una norma jurídica debidamente promulgada por la Asamblea Legislativa (inciso 14 del artículo 121 constitucional).

Consecuentemente los bienes demaniales y para el caso de examine, las calles públicas están destinadas al servicio público y por su naturaleza jurídica, invalidan por sí mismas la eficacia jurídica de cualquier acto administrativo tendiente a la enajenación, apropiación o posesión de cualesquiera de estos bienes públicos, siendo además, que el ordenamiento jurídico les provee el carácter de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables, razón por la que su posesión o dominio que no podrá adquirirse o reivindicarse de parte de sujetos particulares en los términos comunes del derecho civil.

Ahora bien, conforme a lo establecido por el artículo 7 de la Ley de Construcciones antes mencionado; la alcaldesa de la Municipalidad del Cantón de Heredia denuncia que el plano catastrado H-1970-2022 incorpora áreas pertenecientes a la calle pública denominada “calle 10” por lo que esta denuncia resulta conforme y adecuada a dicho numeral, ya que es el gobierno municipal el ente autorizado por



el ordenamiento jurídico para administrar y controlar las áreas correspondientes a las calles públicas, lo anterior es conforme con lo estipulado por los artículos 43 y 44 de la Ley de Planificación Urbana que determinan:

[...]

**Artículo 43.-** El Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complemente, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

**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, si consta en el Mapa Oficial

[...]

Lo anterior se ajusta con lo dictado por el artículo 169 de la Constitución Política:

[...]

La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por regidores municipales de elección popular, y de un funcionario ejecutivo que designará la ley.

[...]



Conforme a lo anterior este Tribunal considera de recibo los agravios de la apelante por lo que debe revocarse la resolución dictada por la Subdirección Catastral ello por cuanto, conforme a la denuncia del gobierno municipal del cantón de Heredia, existió una rectificación de área en aumento en la finca de Heredia matrícula 70793, producto de la inclusión del nuevo plano catastrado número H-1970-2022 en dicho inmueble, resultando que este último asiento catastral modificó en aumento la medida del plano catastrado número H-998-1972 que publicitaba anteriormente, **según la denuncia interpuesta por la Municipalidad de Heredia**; incorporando áreas que pertenecen a la calle pública denominada “calle 10” y con fundamento en los oficios DIP-DT-0206-2018 del 08 de junio de 2018 y DIP-DT-0287-2018 del 10 de julio de 2018, suscritos por el ingeniero Marco Alonso Chaves Calvo, topógrafo de dicho ente municipal. .

Para este Tribunal, ante una posible afectación del demanio público, denunciada por la entidad responsable de la determinación de la vías públicas cantonales y en protección de la publicidad registral base de la seguridad jurídica, razón de ser del Registro, resulta suficiente para la apertura de la gestión administrativa, por lo que debe revocarse la resolución recurrida para que proceda el registro de origen con el procedimiento correspondiente, con el objetivo de verificar la posible inexactitud en el asiento registral, la notificación a las partes involucradas como en derecho corresponde y que terceros que deseen realizar transacciones con el inmueble, conozcan de las posibles patologías que le podrían afectar. En parte, esta instancia coincide con lo dispuesto en la resolución apelada, en el sentido que la pretensión sobre la revocación del aumento de medida escapa de las competencias de la autoridad registral; sin embargo, como se ha



venido desarrollando, el asunto se devuelve para la apertura de la gestión administrativa y posterior aplicación de alguna medida cautelar de ser procedente, que sí resultan de competencia del Registro Inmobiliario, según la normativa previa citada.

**SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación interpuesto la señora Angela Aguilar Vargas; en su condición de alcaldesa de la Municipalidad de Heredia, cédula jurídica número 3-014-042092 contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las de las 09:48 horas del 25 de abril de 2024.

#### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora Angela Aguilar Vargas, en su condición de alcaldesa de la Municipalidad de Heredia, contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las de las 09:48 horas del 25 de abril de 2024, la que en este acto **se revoca**. 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