



**RESOLUCIÓN FINAL**

**EXPEDIENTE 2025-0001-TRA-RI**

**OCURSO**

**JEFFRY ALPIZAR DIAZ Y RUTH ESTER MORA HERRERA, apelantes  
REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0763-  
RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0297-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas cincuenta minutos del veintiséis de junio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Jeffry Alpízar Díaz, químico industrial, vecino de Alajuela, cédula de identidad número 1-0912-0243 y por la señora Ruth Ester Mora Herrera, abogada y notaria, vecina de San José, cédula de identidad 1-1286-0477; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las diez horas del veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro

**Redacta la juez Norma Ureña Boza**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Se iniciaron estas



diligencias ocursoales por medio del escrito recibido adjunto al instrumento público presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 482820 y en el cual, la Notaria Pública Ruth Ester Mora Herrera, cédula de identidad número 1-1286-0477, autorizante de aquel documento, solicitó revocar lo resuelto en la calificación formal número 2024-042-RE que dictó la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 11:59 horas del 25 de junio de 2025, y que en su parte dispositiva determinó:

[...]

CONFIRMAR la causal de cancelación señalada en el documento de citas dos mil veinticuatro (2024) asiento doscientos cincuenta y un mil doscientos cuarenta y siete (251247): "Cancelada la presentación. No proceden las rectificaciones de medida de fincas filiales con base únicamente en planos catastrados. Deben aportarse planos de condominio que reflejen las modificaciones respectivas (artículo 5 ley 7933 y Directriz 2-2012 RIM). Se aclara que se cancela totalmente el documento en virtud de que se indica que la cancelación parcial de la hipoteca obedece a la rectificación de medida en disminución

[...]

Indicar una razón marginal en el Libro de Diario indicando el número de esta calificación (N° 2024-042-RE) y que esta Subdirección confirmó la causal de cancelación por las razones expuestas.

[...] (Folios 33 vuelto del expediente principal)

En vista de lo anterior, la Notaria Pública Ruth Ester Mora Herrera



inició las presentes diligencias ocursoales en contra lo dictado en aquella la calificación formal número 2024-042-RE porque considera que los titulares registrales de las fincas filiales de Alajuela matrículas 194601-F-000 y 194602-F-000 se encuentran debidamente autorizados por el artículo 75 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional para solicitar la rectificación de medida rogada en el testimonio de escritura con citas de presentación tomo 2024, asiento 482820; señaló además que ese artículo es concordante con el artículo 47 del Reglamento del Condominio Horizontal Residencial Altabriza que autoriza a inscribir rectificaciones de área, sin la autorización previa y expresa de la Asamblea de Condóminos en virtud de lo que dispone dicho numeral:

[...]

En caso de requerirse realizar el trámite de rectificación de área de algunas fincas filiales, producto de invasiones de construcciones a propiedad áreas comunes corresponderá al condómino realizar los trámites y cubrir todos los costos relacionados con la rectificación de medida, para dicho trámite tampoco será necesario el acuerdo o autorización de la asamblea de condóminos, ni la comparecencia de todos los propietarios de las fincas filiales, con la simple anuencia de ambos propietarios involucrados podrá realizarse el trámite; siempre y cuando esto no modifique los valores porcentuales de las área comunes del condominio, de otras fincas filiales y se mantenga el monto con el cual colaboran cada FFPI en el pago de los gastos comunes

[...] (lo resaltado es propio)



Conferidas las audiencias reglamentarias, la Dirección del Registro Inmobiliario dictó la resolución final de este Ocurso a las diez horas del veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro y en su parte dispositiva confirmó lo resuelto en la calificación formal número 2024-042-RE y por tanto, denegó la rectificación de medida solicitada en el instrumento público con citas de presentación tomo 2024, asiento 251247 (actualmente con citas tomo 2024, asiento 482820) sobre las fincas filiales Alajuela matrículas 194601-F-000 y 194602-F-000 según los planos catastrados números A-58189-2023 y A-58389-2023, respectivamente (folio 70 a 80 del expediente de origen)

Inconformes con lo resuelto, la señora Ruth Ester Mora Herrera en su condición de Notaria Pública que autoriza el instrumento público recibido por el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 482820 y el señor Jeffry Alpízar Diaz, cédula de identidad número 1-0912-0243, en su condición de propietario registral de la finca filial de Alajuela matrícula 194601-F-000; presentaron recurso de apelación contra la resolución de fondo de la calificación formal (oposición a la calificación) 2024-042-RE y expresaron los siguientes agravios (Folios 87 a 89 del expediente de origen y 15 al 20 de este legajo de apelación), a saber:

- 1- Para la rectificación de medida rogada en aquel documento no se requiere autorización de los condóminos porque el artículo 47 del Reglamento del Condominio Horizontal Residencial Altabrisa, antes transcrito, previamente autorizó este tipo de rectificaciones de medida en las fincas filiales de interés para esta causa.



2-Los planos catastrados para rectificar medida fueron inscritos conforme al artículo 75 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional por lo que proceden las rectificaciones de medida, toda vez que esta no supera en 10% de la cabida original de cada inmueble.

3-En relación con el agravio anterior, sustentan que el artículo 87 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio autoriza la modificación de medida rogada porque no implica “cambios en los porcentajes o en sus áreas comunes” y que al contrario, en atención a dicho numeral “los comparecientes dueños de las fincas en cuestión, bajo su dominio acuerdan no modificar los porcentajes, ya que no deviene en ningún beneficio para ellos, ni perjuicio para el condominio y/o terceros”

4-Exponen que lo rogado se ajusta “a la facultad que tienen los propietarios como dueños del dominio, de modificar, o alterar la cosa sobre la cual son dueños de la propiedad absoluta” conforme a los numerales 264, 266 y 290 del Código Civil.

5- Complementan sus alegatos con la siguiente manifestación:

[...]

La finca filial A-194601-F-000 tiene un coeficiente de 0.00432 y la finca filial A-194602-F-000 presenta un coeficiente de 0.00328, siendo que, con la rectificación de medida de 9 metros cuadrados ) en disminución para la finca A-194602-F-000 y en aumento para la finca A-194601-F-



000), los coeficientes varían de forma mínima (en 0.0001249) con lo cual la variación en dichos coeficientes no es representativa en relación a los costos que puedan generarse con la modificación del plano de distribución del condominio total, en el cual, prácticamente no se verían modificaciones importantes, reiterando que además, no hay modificaciones en las áreas comunes ni respecto de otras fincas filiales, por lo que, no existe afectación a terceros y se mantiene en el ámbito de la facultad de los propietarios respecto de su área privada.  
[...] (lo resaltado es propio)

6- En relación con lo anterior, argumentan que el acápite 6 del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que la Asamblea de Condóminos únicamente deberá autorizar cuando se requiere “Variar el área proporcional de las filiales”, lo cual no fue solicitado por las partes en el documento citado.

7- Requieren que se proceda también con la inscripción de la cancelación parcial del gravamen hipotecario solicitada por el Banco Nacional de Costa Rica, acreedor hipotecario en el crédito garantizado con las fincas antes aludidas.

Por lo anterior, solicitaron como pretensión que, conforme al principio de legalidad, se anule la resolución de fondo de la oposición a la calificación referida y se ordene continuar con el proceso de inscripción de la rectificación de plano catastrado, de medida y de la cancelación parcial de hipoteca; ambos actos rogados en aquel documento con citas de presentación tomo 2024, asiento 482820



(antes 2024-218920).

En este legajo de apelación consta el apersonamiento del señor Oscar Iván Salazar Delgado, cédula de identidad número 6-0434-0035, apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica número 4-000-001021, entidad bancaria que figura como acreedora hipotecaria en las fincas filiales de Alajuela matrículas 194601-F-000 y 194602-F-000 y quien manifestó su conformidad con los resultados de este proceso y requirió “continuar con el trámite normal de esta diligencia” (folios 61 a 62 vuelto del expediente principal y 13 de este legajo de apelación) ,

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite el elenco de hechos probados demostrados en las presentes diligencias ocurrales.

**TERCERO: HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera que no existen hechos de esta naturaleza de interés para el dictado de la presente 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 Ocurso es el medio de impugnación diseñado y ordenado por nuestro ordenamiento jurídico a fin que el promovente debidamente legitimado, solicite revocar la calificación formal dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario y que confirmó la “suspensión o bien la denegación



formal” de la inscripción registral de un instrumento público determinado; resultando además, que para incoar este proceso se requiere de la exposición de “motivos y razones legales en que se apoya” el ocursoante para impugnar lo resuelto por el funcionario registral competente; así lo establece el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en adelante Ley 3883.

[...]

**ARTICULO 18.-** Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, **exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción.** El ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.

[...] (el énfasis es propio)

Este recurso de impugnación a la calificación formal 2024-O42-RE fue resuelto por la Dirección del Registro Inmobiliario, de acuerdo con el artículo 2, inciso m) y numeral 8, inciso a); ambos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, vigente a la fecha de inicio de este procedimiento ocursoal; también se ajusta a lo preceptuado por el artículo 46 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Ejecutivo 44647-MJP), de observancia necesaria en atención del transitorio IV que establece que “Todos los procedimientos administrativos regulados por este decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este





reglamento en lo que favorezca” por lo que el artículo 46 del Reglamento vigente ibidem indica:

[...] Artículo 46.- Procedencia del oculto. Si la persona profesional responsable no se conformare con la resolución dictada por la persona subdirectora competente, en el recurso formal de oposición a la calificación, podrá promover el oculto como segunda instancia formal.

Cuando el oculto se refiera a la consignación de defectos en documentos presentados para inscripción ante el Departamento Inmobiliario Registral, la solicitud deberá ser presentada ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional, en forma conjunta con el documento, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación provisional, exponiendo los motivos, razones legales o técnicas en que se sustenta.

[...]

En procura que la resolución final del procedimiento ocursal se ajuste a los principios de debido proceso y de legalidad (artículo 4 de la Ley 3883 en relación con el numeral 11 de la Constitución Política), el órgano director del oculto posee el deber de brindar audiencia y notificar a todos “los demás interesados” en las resultados del proceso (artículo 21 de la Ley 3883) a fin que las partes logren clarificar los motivos por los cuales consideran que la calificación formal impugnada y la calificación registral del Registrador se encuentra contraria a las leyes y los reglamentos respectivos, así también lo dicta el artículo 48 del Reglamento General del Registro Inmobiliario vigente:



[...]

48.- Resolución de la Dirección. Recibida la solicitud del recurso y vencidas las audiencias, la persona directora decidirá en resolución debidamente razonada, con indicación de los fundamentos legales y técnicos, sobre los defectos consignados al documento o sobre la cancelación del asiento provisional. La persona directora deberá dictar la resolución dentro del mes siguiente al vencimiento de las audiencias concedidas. Esta resolución se notificará a la persona ocursoante, así como a las demás personas interesadas que se hubieran apersonado

[...]

En este orden de ideas, en la resolución final del recurso, la Dirección del Registro Inmobiliario resolvió que calificación formal 2024-042-RE se encuentra ajustada al derecho sustantivo y que la calificación registral del Registrador se encuentra proporcionada y concordante con el marco normativo relacionado al negocio jurídico estipulado en el instrumento público antes aludido.

Debe atender la parte recurrente que el recurso examina la calificación registral, entendida esta como el examen o verificación de los requisitos formales y sustantivos que un funcionario público, denominado Registrador, realiza a un instrumento público determinado, con el de comprobar que aquel documento sometido a estudio, se encuentre adecuado y conforme con el bloque de legalidad vigente a la fecha de calificación; de tal manera si el documento se ajusta al marco regulatorio correspondiente el Registrador deberá inscribir el instrumento público correspondiente; caso contrario si



existiera alguna falencia, el funcionario registral, en atención al Principio de Legalidad (artículo 11 de la Constitución Política) deberá suspender y denegar la inscripción del título, dejando constancia en la “minuta de defectos” o en las “marginales” correspondientes, de las razones jurídicas por las cuales se fundamenta la denegatoria en la inscripción de aquel documento asignado.

Esta función calificadora se aprecia en los numerales 34, 35 y 37 del Reglamento del Registro Público (vigente a la fecha de inicio de este procedimiento), los cuales establecen:

[...] **Artículo 34.- La Calificación. Control de Legalidad.** La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

[...]



**Artículo 35.- Examen de documentos por parte del Registrador.**

Así los documentos por los Registradores, procederán a su examen y comprobarán si se cumplen los requisitos legales, generales o especiales requeridos y si estos requisitos coinciden con la información que consta en Registro, comenzando con el de su presentación y anotación y si contienen los datos necesarios para la práctica de su inscripción respectiva, si no se encontrare ningún defecto sustancial que la impida.

[...] **Artículo 37.- Suspensión de inscripción.** De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.

[...] (lo resaltado es propio)

En el mismo sentido la Procuraduría General de la República, en su opinión jurídica C-120-2005 del 9 de agosto de 2005 dictaminó:

[...] Como dijimos en el dictamen C-128-99, siguiendo otro precedente, la función calificadora es un “mecanismo depurador, tamiz o filtro por medio del cual se cotejan los requisitos normativos que el documento debe tener con los asientos registrales, con el fin de descubrir, a priori, los defectos que impiden la inscripción del documento, en virtud del principio de legalidad”



[...]

Es un “examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados que debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los no estén a derecho, con el objeto de que, a los libros del Registro, solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos” (Sala Primera de la Corte, resolución N° 100 de 16:45 hrs del 17 de diciembre de 1980)

Ese examen previo de legalidad de los títulos está sujeto al “bloque de legalidad, que implica el respeto y observancia de toda normativa general, escrita y no escrita” (Tribunal Superior Contencioso Administrativo, resolución 2770-94). Para calificar los documentos, el funcionario asignado se atenderá a lo que resulte del título y a toda información que conste en el Registro (art 3 y 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 32 del actual Reglamento del Registro Público)

Los artículos 159, 166, 168 del Reglamento General del Registro Inmobiliario establecen:

[...]

Artículo 159.- Calificación de documentos. La calificación de los documentos consiste en la verificación de los requisitos legales, técnicos, generales o especiales requeridos y la confrontación con la publicidad registral inmobiliaria actual, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones



del marco de calificación registral vigente. Al momento de calificar, la persona registradora se atenderá tan solo a lo que resulte del título, sin prejuzgar sobre la validez de éste o de la obligación que contenga.

La persona registradora procederá a realizar la calificación, respetando el orden en cuanto a la fecha de presentación de los documentos, en el plazo máximo de ocho días naturales. Establecido en el artículo 3 de la Ley de inscripción sobre documentos en el Registro Público, Ley 3883.

[...]

Artículo 166.- Inscripción. Superada la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y aspectos tributarios, así como la etapa de revisión del acto o negocio jurídico rogado, la persona registradora procederá a la autorización de inscripción del documento, generando, modificando o cancelando el respectivo asiento registral, según corresponda.

[...]

Artículo 168.- Suspensión de la inscripción. La persona registradora suspenderá la inscripción de aquellos documentos, hasta por el plazo de tres meses, contado a partir de su presentación, cuando en la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y de aspectos tributarios, no se hubiese acreditado el pago total de los rubros relacionados con los actos o negocios jurídicos rogados, pero al menos se haya cancelado el monto mínimo del arancel registral.

Una vez cumplida la etapa de verificación de requisitos de



admisibilidad y de aspectos tributarios, procederá la revisión del acto o negocio jurídico rogado, y la persona registradora suspenderá la inscripción de los documentos, hasta por el plazo de un año contado a partir de su presentación, cuando contengan defectos en aplicación del marco de calificación registral vigente.

Los defectos generados, tanto en la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y de aspectos tributarios, como en la etapa de revisión del acto o negocio jurídico rogado, deberán estar sustentados jurídicamente en norma de rango legal o reglamentario.

Las personas interesadas deberán presentar el documento para su inscripción, durante el término de vigencia del asiento de presentación, con la corrección de los defectos que dieron origen a la suspensión.

Si el documento no es subsanado en los términos indicados, el asiento de presentación caducará y al inscribir nuevos títulos se hará caso omiso de la anotación procediendo de oficio a su cancelación.

[...]

Consecuentemente el Registrador deberá inscribir los instrumentos públicos que se ajusten al bloque de legalidad vigente y en su función de calificación registral se sujetará al contenido del instrumento público sometido a examen y a las estipulaciones de las partes legitimadas, es decir que tanto el Registrador y los demás funcionarios



registrales deben conformarse de “lo que resulte del título” tal y como lo establece el artículo 27 de la ley 3883:

[...]

**ARTICULO 27.- 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 es propio)

Continuando con el caso sometido a estudio, conviene determinar previamente que el testimonio de escritura referido indica en su engrose que trata de la escritura pública número 111-44 visible al folio 188 frente del tomo 44 del Protocolo de la Notaria Ruth Ester Mora Herrera, escritura que fue otorgada en Alajuela a las 14:30 horas del 20 de marzo de 2024 y en la cual, las partes comparecientes legitimadas estipularon –en lo de interés para este procedimiento– **la rectificación del número de plano y de medida en los asientos registrales de las fincas filiales de Alajuela matrículas 194601-F-000 y 194602-F-000**, además se estipuló una cancelación parcial con recibo de suma del gravamen hipotecario inscrito al tomo 2020, asiento 374965, consecutivo 01, secuencia 0002, subsecuencia 001, que por encontrarse sujeta a la rectificación de medida antes dicha no resultó de interés para la ocursoante, toda vez que el mismo representante del ente bancario acreedor manifestó estar conforme con el presente procedimiento y su resultado, por lo cual este Órgano





Colegiado omite referirse al respecto de dicha estipulación (ver acápite cuarto del mismo instrumento público en el que se estipuló que “habiendo recibido el monto establecido como responsabilidad interna respecto de los metros que se rectifican en disminución, consiente y autoriza la rectificación de medida).

Conviene aclarar que dicho instrumento público ingresó por primera vez al Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2021, asiento 218920, presentación que fue cancelada por el Registrador de turno (Folio 8 y 16); posteriormente ingresó anexo a la solicitud de calificación formal 2024-042-RE con citas de presentación tomo 2024, asiento 251247, citas que también fueron canceladas; finalmente ingresó adjunto al presente curso con citas de presentación tomo 2024, asiento 482820.

Consta en la publicidad registral que a todos los movimientos históricos verificados en el párrafo se les denegó la rectificación de medida rogada por las partes, por lo que se logra sintetizar en la presente causa, que las partes recurrentes consideran que sí procede rectificar la medida en aumento de 320 m<sup>2</sup> a 329 m<sup>2</sup> en la finca filial de Alajuela matrícula 194601-F-000 con base en el plano catastrado número A-2160205-2019 y en la finca filial de Alajuela matrícula 194602-F-000 rectificar la medida en disminución de 243 m<sup>2</sup> a 234 m<sup>2</sup> con fundamento en el plano catastrado número A-2161208-2019 y que en razón que la variación en los coeficientes de copropiedad de cada finca filial “son mínimas” no procede aplicar el inciso 6 del artículo 27 de la Ley reguladora de la Propiedad en Condominio, ni el artículo 87 del Reglamento a esta Ley precitada.



Se aprecia en el testimonio de escritura antes referido que la Notaria Pública incorporó siguiente dación de fe:

[...]

i) que los planos catastrados indicados para las rectificaciones de medidas se ajustan en un todo a las fincas filiales dichas, así como que no se realiza ninguna modificación al área, ni valor proporcional de las fincas filiales en relación con el área total del condominio y/o de las áreas comunes, como tampoco respecto de otras filiales, ii) que conservo una copia de los planos catastrados, iii) que el acto de rectificación de las medidas de las filiales se ha realizado de conformidad con el procedimiento y lineamientos establecidos en el Reglamento del Condominio Horizontal Residencial Altabrisa, el cual establece en su artículo cuadragésimo sétimo que: “...En caso de requerirse realizar el trámite de rectificación de área de algunas fincas filiales, producto de invasiones de construcciones a propiedades vecinas, corresponderá al condómino realizar los trámites y cubrir todos los costos relacionados con la rectificación de medida, para dicho trámite tampoco será necesario el acuerdo o autorización de la asamblea de condóminos, ni la comparecencia de todos los propietarios de las fincas filiales, con la simple anuencia de ambos propietarios involucrados podrá realizarse el trámite; siempre y cuando esto no modifique los valores porcentuales de las área comunes del condominio, de otras fincas filiales y se mantenga el monto con el cual colaboran cada FFPI en el pago de los gastos comunes [...]

(lo resaltado es propio)



La dación de fe del ítem i) precitada, excede las facultades y competencias que el ordenamiento jurídico ha conferido al Notario Público en general, nótese que la Profesión de Notariado no habilita, instruye o faculta a este tipo de profesional para verificar, certificar y dar fe que el área descrita en un plano catastrado se ajusta a la medida real de una finca filial correspondida, ya que esta pericia compete y pertenece por imperio de ley, al profesional en topografía; lo atinente al Notario Público es constatar y dar fe que la nueva descripción y medida de la finca filial se ajusta al plano catastrado correspondiente.

Tampoco es acertada la dación de fe con respecto a que no existen modificaciones de medida en las fincas filiales, ya que los mismos escritos aportados en estas diligencias por los agraviantes, constan manifestaciones en cuanto a que la variación en los coeficientes de copropiedad de cada finca filial resultan “mínimas” por lo que el artículo 75 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional autoriza la rectificación de medida cuando esta no sobrepasa el 10% de la cabida de la finca filial.

Coincide este Tribunal en que al practicar cualquier rectificación de medida en una finca filial primaria individualizada lógicamente existirá una variación en los coeficientes de copropiedad de cada finca filial, ya que este coeficiente se obtiene de la división aritmética del área total de la finca filial entre el área total de todas las fincas filiales primarias individualizadas (FFPP/sumatoria de todas las FFPP), resultando que el valor total del condominio; el de las áreas comunes construidas y no construidas; el valor fiscal del condominio se distribuye a cada finca filial y a cada condómino según el coeficiente



de copropiedad registrado para cada una de las fincas filiales primarias individualizadas.

No modificar el coeficiente de copropiedad, el cual varía en relación directa con cada modificación de medida materializada en la fincas filiales, menoscaba la titularidad proporcional de cada condómino sobre el valor total del Condominio; el derecho proporcional de cada condómino sobre las áreas comunes en el caso de aprobarse la desafectación del Condominio al régimen de propiedad establecido por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; siendo que como se expuso anteriormente, este coeficiente se utiliza para determinar el valor fiscal de cada una de las fincas filiales del condominio; así se dispone en la Directriz-ONT-001-2021 del 12 de marzo de 2021 denominada “Metodología para la valoración fiscal de la propiedad en Condominio”; concordante con el Reglamento denominado “Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva” publicado el jueves 28 de setiembre de 2023 en el Alcance número 187 a la Gaceta número 178; ambos manuales dictados por la Dirección Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda; resultando que en este último manual publicado en dicha Gaceta, en su acápite 6.4, precisamente en el tercer subtitulado (imagen 151 del documento en PDF) expone:

[...]

Los condominios horizontales se caracterizan porque las edificaciones se han construido en forma individual, una al lado de la otra o distantes entre sí, pueden ser de uso residencial, comercial, industrial, de oficina u otros, si se encuentran dos o más usos son condominios horizontales combinados. En este



caso puede haber áreas de terreno de uso privado y áreas de terreno de uso común. Se valora el terreno privado, que constituye la finca filial, el terreno común se valora como una sola área, y el valor total deberá multiplicarse por el porcentaje de proporcionalidad de cada filial. Se valoran las áreas privativas construidas y las áreas comunes construidas por aparte. Se tipifican y valoran cada una de las construcciones de uso privado conforme a sus características constructivas y a su área.

Las construcciones, instalaciones y obras complementarias de uso común (bodegas, piscinas, calles, gimnasio, ranchos de B.B.Q., oficinas, casa club y otros), se valoran individualmente y se suman sus valores para obtener el valor total de las obras comunes construidas. La suma del valor de cada una de las obras comunes construidas nos dará su valor total, el cual deberá multiplicarse por el porcentaje de proporcionalidad que indica la escritura constitutiva para cada uno de los condóminos, obteniendo así el valor que le corresponde a cada propietario sobre las obras comunes construidas. Este porcentaje de valor de las obras comunes (terreno y construcción), deberá sumarse al valor del área privada (terreno y construcción), para obtener el valor final que le corresponde a cada uno de los propietarios del condominio (condóminos).

[...] (lo resaltado no corresponde al original)

Como se ha sostenido, no procede aplicar un “principio de proporcionalidad” y autorizar la rectificación de medida en las fincas filiales del Condominio Horizontal de fincas filiales individualizadas



Las Brisas, desligando de la modificación rogada, el coeficiente de copropiedad que resulta recíproco y conexo a la medida del área de cada finca filial, por lo que deberá existir una perfecta concordancia entre cada uno de estos elementos sustanciales en la descripción de las fincas para determinar el valor porcentual de la copropiedad de cada condómino, al respecto de su relevancia jurídica y registral debe atenderse, entre otros numerales el tercer párrafo del artículo 24 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio que estipula que “Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio” por lo que la participación del condómino en la toma de decisiones y acuerdos en la Asamblea de Condóminos dependerá del coeficiente de copropiedad antes aludido.

En el mismo sentido el subíndice 6 del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad establece que solamente con el acuerdo firme de la Asamblea de Condóminos se podrá “variar el área proporcional de las fincas filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes” y lo cual deberá estar asentado en el Libro de Actas respectivo (artículo 28 ibidem), por lo que los titulares de las fincas filiales antes acotadas y los recurrentes en este legajo de apelación deben atender que de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio cada condómino del Condominio declaró su voluntad en escritura pública de “acogerse al régimen establecido en esta ley” y deberá, entre otros requerimientos, brindar constancia acerca de la “proporción de cada una” de las fincas filiales en relación con “el área total del condominio” y que dicha “información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos” y corresponde, según el inciso a) de dicho numeral a “la naturaleza, la situación, la medida y los



linderos de la finca matriz” así como “la descripción de cada finca filial resultante”; es decir, nuevamente el ordenamiento jurídico vinculante al negocio jurídico estipulado por las partes en aquel testimonio de escritura advierte que el coeficiente de copropiedad de cada una de las fincas filiales deberá guardar relación directa con el plano catastrado ligado a cada filial y la descripción que de ese asiento catastral se deriva; por lo que este Tribunal rechaza los agravios expresados por los recurrentes en cuanto a que el acto de modificación rogado anteriormente se encuentra dentro de las facultades del dominio que establecen los artículos 264, 266 y 290 del Código Civil.

En cuanto a la modificación de áreas de las fincas filiales de un condominio, el Reglamento que rige esta materia, sea el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su artículo 87, advierte:

[...]

Artículo 87.-La modificación de la cabida de una finca filial o de la totalidad de las fincas filiales que implique cambios sobre los porcentajes o en sus áreas comunes, deberá contar con la aprobación unánime de todos los condóminos y consignarse así en el libro respectivo de actas. Lo anterior deberá constar en un plano general que contenga el nuevo diseño así como las tablas de distribución y porcentajes, para lo cual deberán contar con el visado de las entidades competentes en los planos catastrados de cada finca filial.

[...] (lo resaltado es propio)

Por lo anterior no es posible aceptar los agravios de los recurrentes ya





que como se expresó anteriormente, el Registrador en su función calificadora debe atender todo el ordenamiento jurídico asociado con el negocio jurídico contenido en el instrumento público sometido a su estudio; tampoco acepta este Tribunal que el artículo 75 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional autorice o permita la rectificación de medida con tales carencias sustanciales como las supra indicadas, al respecto el artículo 75 ibidem establece:

[...]

Artículo 75.- Plano de agrimensura de finca filial y plano constructivo. Cuando se solicite la inscripción de un plano catastrado de una finca filial, el Catastro Nacional deberá inscribirlo, aún cuando existan diferencias entre el área o la forma que indica el plano y el área inscrita o la forma consignada en los planos constructivos.

El Registro de la Propiedad Inmueble, podrá inscribir movimientos sobre fincas filiales, cuyos planos hayan sido inscritos de conformidad con este artículo y rectificar la medida para ajustarla a la que indique el plano, siempre que no exceda el diez por ciento su cabida registral.

[...] (lo resaltado es propio)

Noten los recurrentes que la categoría gramatical del primer párrafo de este numeral, está referido en singular, es decir asociado a un elemento que en este caso es: la inscripción de “un plano de la finca filial”; mientras que la categoría gramatical del segundo párrafo está redactada en plural, es decir sobre dos o más “fincas filiales” y que en este caso no se refiere a las fincas filiales de Alajuela matrículas





194601-F-000 y 194602-F-000 como argumentan los apelantes; sino a todas las fincas filiales de un Condominio determinado.

Aunado a lo anterior, el segundo párrafo aludido utiliza una conjugación del verbo “poder” (El Registro de la Propiedad Inmueble, **podrá inscribir movimientos**) vocablo que se define en el ámbito legal como la “Facultad, imperio o jurisdicción que se tiene para hacer, o no hacer” según el Diccionario Usual del Poder Judicial ([diccionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario](http://diccionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario)), por lo que el término empleado en dicho numeral no es de carácter obligatorio para el Registro Inmobiliario, sino facultativo, ya que su actuar dependerá del principio de legalidad, que autoriza a cada ente público a realizar únicamente aquellos actos que le han sido autorizados por el ordenamiento jurídico, resultando que para el caso de examen, es clara la prohibición de rectificar las áreas de las fincas primarias individualizadas sin modificar los coeficientes de copropiedad en perjuicio; tal y como se explicó, de los mismos titulares registrales; de los entes públicos a cargo de la recaudación de cargas tributarias (Municipalidad del Cantón de Grecia y la Dirección de Tributación Directa); de los condóminos del Condominio antes aludido; en contraposición del principio de concordancia catastral y de seguridad en la publicidad registral

Por lo anterior este Tribunal no puede acceder a ninguna de las pretensiones del apelante y rechaza los agravios de los recurrentes.

**SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Jeffry Alpízar Díaz y por la señora Ruth Ester Mora Herrera, de calidades indicadas; contra la resolución dictada por



la Dirección del Registro Inmobiliario a las diez horas del veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro.

### POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Jeffry Alpízar Díaz, y por la señora Ruth Ester Mora Herrera, de calidades indicadas; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las diez horas del veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, la cual en este **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