



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0089-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-460-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0434-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas trece minutos del veinticinco de setiembre de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Antonio José Villalobos Arias, abogado, vecino de San José, portador de la cédula de identidad 1-1404-0532, en su condición de apoderado especial de la compañía **CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.**, cédula de persona jurídica 3-101-291070, con domicilio en San José, Escazú, San Rafael, Avenida Escazú, Torre AE, Dos Cuarto piso, Oficina Consultores Financieros Cofin S.A., en contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 10 horas del 29 de enero de 2025.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO



PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. El 09 de mayo de 2023, los ingenieros Francisco Javier Gamboa Galera y Carlos Monge Delgado, funcionarios de la **Municipalidad de Escazú**, por medio del oficio COR-PT-0056-2023, solicitaron consignar advertencia administrativa e inmovilización, sobre la finca de San José número 499061-000 representada por el plano catastrado SJ-644337-2000, al considerar que corresponde a una reserva de área municipal.

Ante los hechos denunciados, el Registro Inmobiliario por resolución de las 8 horas del 18 de mayo del 2023, autorizó la apertura del expediente administrativo, y por medio de la resolución de las 8 horas del 7 de junio de 2023, consignó advertencia administrativa sobre finca 1- 499061-000, para efectos de publicidad noticia, mientras se continúa con el trámite del expediente; siendo que, por resolución de las 8 horas del 13 de junio de 2023, se confirieron las audiencias de ley a las partes.

Finalmente, mediante resolución de las 10 horas del 29 de enero de 2025, el Registro Inmobiliario resolvió lo siguiente: "1) **Consignar inmovilización por inconsistencia** sobre la finca del Partido de **SAN JOSÉ** matrícula **CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y UNO (499061)**, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública en la cual aporten una solución a la patología investigada, cuyo testimonio será sometido al proceso de calificación registral...".



Inconforme con lo resuelto, la representación de la compañía **CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.**, apeló y manifestó como agravios lo siguiente:

1. La autoridad administrativa omite analizar que el plano catastrado es parte de los requisitos formales para el fraccionamiento realizado, pero la cesión del bien inmueble a la Municipalidad, en los términos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, supone el cumplimiento de requerimientos legales que no se efectuaron por parte de la Municipalidad de Escazú.
2. El bien dado en garantía fiduciaria no ha sido declarado mediante acto administrativo, judicial o por ley, como bien demanial o municipal. La Municipalidad de Escazú no aportó prueba de un Mapa Oficial donde se constituya el uso público de la finca y tampoco aportó prueba que demuestre un acuerdo municipal en el que se apruebe la cesión. Por tanto, hasta que no exista la declaratoria formal de bien demanial o municipal, el bien inmueble mencionado es de naturaleza privada y como tal, es propiedad de COFIN en calidad de Fiduciaria.
3. El plano catastrado es la representación del inmueble elaborado por un profesional en agrimensura, esto no quiere decir que el plano catastrado define la naturaleza demanial del inmueble.
4. La Municipalidad sostiene que la cesión del terreno a uso público se dio de manera implícita desde el momento en que se planteó el fraccionamiento y se otorgó el visado, lo cual no es correcto ni tiene sustento legal. La afectación de bienes a dominio público no puede



presumirse, ni surge automáticamente. Debe de producirse mediante acto expreso, formal y conforme a derecho.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia 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. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario ordenó consignar la medida cautelar de inmovilización, tras detectar una posible inconsistencia sobre la finca de **San José** matrícula **499061**. Dicha inconsistencia radica en que el inmueble podría constituir una reserva de área municipal, aunque actualmente figura inscrito a nombre de la sociedad **CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.**, en calidad de fiduciario.

Ante esta situación, resulta de vital importancia, para el debido análisis del caso, abordar temas como el **demanio público**, ante la eventualidad de que se trate de un área de reserva municipal; la **figura del fideicomiso**, considerando la condición del titular registral; así



como la posible existencia de **inexactitudes** y los mecanismos jurídicos para su correspondiente saneamiento.

SOBRE EL DEMANIO PÚBLICO. En nuestro sistema jurídico, el dominio público está conformado por todos aquellos bienes que están destinados a un uso o servicio público, sujetos a un régimen jurídico especial, sustraídos del comercio privado y destinados o reservados para el uso de la colectividad. El diccionario usual del poder judicial lo define como: “Conjunto de bienes sujetos a un régimen jurídico que los hace pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas y que se destinan a fines de utilidad pública.” (<https://diccionariouseusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/dominio-p%C3%BAblico>)

La nota característica fundamental del demanio es su destino o vocación, por cuanto se encuentra afecto y está al servicio del uso público, es decir, al interés público, de la manera como se define en el artículo 261 del Código Civil, por lo que no puede ser objeto de propiedad privada, está fuera del comercio de los hombres. De tal suerte que no puede pertenecer individualmente a los particulares, ni al Estado en sentido estricto, por cuanto este se limita a su administración y tutela.

ARTÍCULO 261. Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público.

[...]



Es por su especial naturaleza jurídica, que los bienes públicos presentan los siguientes atributos: son **imprescriptibles**, lo cual implica que por el transcurso del tiempo no puede adquirirse el derecho de propiedad sobre ellos, ni siquiera de mera posesión, es decir, no pueden adquirirse mediante la usucapión, así como tampoco pueden perderse por prescripción; son **inembargables**, lo que hace que no pueden ser objeto de ningún gravamen o embargo, ni por particulares, ni por la Administración; y son **inalienables**, lo que se traduce en que están fuera del comercio de los hombres; de donde no pueden ser enajenados, vendidos o adquiridos, ni a título gratuito ni oneroso, ni por particulares, ni por el Estado, de modo que están excepcionados de ese comercio, y sujetos a un régimen jurídico especial y reforzado.

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, no procede su desafectación, traspaso, donación o compraventa posterior, en virtud de su uso público.

Con respecto a los bienes municipales destinados a usos públicos en proyectos urbanísticos, la Sala Constitucional en la resolución N°04205-1996, del 20 de agosto de 1996, señaló:

[...]

La cesión gratuita a las municipalidades de terrenos a fraccionar o urbanizar, se hace para destinar en ellos ciertos servicios para la comunidad, como lo son las vías públicas y las zonas verdes, éstas últimas –que son las que nos interesan– se utilizarán para construir parques, jardines, centros educativos,



zonas deportivas y de recreo. El fundamento de esta obligación debe situarse en una especie de contrapartida debida por el urbanizador por el mayor valor definitiva de una contribución en especie en el derecho urbanístico, como mecanismo para hacer que la plusvalía que adquieran los inmuebles con motivo de la urbanización o fraccionamiento revierta a la comunidad.

[...]

Las áreas verdes destinadas al uso público, en virtud de su uso y naturaleza, es parte del patrimonio de la comunidad y deben quedar bajo la jurisdicción de los entes municipales para que los administre como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

[...]

SOBRE EL FIDEICOMISO. La figura del fideicomiso se encuentra regulada en nuestra legislación en los artículos 633 a 662 del Código de Comercio. Se trata de un instituto jurídico mediante el cual el titular de bienes o derechos (fideicomitente) transmite su propiedad a otro (fiduciario) con el propósito de que este los emplee en la realización de los fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo del contrato de fideicomiso (artículo 633).

Según el artículo 634 de este mismo cuerpo normativo: "...Los bienes fideicomitidos constituirán un patrimonio autónomo apartado para los propósitos del fideicomiso". Y, además: "...En virtud de la inscripción



el bien quedará inscrito a nombre del fiduciario en su calidad de tal.”
(artículo 636).

Sobre este instituto jurídico se han pronunciado nuestros Tribunales, la Resolución N° 406 de las 11:15 horas del 13 de octubre del 2000, emitida por el Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda de San José, y que fue ratificada en sentencia N° 2002- 00866 de las 10:30 horas del 30 de agosto del 2002, de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, afirmó:

[...]

II. Por medio del contrato de fideicomiso una parte (fideicomitente), transmite a otra (fiduciario), bienes o derechos, para que éste los emplee en la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo. Se trata de la transmisión de bienes que forman un patrimonio autónomo finalizado a una actividad lícita. Así lo delimita el artículo 633 del Código de Comercio. Con esta transmisión no se crea una persona jurídica independiente, ni tampoco una "figura con personalidad jurídica restringida". Simplemente el fiduciario se convierte en propietario de los bienes que están afectos a una actividad o finalidad lícita establecida y éstos pasan a ser de su propiedad en calidad de fiduciario. Quien debe realizar la gestión indicada es el fiduciario y, en principio, la responsabilidad por los actos efectuados por él debe hacerse valer sobre los bienes fideicomitados. Por ello es que, en cuanto a sus obligaciones y atribuciones, el artículo 644 del Código de Comercio señala que es al fiduciario, el sujeto con capacidad jurídica, a quien corresponde realizar los actos necesarios para la obtención de



los fines del fideicomiso. En todas las normas citadas por el apelante, contrario a la interpretación que éste pretende darles, es el sujeto con capacidad jurídica denominado fiduciario quien actúa o ejerce los actos respectivos, no en representación de un "ente", sino en su condición de fiduciario. Es cierto, entonces, que se crea un patrimonio autónomo, pero no lo es que se trata de un sujeto, pues quien conserva tal calidad es precisamente el fiduciario. Por ello, no se puede accionar contra un "ente" al cual el ordenamiento jurídico no le ha conferido capacidad jurídica o de actuar. Si en la gestión del patrimonio fideicomitado, realizada por el fiduciario, se han generado obligaciones, es a él, en calidad de tal, a quien debe demandarse.

[...]

En el fideicomiso se distinguen tres partes, el fiduciante o fideicomitente, que es el propietario del bien o derecho que se da en fideicomiso; el fiduciario, que es quien recibe el bien en fideicomiso y se compromete a darle la finalidad establecida en el convenio; y, finalmente, el fideicomisario o beneficiario, que es aquel a favor del cual se constituye el fideicomiso.

Partiendo de los fines que se pretenden alcanzar, existen varios tipos de fideicomisos. En el caso que nos ocupa, nos referiremos específicamente al fideicomiso de garantía, dado que la empresa CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANONIMA ostenta la calidad de fiduciario, conforme se desprende de la certificación visible a folio 4 del expediente administrativo, así como del testimonio de la escritura pública número 7, otorgada ante la notaria María Jesús Tamayo Vargas. En dicha escritura se traspasa en propiedad



fiduciaria el inmueble identificado bajo la matrícula 1-499061, conforme a lo estipulado en el contrato fideicomiso de garantía previamente constituido.

Sobre esta figura jurídica, señala la resolución N°03635-2023, del 22 de septiembre del 2023, del Tribunal Contencioso Administrativo Sección IV, lo siguiente:

Respeto a la figura del Fideicomiso de Garantía la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el voto N°280-F-S1-2020 ha señalado lo siguiente:

[...]

El fideicomiso de garantía se transmite a quien funge como parte fiduciaria un determinado bien o derecho, para asegurar el cumplimiento de la deuda de la persona fideicomitente (o una tercera si es el caso) y nombrando como parte beneficiaria al acreedor o acreedora. Su propósito es sustituir las garantías reales de prenda e hipoteca, al sustraer del patrimonio del fideicomitente el bien o el derecho y constituir un patrimonio autónomo (artículo 634 Código de Comercio), con el fin de que responda mediante una ejecución prioritaria y más simplificada a la acreedora en caso de incumplimiento. Ver resolución 384-2015 (voto 280-F-2020).

[...]

El fideicomiso de garantía, tiene como finalidad el traslado temporal de los bienes (muebles o inmuebles) al fiduciario, con el encargo que ante el incumplimiento de la obligación se procederá con la venta del bien para cubrir el crédito garantizado mediante un mecanismo pre-acordado. La transmisión de la propiedad fiduciaria es temporal.



imperfecta y limitada, ya que las facultades del fiduciario son únicamente las que fueron estipuladas en el acto de constitución del fideicomiso, sin que pueda darle un destino distinto a los bienes traspasados, lo que deben servir de garantía durante el tiempo que dure la obligación de crédito, tal condición debe quedar debidamente anotada al margen del asiento registral de los bienes traspasados en propiedad fiduciaria, de conformidad con el artículo 636 del Código de Comercio.

Como se desprende de la jurisprudencia transcrita mediante el fideicomiso de garantía el fideicomitente traspasa un bien de su propiedad al fiduciario, con el propósito de garantizarle al acreedor (fideicomisario) una obligación del fideicomitente y en el que el fiduciario tendría que actuar como ejecutor apegado a las instrucciones del fideicomiso, en caso de incumplimiento.

De darse el trámite normal en el fideicomiso de garantía y cancelada la deuda, el fiduciario (titular registral del inmueble), debería devolver el bien que ha servido como garantía al fideicomitente (propietario registral original).

SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 44647-MJP, publicado el 24 de setiembre de 2024 en el alcance No 163 de la Gaceta Digital No 177 (en adelante el Reglamento), establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral. En este sentido, la gestión administrativa es definida en el artículo 1 inciso 25 del citado cuerpo normativo, como:



[...]

Procedimiento administrativo de carácter especial, mediante el cual se pone en conocimiento de terceras personas interesadas o afectadas, la existencia de una inexactitud registral o catastral con el propósito de realizar la corrección con su debido consentimiento o proceder con la consignación de la medida cautelar en los asientos registrales o en los planos catastrados.

[...]

Las inexactitudes en la publicidad registral se deben entender como todas aquellas que “...surgen cuando la información publicitada en el asiento registral y/o catastral no resulta congruente con la realidad física o con la información que contengan los documentos que sustenten esos asientos de presentación o de inscripción.” (artículo 247 del Reglamento). El mismo artículo 247 señala que el origen de tales inexactitudes puede ser registral o extra registral.

Las inexactitudes de origen registral son aquellas “...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos ...” (artículo 248). Por su parte, las extra registrales se originan fuera del ámbito registral, al respecto señala el artículo 249:

Artículo 249.- Inexactitudes en la publicidad de origen extra registral. Las inexactitudes extra registrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registral, y se producen por:

a) Información registral inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de



calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.

b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico, o bien, que contengan información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.

La existencia de estas inexactitudes, deben de hacerse del conocimiento de terceros interesados o afectados, con el objeto de que sea saneada o corregida con la anuencia de estos y cuando ello sea legalmente posible **o en caso de ser improcedente la corrección, imponer la medida cautelar conforme a la inexactitud alegada**, las cuales se imponen de manera provisional y con el propósito proteger los derechos e intereses de las partes involucradas. Todo esto dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este mismo sentido, el numeral 285 del citado Reglamento, señala:

Artículo 285.- Publicidad de las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral. Para el diligenciamiento de las inconsistencias



detectadas entre la información publicitada en los asientos catastrales y registrales, o bien entre la confrontación de las realidades físicas y los asientos catastrales y registrales, que provienen del levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral, se tramitará un procedimiento administrativo a los efectos de advertir a terceras personas sobre la existencia de tales inconsistencias, y procurar el saneamiento de los asientos, en garantía de la publicidad y fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria.

SOBRE EL CASO CONCRETO. Una vez estudiado el expediente venido en alzada y analizadas las figuras jurídicas antes citadas, es criterio de este Tribunal avalar lo dispuesto por el Registro de primera instancia, por cuanto existe inexactitud de origen extraregistral, la cual no puede dilucidarse en instancias administrativas, sino que debe resolverse en la vía judicial.

Se logra comprobar que la propiedad de San José, matrícula 1-499061, se encuentra vinculada con el plano catastrado SJ-644337-2000, en el que se indica que es “para donar a MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ”.

La realidad física actual del inmueble constituye el resto reservado generado como resultado del fraccionamiento efectuado a la finca 1-499061, sin que a la fecha conste que haya mediado el traspaso a favor de la citada Municipalidad, y en su lugar se traspasó en propiedad fiduciaria, a la sociedad aquí apelante, mediante testimonio de escritura pública número 7, otorgada ante la notaria María Jesús Tamayo Vargas (folio 29 a 33 expediente administrativo).



La potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus propios asientos permite dar publicidad sobre ciertos errores o inexactitudes contenidos en los asientos registrales y catastrales y exige imponer las medidas cautelares administrativas que cada caso merezca, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que los afecte. En algunos casos como en el que nos ocupa, esa medida consiste en consignar la cautelar de inmovilización.

La inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 256 del Reglamento y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos; dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho. Al efecto dicho artículo indica:

Artículo 256.- Inmovilización. Medida cautelar que se consigna en los asientos catastrales y/o registrales, cuando al finalizar el procedimiento de gestión administrativa no se pueda realizar la corrección de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, por oposición de las personas interesadas o afectadas, o cuando la rectificación eventualmente causare algún perjuicio a terceras personas que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral inmobiliaria.

La inmovilización implica la total suspensión de movimientos en los asientos afectados, salvo casos de excepción previamente valorados y autorizados por la persona directora o subdirectora competente.



Dicha inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que registralmente puede existir una patología que afecta la publicidad registral.

Por lo que, para este Tribunal, ante una posible afectación del demanio público y en protección de la publicidad registral base de la seguridad jurídica, considera que bien hizo la autoridad registral en cautelar mediante la medida de la inmovilización la propiedad objeto de este asunto.

En cuanto a los agravios, el apelante señala que la Municipalidad de Escazú no ha cumplido con ciertos requisitos legales en los términos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, necesarios para la cesión del inmueble, y que el bien no ha sido declarado mediante acto administrativo como bien demanial. El numeral invocado establece al respecto:

Artículo 40. Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo



que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante, lo anterior la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo, se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juegos infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido. Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque servirán para instalar facilidades comunales que en un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso ha de definir la Municipalidad. Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se



obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante, la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior.

Del artículo supra citado se desprende la obligación de todo desarrollador de habilitar y ceder áreas para el uso público como vías, parques, facilidades comunales, campo y campos de juegos infantiles y las Municipalidades garantizarán dichos traspasos.

Ante la posibilidad de no existir un traspaso formal del área de reserva al ente Municipal, es que la Procuraduría General de la República emite el criterio C-190-2025, con el fin de esclarecer el momento en que opera la cesión establecida en el artículo 40, disponiendo: "...se adquiere el dominio de los bienes por el acto administrativo de aceptación de la urbanización y la inclusión del conjunto de planos que conforman el mapa oficial. Es decir, para su constitución, no se requiere de inscripción en el Registro Inmobiliario...".

Sobre esta misma línea de pensamiento, la Procuraduría en el dictamen No. C-380-2003 de 2 de diciembre de 2003, indicó:



“Es criterio de esta Procuraduría que, con el acto formal de aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad, se entienden cedidas al uso comunal, las obras y áreas públicas que contempla el artículo 40 de la ley de planificación urbana, las cuales pasan a formar parte del demanio municipal. A partir de esa formalización, el conjunto de planos de la urbanización se consideran mapa oficial, pues indica con exactitud cuáles son los terrenos o espacios entregados al uso y servicio comunal.”

Como corolario a lo anterior la misma Ley de Planificación Urbana establece:

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.

[...]

Con respecto a que el plano catastrado no define la naturaleza demanial de un inmueble, es necesario acotar que el plano de catastro tiene como finalidad representar la realidad física y jurídica de los inmuebles.

En el artículo 1 Inciso 47 del Reglamento, se define el plano de agrimensura, como el plano “... físico o en formato electrónico, que



representa en forma gráfica y matemática un inmueble”, una vez inscrito en el Registro Inmobiliario se le denomina Catastrado.

El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos.

Conforme a lo apuntado, se infiere que la función del plano catastrado es identificar plenamente y definir en forma inequívoca los predios, para efectos de publicidad.

La indicación contenida en el plano catastrado SJ-644337-2000, señalando que el inmueble es “para donar a la MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ” (folio 5 expediente administrativo), no solo es una manifestación de intención, sino que también es un indicio del posible carácter demanial del bien. Esta presunción administrativa justifica la necesidad de cautelar el inmueble inscrito bajo el folio real 499061 del Partido de San José.

Dado que existe una controversia respecto a si el inmueble es de dominio público o privado, corresponde que sea la autoridad judicial quien determine con carácter definitivo su naturaleza jurídica. El Registro Inmobiliario carece de competencia para declarar o definir este tipo de situaciones, más aún si se consideran terceros registrales involucrados el fiduciario y fideicomisario, por lo que su función se limita a advertir a terceros mediante la inmovilización registral del bien, en tanto no exista una sentencia firme que resuelva la controversia de fondo. Tal y como lo estipula el artículo 250 del Reglamento General del Registro Inmobiliario:



Artículo 250.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registra
inmobiliaria. Deberá ser conocida y declarada en sede
judicial, sin perjuicio de los derechos del adquirente de buena fe
y en concordancia con los artículos 472, 473 y 474, del Código
Civil:

- a) La invalidez de una inscripción.
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté
vigente.
- c) **La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto
de la persona titular registral inscrita.**

Las terceras personas tendrán conocimiento de cualquiera de
estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las
anotaciones preventivas que ordenen y consignen las
autoridades jurisdiccionales conforme a la ley.

De acuerdo con lo anterior, el conocimiento de las pretensiones
indicadas en los tres incisos anteriores es improcedente en sede
administrativa registral, salvo la cancelación de
asientos registrales derivada de la Ley para el Fortalecimiento
de la Seguridad Registral Inmobiliaria, Ley 9602.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones
expuestas, debe declararse sin lugar el recurso de apelación
presentado por el señor Antonio José Villalobos Arias, en su condición
de apoderado especial de la compañía **CONSULTORES
FINANCIEROS COFIN S.A.**, en contra de la resolución emitida por el
Registro Inmobiliario venida en alzada.



POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Antonio José Villalobos Arias, en su condición de apoderado especial de la compañía **CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.**, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 10 horas del 29 de enero de 2025, la cual mediante 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 dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza



gmq/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72