



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0356-TRA-RI

DILIGENCIAS OCURSALES

YESENIA ARCE GÓMEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2024-570-RIM)

REGISTRAL

VOTO 0235-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cincuenta y un minutos del veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **Yessenia Arce Gómez**, notaria, cédula de identidad 2-0485-0824, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:37 horas del 18 de julio de 2024.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 30 de marzo de 2024 la licenciada **Yessenia Arce Gómez**, como notaria autorizante de la escritura 186-29 de las 11:00 horas del 4 de diciembre de 2020, autorizada en el tomo 29 de su protocolo, y su respectiva adicional 28-33 de las 10:40 horas del 19 de diciembre de 2022 autorizada en el tomo 33 de su protocolo, presentada al **Tomo 2023 Asiento 655732**, interpone ocurso contra la calificación formal **2023-196-**



RE, que confirmó la cancelación de la rectificación de medida solicitada en los documentos citados.

En los documentos indicados, la representante de PROTTI Y PADOVANI S.A., cédula jurídica 3-101-189586, entre otros actos, solicitó la rectificación de medida de la finca de **Heredia 57403** mediante el plano **H-0069715-2022**, a efectos de aumentar la medida de la finca de 4512,20 metros a 6766 metros lo que indica el plano.

En la calificación se consignaron los siguientes defectos: 1. Se canceló parcial en cuanto a la rectificación de medida, no procede en esta vía según el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias. 2. Indicar el plano artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional.

Según resolución de las 08:37 horas del 18 de julio de 2024, el Registro Inmobiliario, resolvió:

I.- **RECHAZAR** en todos los extremos las diligencias ocursoales presentadas por la licenciada Yessenia Arce Gómez, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento **Tomo 2023 Asiento 655732**, confirmando la correcta cancelación parcial de ese asiento de presentación. II.- **CONFIRMAR** la Calificación Registral número **2023-196-RE** del Tomo **DOS MIL VEINTITRÉS (2023)** Asiento **SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS (655732)** ... que originó las presentes diligencias...



Inconforme con lo anterior, la licenciada **Yessenia Arce Gómez** apela la resolución dictada por el Registro de origen y expresa como agravios lo siguiente:

La titular de la propiedad está inconforme con que se deba utilizar el área inscrita para determinar cuál es el porcentaje de aumento máximo permitido de acuerdo con la ley tal como lo hace el Registro, y expone una interpretación propia del artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias.

Sostiene que la norma establece el porcentaje de aumento máximo permitido para las fincas dependiendo del tamaño de estas. Entre más grande la finca, menor el porcentaje, y hay varios enunciados:

El primer enunciado es para las fincas más pequeñas y permite aumentar la cabida a lo que indica el plano sin importar el porcentaje de aumento que esto implique, mientras no se sobrepasen los 5000 metros. El segundo enunciado permite hasta un 50% de aumento para fincas que cuyo plano supere los 5000 metros pero sea inferior a 5 hectáreas, el tercer enunciado hasta un 25% para fincas cuyo plano esté entre 5 y 30 hectáreas, y el cuarto enunciado permite hasta un 10% de aumento para fincas más grandes que superan las 30 hectáreas.

Considera el apelante que en el caso particular de la finca de **Heredia 57403** su plano indica una medida de 6766 metros cuadrados, por lo que aplica el segundo enunciado (entre 5000m² y 5ha) por lo que puede aumentar hasta 50%; y si se hace el cálculo, no hay razón para que el Registro Nacional alegue que el artículo no permite ese



aumento y solicita se revisen estos argumentos que fueron expuestos con mayor detalle durante el proceso, con puntos de vista gramatical y literal, de proporcionalidad y razonabilidad y de precisión.

No se está discutiendo la parte inicial del artículo 13, sino más bien la parte de los porcentajes máximos permitidos.

No comparte el criterio que la medida de las fincas sea la que arroja la información registral, ya que se debe tener en cuenta la medida correcta de la finca (realidad jurídica), la cual según el artículo es la medida indicada en el plano inscrito en el Catastro Nacional, pues a todas luces la del Registro está mal y la del plano es la correcta y que esta es la importante.

El artículo establece claramente que debe comparar el valor de 5000 m² con la cabida que indica el plano para determinar si se está en el primer enunciado (fincas igual o menor a 5000m²), y en ningún lugar indica que los 5000 m² deben compararse con la medida original inscrita.

Su representada comprende que no sería permitido un aumento ilimitado en su caso, ya que su plano supera los 5000 m² por lo que no pretende ampararse a este primer enunciado, sino que debe recurrir al segundo enunciado para establecer el porcentaje en aumento máximo permitido para su inmueble (50%).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.



TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser valorados para la resolución del presente proceso.

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. CORRECTA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA APLICABLE. En el presente caso el acto que interesa es la rectificación de medida de la finca de **Heredia 57403**, conforme al plano **H-0069715-2022**, presentada al **Tomo 2023 Asiento 655732**, y la controversia recae justo en la interpretación que realiza la apelante del artículo 13 de Ley de Informaciones Posesorias, N° 139.

La rectificación de medida se define como el “Procedimiento catastral, registral, notarial o judicial mediante el cual se corrige un defecto o se subsana la información en cuanto a la dimensión de la cabida de un bien inmueble. (<https://dictionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario>)

Dicho acto procede a solicitud del propietario, o los propietarios, de un inmueble o finca, cuando se determina que en la realidad esta tiene una medida diferente de la que indica el Registro en su asiento registral, pero para poder llevarse a cabo la rectificación se deben cumplir ciertos requisitos para su validez y eficacia.

Existe una primera posibilidad establecida según lo dispuesto en el



artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional, N°6545:

Artículo 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.

En caso de exceder el parámetro contemplado por la Ley del Catastro Nacional, resulta de aplicación la Ley de informaciones posesorias N° 139, que contempla dos formas distintas de hacer la rectificación, en una se puede aumentar la medida de las fincas inscritas con anterioridad al 23 de octubre de 1930, o sus segregaciones, sin necesidad de expediente mediante una escritura pública (art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público), con la sola declaración del titular, cumpliendo con los porcentajes y parámetros detallados el artículo 13, en caso de que este artículo no resulte aplicable, se debe estar a lo dispuesto por el 14 de la misma ley.

El artículo 13, en lo que es de interés, establece de forma expresa:

ARTÍCULO 13.- **La cabida de las fincas** inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; **podrá ser aumentada hasta la cantidad que el plano indique, cuando este determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), hasta un cincuenta por ciento (50%) en las fincas de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) e inferiores a cinco**



hectáreas; hasta un veinticinco por ciento (25%) de la cabida de las fincas de más de cinco hectáreas e inferiores a treinta hectáreas y hasta un diez por ciento (10%) de la cabida en las fincas de más de treinta hectáreas.

En los casos citados en el párrafo anterior, el notario deberá dar fe de que la nueva medida es la indicada en el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional, levantado y firmado por cualquiera de las personas mencionadas en el artículo 2; deberán citarse el número y la fecha de inscripción del plano.

[...] (La negrita no es del original)

Como puede apreciarse, en el caso concreto, el artículo 22 de la Ley del Catastro Nacional, no resulta de aplicación por cuanto el porcentaje que se pretende aumentar a todas luces supera el 10% de la medida original por cuanto pretende pasar la cabida de 4512,20 metros a 6766 metros, lo que obliga a aplicar el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias.

Previo a continuar con el análisis del caso, es importante citar normativa que sirve de base para la interpretación de las normas en la materia que nos ocupa, en este sentido el párrafo primero del artículo 7 de la Ley General de la Administración Pública, dispone:

1. Las normas no escritas –como la costumbre, la jurisprudencia y los principios generales de derecho– servirán para interpretar, integrar y delimitar el campo de aplicación del ordenamiento escrito y tendrán el rango de la norma que interpretan, integran o delimitan.



De vital importancia resulta que del artículo citado se desprende claramente que la jurisprudencia es una herramienta que facilita la interpretación de la norma y en especial hay que tener en consideración que esta tendrá el mismo rango de la norma que interpreta.

Partiendo de lo anterior, es menester traer a colación el voto N° 0662-F-1 1, emitido por el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea, a las 10:06 horas del 30 de junio de 2010, dictado en un caso análogo donde se pretendía realizar una rectificación de medida de una finca cuya medida original era de 3494,43 metros cuadrados y el plano aportado para la rectificación indicaba una medida de 5241,15 metros cuadrados; que en lo atinente dispuso:

[...] De las probanzas aportadas al expediente se desprende que efectivamente, se intentó una vez tal rectificación en forma Notarial, pero la misma no tuvo resultados positivos debido a que el trámite fue rechazado por el Registro al exceder los límites permitidos por el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias. Nótese que el bien tiene una medida registral de 3494,43 metros cuadrados y la gestión notarial de rectificación fue de 5241,15 metros cuadrados, excediendo el límite legal permitido. [...] (Lo resaltado no es del original)

De lo anterior se desprende con meridiana claridad, no solo que este voto contiene un caso igual al que se está ventilando en el presente curso, por cuanto la finca mide menos de 5000 y se pretende llevar a más de 5000, si no también que la jurisprudencia judicial es clara en cuanto a que la finca que mide menos de 5000 metros no puede



ser rectificada mediante la aplicación del artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias, cuando pretende superar esos 5000 metros, lo que coincide en un todo con la interpretación que aplica en este caso el Registro Inmobiliario. Resulta claro entonces, que el parámetro que se debe aplicar en este caso para hacer el cálculo es la medida original del terreno y no la aportada en el plano que sirve para la gestión.

Es importante también atender al espíritu de la norma originaria que se plasma en las actas de la Asamblea Legislativa a la hora de redactar y aprobar las leyes, en este orden de ideas, según el expediente legislativo 5952 relativo a la reforma de la Ley de Informaciones Posesorias N° 139, dictamen publicado en La Gaceta N° 127 del 12 de agosto de 1975, en la Comisión de Asuntos Jurídicos se indicó:

[...] Se introdujo además otra variante en cuanto a los fundos pequeños, permitiendo su rectificación hasta en 5000 metros cuadrados; esto sobre todo es en beneficio de los campesinos para evitarles el engorro de tener que hacer una información posesoria para un predio muy pequeño. [...]

En este punto se debe traer a colación el artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública, que establece:

1. En ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia.
2. El Juez podrá controlar la conformidad con estas reglas no jurídicas de los elementos discrecionales del acto, como si ejerciera contralor de legalidad.



Corolario de todo lo anterior, queda claro que, bajo las reglas de la lógica, la normativa, la jurisprudencia y a tenor de la intención del legislador que consta en las actas de la Asamblea Legislativa, al pretenderse rectificar la medida de una finca con base en lo dispuesto por el artículo 13 citado, se debe de tener como base para el cálculo la medida de la finca que se publicita en el asiento registral, y no la que indica el plano catastrado.

Es importante destacar que en los casos en que se determine que la rectificación de medida no procede por escritura pública, por superar los límites establecidos por el artículo 13 de la Ley 139, la rectificación se deberá realizar mediante el proceso judicial correspondiente y se inscribirá en el Registro presentando la ejecutoria respectiva, según lo dispuesto por el artículo 14 de la misma Ley de Informaciones Posesorias, que dispone:

Cuando se tratare de rectificar una medida, que signifique más del porcentaje antes señalado (artículo 13), deberá levantarse una información posesoria siguiendo los mismos trámites señalados en esta ley.

Aprobada la información, el juez ordenará que se haga en el Registro Público la rectificación del asiento correspondiente, sin perjuicio de tercero de mejor derecho y, con ese objeto, extenderá certificación de la resolución una vez firme.

En el caso de examen la apelante interpreta que la finca de **Heredia 57403** se puede aumentar de 4512,20 metros a 6766 metros con el plano **H-0069715-2022** mediante la aplicación del segundo postulado del artículo 13 de la ley de cita, porque se puede aumentar hasta en un 50% por medir más de 5000 metros la finca partiendo



de que la base del cálculo es la medida indicada en el plano catastrado por ser la real, y no la medida publicitada en el asiento registral de la finca; posición que de acuerdo a lo analizado, si bien es cierto es conveniente a sus intereses, resulta contraria a lo establecido por la ley y la jurisprudencia.

Consecuencia de lo anterior, todos sus agravios deben ser rechazados, así como las distintas interpretaciones desde el punto de vista gramatical, literal, de proporcionalidad y razonabilidad, y de precisión que ha sostenido a lo largo de este proceso, por ser contrarias a lo establecido por nuestro ordenamiento jurídico y jurisprudencia, la cual es pacífica y a la que se ajusta la aplicación del artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias realizada por el Registro Inmobiliario.

Así las cosas, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, debido a lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por **Yessenia Arce Gómez**, en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas **se declara sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por **Yessenia Arce Gómez**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:37 horas del 18 de julio de 2024, la que en este acto **SE CONFIRMA** en todos sus extremos. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Priscilla Loretto Soto Arias

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza



mgm/KQB/PLSA/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES

Recursos de apelación contra ocursos del Registro Nacional

TG: Áreas de competencia

TNR: 00.31.59