



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2026-0110-TRA-RI

OPOSICIÓN A LA CALIFICACIÓN

FRANCISCO JAVIER VARGAS SOLANO, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-195-
RE)**

PROPIEDADES

VOTO 0451-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas diez minutos del veintiséis de junio de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **Francisco Javier Vargas Solano**, notario, carné 6528, vecino de San José; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario el 22 de diciembre del 2025.

Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las diligencias se inician por oposición presentada por **Francisco Javier Vargas Solano** en su condición de fedatario público en contra de la calificación formal 195-2025-RE, que confirmó los defectos sobre el documento con citas de presentación tomo 2024 asiento 832932.



Mediante estas citas de presentación, se solicitó la división material de la finca de San José número 145468, en dos lotes descritos por los planos catastrados SJ-55307-2024 y SJ-56957-2024.

En la calificación se consignaron los siguientes defectos:

1. Al constituir un nuevo lote, si no se indica como alguno de sus linderos "calle pública", deberá constituirse servidumbre para darle salida. (art. 395 código civil)
2. Con vista en la razón notarial del 06 de diciembre de 2024, se deben constituir las servidumbres respectivas para darle salida a calle a favor de los dos lotes.
3. Falta constituir servidumbre que de salida a calle publica a los lotes".

Mediante resolución del 22 de diciembre del 2025, el Registro Inmobiliario, resolvió en lo que interesa:

I. CONFIRMAR los defectos de la presente oposición a la calificación señalados en el documento de citas **TOMO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) ASIENTO OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS (832932)**. II. **ORDENAR** a la funcionaria Graciela García Bravo o en su ausencia al funcionario que le corresponda asumir sus funciones, cumplir con lo siguiente: **a)** Consignar en el Libro de Defectos que existe oposición a la calificación resuelta de los citados defectos. **b)** Incluir una razón marginal, indicando el número de esta calificación Número 195-2025-RE y que esta Subdirección confirmó los defectos consignados....



Ante ello, el licenciado **Francisco Javier Vargas Solano** apela lo dispuesto por el Registro de origen y expresa como agravios lo siguiente:

1. Indica que, tal y como se puede extraer de los planos que en su oportunidad fueron catastrados por el Registro Nacional el 19-12-2006 y 02-02-2007, atinentes a la finca matrícula 145468-000, por su orden planos SJ-1123899-2006 y SJ-1134611-2007, por un área total de doscientos mil metros cuadrados; se aprecia que tiene acceso a calle pública y no tenía de por medio ninguna porción de terreno atravesado. Manifiesta que ante la negativa del Registro Nacional de no registrar los planos y escrituras presentadas, se procedió a analizar y valorar con el Ingeniero Moisés Jiménez Fallas, encargado de Zonificación de la Municipalidad de Puriscal, determinándose que al verificar cuál es el eventual problema de inconsistencia, este tiene su origen en el plano SJ-135423-93 (finca 554267) de Katherine Judith Croll y Jefrey Coleman, que se encuentra eventualmente "traspuesto" o mal ubicado en los registros que al efecto tiene el Registro Nacional, esto tiene su lógica al encontrarse en Zona #3 "Desactualizada y no oficializada". Dicha porción de terreno es la salida de la finca matrícula 145468-000 que corresponde al playón del río y el propio río Tulin de la propiedad de los comparecientes. Evidencia de esto es que el plano (madre) SJ-106188-93 correspondiente a la finca 191597 de Katherine Judith Croll y Jefrey Coleman, que da origen al plano SJ-135423-93, y llega hasta la calle y no más allá, como se encuentra ubicado actualmente.

Por otra parte, argumenta que se requirió estudio sobre el particular a Sr. Ezequiel Serrato Chavaría y al Ing. Eduardo Madrigal Mora,



topógrafo asociado, quienes tienen amplia trayectoria en el área de topografía, a fin de contar con distintos medios de prueba o validación de información en relación con el tema.

De igual manera, señala que se gestionó con vecinos colindantes de la finca matrícula 145468-000, que suministraron su testimonio de los hechos que conocen en relación con las fincas matrículas 145468-000 y 191597.

2. Manifiesta que con documento de fecha 23 de julio de 2025, el Sr. EZEQUIEL SERRATO CHAVARÍA y el Ing. EDUARDO MADRIGAL MORA, topógrafo asociado, presentan un estudio por medio del cual, concuerda con lo expuesto por el Ing. Moisés Jiménez Fallas, encargado de zonificación de la municipalidad de Puriscal, en su oficio MP-AM-PDT-TC-OE-2025-011 del 17 de julio de 2025; que la finca de los señores extranjeros matrícula 191597 (plano SJ-106188-93), se ubica al otro lado de la calle pública, en ruta cantonal 01-04-057, es decir, al frente de la finca matrícula 145468-000, por lo que se colige que el plano SJ-135423-93 (finca 554267 de Katherine Judith Croll y Jeffrey Coleman), tiene su origen en la finca madre 191597 (plano SJ-106188-93), por lo que materialmente no puede estar ubicado donde está actualmente en el mapa catastral.

3. Indica que para reforzar lo citado, mediante nota de fecha 21 de julio de 2025, suscrita por los colindantes y vecinos GREIVIN MADRIGAL SALAS y DANIEL DELGADO JIMÉNEZ, de la cual aporta el original; brindan declaración en relación con la finca matrícula 145468-000 de Mario Alberto García Valverde, Carlos Manuel, Carmen María, Olga Marta y Juan José, todos de apellidos Hidalgo Sanabria, en cuanto a



su ubicación y uso de la servidumbre agrícola, reiterando que la finca siempre ha tenido colindancia con la calle pública y la servidumbre agrícola es de uso continuo y por más de 30 años.

4. Alega que el plano SJ-135423-93 (finca 554267 de Katherine Judith Croll y Jeffrey Coleman) al momento en que fue presentado ante el Registro Nacional para su registro, debió ser rechazado en principio por no consignarse la "servidumbre agrícola", en caso que lo ubicaran donde está actualmente, sin embargo, concluye que no queda duda que realmente su origen estriba en la finca (madre) matrícula 191597 y plano SJ-106188-93, por lo que su ubicación está traspuesta o incorrecta, pues de registrarse la finca y plano en la forma en que se ha realizado causa un grave perjuicio, en virtud que, automáticamente convierte su finca matrícula 145468-000, como también todas las existentes que están para atrás en fundo enclavado; y aplicando el capítulo III "de la obligación del paso" del Código Civil de Costa Rica, artículo 395 y siguientes, establece la obligación legal de permitir el paso a través de una propiedad privada (fundo sirviente) para acceder a una vía pública, cuando un terreno (fundo dominante) carece de salida propia, concluyendo que lo que procede es hacer las correcciones que correspondan a fin de corregir el perjuicio.

5. Sobre los planos 1-55307-2024 y 1-56957-2024, solicita al Registro Público se amplíe el plazo de vigencia a fin de que no opere la caducidad que se establece en el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional mediante Decreto No. 42793-MJP que es de un año, hasta que se resuelva lo correspondiente por esa Dirección.



6. Indica que es necesario realizar la observación de que el plano SJ-1123899-2006 y 1-1134611-2007 del cual omitió referirse la Ing. Yenory Jara, pero que sí fueron contemplados en el análisis por el Ing. Moisés Jiménez Fallas, en el oficio MP-AM-PDT-TCOE- 2025-011 del 17 de julio de 2025, se evidencia que colinda con calle pública y señala que le llama la atención lo que indica la Ing. Yenory Jara, en sus conclusiones que, con el documento número de presentación 541-4507, en fecha 24 de septiembre de 2004 se segrega la finca 1-554267 plano catastrado SJ- 135423-1993, pero en este caso en lugar de reducirse más bien aumentó la cavidad en la misma proporción de metros traspuestos, que indica que ya lo han señalado ante el Registro. Adjunta “Croquis” en que se aprecian ambas fincas: matrícula 145468-000, finca (madre) y matrícula 191597 de donde se segrega la finca matrícula 1-554267 con plano catastrado SJ-135423-1993 y cuya ubicación está transpuesta o incorrecta:



Finca matrícula 145468-000 se resalta en color celeste, finca (madre) matrícula 191597 en color naranja, de donde se segrega la



TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Se tienen como hechos no probados de relevancia para el presente caso, los siguientes:

Que la finca de San José 145468 colinde al este con calle pública.

Que exista traslape entre las fincas de San José 145468 y 191597, o en sus segregaciones.

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. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO. CADUCIDAD DE PLANOS. CALIFICACIÓN Y FÉ PÚBLICA REGISTRAL. En el presente caso uno de los principales insumos con los que se cuenta para su análisis, es el informe técnico realizado por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, profesional de apoyo en asesoría catastral, que analiza el estudio de antecedentes de la finca de San José 145468 (folio 20 a 24 expediente principal), en el cual concluye:

- i. No existe antecedente catastral ni registral que evidencie que la finca 1-145468 haya colindado al este con calle pública. Desde su inscripción original y en el mapa catastral análogo, ha colindado con propiedad privada.
- ii. La finca 1-191597 colindó desde su origen al oeste con el Río Tulin, por lo que su segregación (finca 1-554267) colinda de forma coherente al oeste con dicho río.
- iii. Ante la ausencia de planos catastrados en el momento de la inscripción original de las fincas 1-145468 y 1-191597, resulta



improcedente determinar o declarar la existencia de un traslape en esta instancia de calificación registral.

Ante tal información es claro que prevalece la fe pública registral frente a pruebas y dictámenes extrarregistrales aportados por el apelante y que se analizan a continuación.

Los argumentos presentados por el apelante sustentados en comunicaciones de la municipalidad de Puriscal, peritajes topográficos privados y manifestaciones testimoniales de colindantes constituyen elementos probatorios ajenos al sistema de publicidad registral formal, que son los elementos que al final deben sustentar toda conciliación jurídico catastral, que constituye el insumo técnico para la resolución de este tipo de controversias.

De conformidad con el principio de fe pública registral y publicidad (artículos 455 y 456 del Código Civil), la situación jurídica y espacial de los inmuebles frente a terceros y ante la administración registral se rige por lo consignado explícitamente en los asientos del Registro Inmobiliario. Los desacuerdos de ubicación, aparentes traslapes o inexactitudes del mapa catastral no pueden ser subsanados ni desvirtuados mediante un trámite de calificación de una escritura de división material. De existir una inconsistencia gráfica o un traslape territorial, el interesado debe acudir a las vías técnico-administrativas de rectificación de cabida, linderos o a la vía jurisdiccional correspondiente, sin que resulte admisible alterar la realidad registral mediante alegatos externos o peritajes privados.

El apelante invoca como prueba de acceso a vía pública los planos SJ-1123899-2006 y SJ-1134611-2007. Al respecto, consta en el



expediente registral que estos planos fueron cancelados y nunca fueron efectivamente incorporados a un asiento registral activo. Es por este motivo, que la Ing. Jara Vásquez no los considera en su informe técnico, no por omisión como lo manifiesta el recurrente en sus agravios, sino, porque jurídicamente no surten efectos ante su cancelación, por lo que este agravio debe ser rechazado.

Un plano catastrado que no ha sido utilizado ni incorporado a un asiento de inscripción registral no produce efectos jurídicos vinculantes para el Registro Nacional, ya que estos, como se tuvo por probado en el considerando segundo de esta resolución, se encuentran caducos desde el 18 de mayo de 2022, por lo que no cumplen la función de servir como sustento de posesión frente a terceros ni representa la expresión gráfica de un título registral vigente.

Los planos catastrados SJ-55307-2024 y SJ-58957-2024 con los cuales se pretende realizar la división material de la finca de San José matrícula 145468 según el documento objeto de este estudio, presentado bajo citas tomo 2024 asiento 832932, no describen una colindancia con calle pública, siendo más bien su acceso, según lo describió gráficamente el Ingeniero Miguel Ángel Barboza Mesen, profesional responsable de la inscripción de ambos planos, que su acceso es por medio de servidumbre agrícola.

Tal y como lo señaló el Registro de origen en la resolución recurrida, el plano SJ-55307-2024 grafica su colindancia con la finca de la señora Katherine Judith Croll:



son plenamente subsanables; debe establecerse un gravamen (servidumbre de paso) que afecte a los lotes de manera que se garantice el acceso a la vía pública más cercana. El notario debe para estos efectos redactar la escritura de constitución de servidumbre vinculándola a la división material de la finca.

En resumen, existe una evidente contradicción entre lo manifestado por el recurrente y la información gráfica y literal expresada en los planos base del acto registral (SJ-55307-2024 y SJ-56957-2024), elaborados por el profesional en topografía Ing. Miguel Ángel Barboza Mesén, a saber:

- Los planos aportados para la división material no consignan colindancia directa con calle pública.
- Por el contrario, el profesional responsable graficó expresamente que el acceso a dichos lotes se realiza mediante servidumbre agrícola.
- Adicionalmente, el plano SJ-55307-2024 describe en su lindero la colindancia con la finca de la señora Katherine Judith Croll (finca matrícula 1-554267).

Como se ha analizado a lo largo de esta resolución, al ejecutarse una división material, la finca de origen se fracciona o modifica para dar nacimiento a nuevos inmuebles independientes, y es un principio fundamental del derecho inmobiliario costarricense que el Registro Público no puede dar nacimiento a fincas filiales o independientes que nazcan enclavadas o carentes de acceso legal a la vía pública.

La pretendida "servidumbre de hecho por más de 30 años" alegada por el notario carece de validez para el acto registral. Conforme al



artículo 395 del Código Civil, las servidumbres de paso deben constituirse mediante título válido formalizado en escritura pública e inscribirse como gravamen real (fundo dominante y fundo sirviente). Por ende, ante la falta de colindancia con calle pública, resulta indispensable la constitución formal del gravamen de servidumbre que garantice el acceso efectivo a calle pública, de ahí que para este Tribunal son válidos los defectos señalados en la solicitud de la división material de la finca de San José número 145468.

Por último, en cuanto a la solicitud de ampliar el plazo de vigencia de los planos SJ-55307-2024 y SJ-56957-2024 para evitar los efectos del artículo 151 del Reglamento General del Registro Inmobiliario decreto ejecutivo N° 44647-MJP, como lo señaló el a quo, la caducidad de los planos catastrados opera de pleno derecho por el transcurso del tiempo establecido reglamentariamente y efectivamente la Dirección del Registro Inmobiliario carece de potestad discrecional para otorgar prórrogas administrativas al plazo de caducidad fijado por norma reglamentaria imperativa, debiendo como en derecho corresponde atender a los numerales 11 de la Constitución Política y Ley General de la Administración Pública. Debe tener claro el apelante que, una vez operada la caducidad, el plano pierde su aptitud técnica para respaldar la inscripción de actos traslativos o modificativos de dominio. Así las cosas, por lo analizado en esta resolución, lo procedente es rechazar la totalidad de los agravios planteados y las pruebas documentales aportadas, y confirmar lo resuelto por el Registro Inmobiliario, con sustento en la información contenida en los asientos registrales referidos y el informe técnico catastral incorporado en el expediente principal, que constituyen plena prueba de lo resuelto.



SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, por lo cual se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Francisco Javier Vargas Solano**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario el 22 de diciembre del 2025.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se **declara sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por **Francisco Javier Vargas Solano**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario el 22 de diciembre del 2025, la que en este acto se confirma. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el artículo 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

mgm/KQB/ORS/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53