



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-1246-TRA-RI(DR)

Gestión Administrativa

Municipalidad de San Rafael de Heredia, Apelante

Registro de Inmobiliario, División Registral (Exp. N° RIM-2012-666)

VOTO N° 0915-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. - *Goicoechea, a las nueve horas del veintisiete de agosto de dos mil trece.*

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Jorge Isaac Herrera Paniagua**, mayor, Sociólogo, titular de la cédula de identidad número 4-0114-0587, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas cuarenta minutos del dieciocho de octubre del dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Vargas Charpentier, ante la Dirección General del Registro Nacional el 24 de abril de 2012, solicita se realice un estudio de la finca N° 4015591-000, de la cual se ha realizado segregaciones, traspasos, debido a que esa propiedad es el resultado del 10 % que debía ceder a la Municipalidad el desarrollador de los Ángeles de San Rafael de Heredia, específicamente por la Chorrera. Así mismo se vendió a la señora Jenny Zamora Murillo, quien ahora pretende obtener un uso de suelo, el cual se ha denegado por el Departamento de Ingeniería, por lo que se solicita al Registro, se ponga en estas y otras propiedades que se encuentren relacionadas advertencia administrativa con el fin de que no se afecten más personas.



SEGUNDO. Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las ocho horas del cuatro de junio del dos mil doce, se resuelve: “(...) *I.- Autorizar la apertura del presente expediente administrativo a efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite.- II.- Consignar advertencia administrativa sobre el inmueble del Partido de Heredia, matrícula **QUINCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO (15591)**, únicamente para efectos de publicidad, mientras se continua con el trámite del expediente y se concede el Principio constitucional del Debido proceso a todas las partes interesadas. (...).*” (v.f 105 al 107)

TERCERO. Por medio del auto dictado a las trece horas cuarenta minutos del veinte de julio del dos mil doce, el Registro Inmobiliario le confiere audiencia a las partes por el plazo de quince días, a efectos de que manifiesten lo que tengan a bien dentro del proceso de marras. (v.f 122 al 124)

CUARTO. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas cuarenta minutos del dieciocho de octubre del dos mil doce, el Registro Inmobiliario, resolvió: “(...) **II.- CONSIGNAR una nota de prevención en la finca de Heredia **QUINCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO (15591)**. (...).**”(v.f 138 al 148)

QUINTO. Que inconformes con la resolución final antes referida, el Sr. **Jorge Isaac Herrera Paniagua**, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, interpone recurso de apelación para el 13 de noviembre de 2012, y mediante el auto de las quince horas del dieciséis de noviembre del dos mil doce, el Registro Inmobiliario resuelve: “(...) **Admitir el recurso de apelación (...)**”, y en razón de ello es que conoce este Órgano de alzada.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.



Redacta la Juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario, replanteándolos de la siguiente manera:

1.- Que por documento inscrito el 07 de octubre de 1998, al tomo 458 asiento 19094 la señora María Brandt Theodoor Johannes, vende a Condominios Baalbeek de Escazú S.A, la finca del partido de Heredia número 15591, la cual mide 42415,49 metros cuadrados. (v.f 21 al 31)

2.- Que por documento inscrito el 01 de agosto del 2002, al tomo 507 asiento 19129, Condominios Baalbeek de Escazú S.A, segrega y vende de la finca del Partido de Heredia número 15591 un lote de 764,71 metros cuadrados a favor de Ramón Gerardo Ramírez Montero, generándose la finca H-185266, y quedando el resto con una medida de 41650,78 metros cuadrados. (v.f 32 al 36)

3.- Por documento inscrito el 07 de agosto de 2002, al tomo 508 asiento 2790 Condominios Baalbeek de Escazú S.A, rectifica medida de la finca del Partido de Heredia número 15591 de 41650,78 a 42976,56 metros cuadrados según plano catastrado H- 773017-2002. (v.f 37 al 43)

4.- Mediante documento inscrito el 04 de diciembre del 2006, al tomo 569 asiento 32996 Condominios Baalbeek de Escazú S.A, vende la finca del Partido de Heredia número 15591 a Construcciones e Inversiones Tzion S.A, y ésta última traspasa en propiedad fiduciaria a 3-101-451643 S.A, cuya naturaleza es terreno de potrero con una casa. (v.f 44 al 56)

5.- Por documento inscrito el 10 de enero del 2007, al tomo 570 asiento 190, la sociedad fiduciaria 3-101-451643 S.A segrega en cabeza propia 15 lotes de la finca del Partido de Heredia número 15591, quedando un resto que mide 1701,13 metros cuadrados, cuya medida se rectifica en aumento a 2060,84 metros cuadrados, según plano catastrado H- 957574-2004, con naturaleza de terrenos de pozos sin la casa por haberse destruido. (v.f 57 al 73)



- 6.- Que por documento inscrito el 26 de octubre del 2007, al tomo 573 asiento 49932, la sociedad fiduciaria 3-101-451643 S.A devuelve la finca del Partido de Heredia número 15591 a Construcciones e Inversiones Tzion S.A. (v.f 57 al 73)
- 7.- Mediante documento inscrito el 28 de febrero del 2008, al tomo 574 asiento 95004 Construcciones e Inversiones Tzion S.A, rectifica la naturaleza del inmueble del Partido de Heredia número 15591 como terreno apto para construir. (v.f 95 al 97)
- 8.- Por documento inscrito el 11 de junio del 2008, al tomo 575 asiento 19256, la empresa Construcciones e Inversiones Tzion S.A, vende la finca del Partido de Heredia número 15591 con naturaleza terreno apto para construir y con una medida de 2060,84 metros cuadrados a Jenny Zamora Murillo. (v.f 98 al 104)
- 9.- Que el plano catastrado H-957574-2004, inscrito en el Catastro Nacional el 01 de noviembre del 2004, tiene una medida de 2060,84 metros cuadrados y fue levantado por Condominios Baalbeek de Escazú S.A, para donar a la Municipalidad de San Rafael. (v.f 05)

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho de tal naturaleza y de trascendencia para el dictado de esta resolución el siguiente:

ÚNICO.- Que el Concejo Municipal de la Municipalidad de San Rafael de Heredia haya tomado un acuerdo donde se acepte en forma expresa la donación del terreno descrito con el plano catastrado H-957574-2004, y que nace de la finca del Partido de Heredia número 15591, por parte de la empresa Condominios Baalbeek de Escazú S.A, en razón del 10% de terreno que debe entregar todo urbanizador gratuitamente para uso público a la Municipalidad, en virtud de lo que establece la Ley No. 4240.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el caso bajo análisis, la finca del Partido de Heredia matrícula 15591, se encuentra reflejada en el plano catastrado H-957574-2004, indicando que es terreno para donar a la Municipalidad de San Rafael de Heredia, la misma es vendida por su titular Construcciones e Inversiones Tzion S.A, a la señora Jenny



Zamora Murillo, y ante las citadas anomalías devenidas por la actividad extraregstral, la División Registral del Registro Inmobiliario concluye que, efectivamente la finca es el resultado del 10 % que debe ceder todo urbanizador gratuitamente al uso público, pero que actualmente se encuentra a nombre de un tercero; de acuerdo a los artículos 40 y 44 de la Ley de Planificación Urbana No. 4240 del 05 de noviembre de 1968 y sus reformas, así como del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanización dictado por el instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Por lo anterior, lo procedente es imponer una medida cautelar de Nota de Prevención a efectos de informar a terceros de la situación jurídica del bien, como además de que las partes acudan a la vía jurisdiccional correspondiente para hacer valer sus derechos y que sea esta quien declare la validez o invalidez del asiento registral, lo anterior conforme lo dispone el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009.

Inconforme con lo resuelto por la Autoridad Registral, el Sr Jorge Isacc Herrera Paniagua, Alcalde de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, indicó en su escrito de agravios lo siguiente; *“(...), Considero que no lleva razón en cuanto a alegar que el error resulta extra registral, por cuanto ya existía un documento registrado el cual consignaba que el plano que indicaba el que la finca 4-15591-000, con plano catastrado número 957574, es para donar a favor de la Municipalidad de San Rafael de Heredia. No obstante el Registro hizo caso omiso a tal indicación, realizando el registro y la inscripción del documento trasladando así un bien que por obligación legal proveniente del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana corresponde a Parques Públicos. La falta de inscripción en el Registro no produce la invalidez del contrato, sino su ineficacia frente a terceros, pues la invalidez solo puede depender de un vicio en la formación del contrato, nulidad o anulación, o de una causa posterior, que está implícita en él.”*

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Previo a emitir este Tribunal de alzada nuestras consideraciones de fondo y una vez analizado el proceso de marras, es de suma relevancia poner en conocimiento del recurrente que es a partir del día 13 de octubre de 2009, que entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto



Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), en el cual se unifican las Direcciones del Catastro y del Registro de la Propiedad inmueble, bajo una sola a efectos de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, la cual obedece a la necesidad de hacer coincidir plenamente la información gráfica que consta en el Catastro con la información literal del Registro de Bienes Inmuebles y proporcionar una información unívoca, asimismo se establecieron nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral, y siendo que, la gestión que nos ocupa se inicia en el año 2012, el presente recurso deberá resolverse bajo la normativa vigente. No obstante, es claro para este Órgano de alzada que los hechos datan del año 2004, y bajo esa premisa serán conocidos los eventos jurídicos del presente proceso.

Así las cosas, cabe destacar que el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos, la finalidad del Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, siempre que estos instrumentos públicos cumplan con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1°, 4° y 6° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).

Por otra parte, conforme al artículo 27 de la citada Ley, debe recordarse que el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez de un testimonio de una escritura pública, o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, en virtud de la fe pública que tiene el Notario, según lo indica el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, al expresar “(...) *se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él (...).*” Lo anterior, debe concordarse con la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 citado supra y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, por cuanto, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar, los asientos deben ser exactos y



concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. En la etapa formal, el Registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley. En la segunda etapa –la de fondo– el Registrador hace un análisis del documento, valora las formalidades intrínsecas del documento a la luz de la normativa aplicable y a la información que publicita el Registro, de lo que se desprende que el Registrador podrá objetar la inscripción del documento, por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, debiendo examinar si el título de acuerdo al principio de legalidad es procedente.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación al que debe ajustarse el Registrador es conforme lo establecen los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público de data cita, circunscribe a la información que resulte del título y de la que conste en el Registro, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, antes citada y de ahí que, la actuación del funcionario registral, no puede ir más allá de esos presupuestos, por cuanto la calificación consiste en el examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados, y que debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, concediéndole la facultad de denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Bajo esa perspectiva, al Registrador le está prohibido cuestionar la validez de los documentos que examina, ya que esa materia es una atribución inherente de los Tribunales de Justicia, de acuerdo con lo que establecen los artículos 9 y 153 de la Constitución Política y el citado numeral 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; es decir, que el Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, asimismo, ha de examinarse que el título en sí, sea en principio, legalmente y



procedente. Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su actividad calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

*“(...) **II.-** De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediamente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente (...)”*

Bajo esta tesitura, queda claro para este Órgano de Alzada, que el documento con citas de presentación al tomo 575 asiento 19256, expedido por el fedatario público Francisco Rodríguez Rodríguez, mediante el cual Construcciones e Inversiones Tzion S.A le vende a la señora Jenny Zamora Murillo, la finca del Partido de Heredia número 15591, cumplió con las formalidades establecidas por ley, y los requisitos de calificación que se requería para el año 2008, por lo que se procedió con su inscripción para el 11 de junio del 2008.

De tal modo, en aplicación de lo preceptuado en el artículo 450 de nuestro Código Civil y el inciso a) del artículo 51 del Reglamento del Registro Público, el testimonio de escritura es el documento auténtico de ingreso a la Publicidad Registral autorizado por ley para que los actos o contratos que consten en escritura pública y obtengan los efectos jurídicos que dicha Publicidad brinda. Evidentemente, dicho instrumento notarial debe cumplir con los requisitos



legales y reglamentarios establecidos al efecto y del cual se presume se encuentra revestido, al igual que su escritura matriz, de la fe pública que ostenta el notario público habilitado y por ello este profesional del derecho es un pilar fundamental cuya actividad nutre en forma directa la Publicidad Registral.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Catastro Nacional, que es la Ley No. 6545 del 25 de marzo de 1981, los asientos catastrales contienen la representación y descripción gráfica, numérica y literal de las tierras comprendidas en el territorio nacional, obtenida mediante la inscripción de un plano levantado por un profesional de la agrimensura, que goza de fe pública limitada a los datos relativos al derrotero, área y ubicación de los terrenos que grafique (Artículo 19 del actual Reglamento a la Ley de Catastro, que es Decreto Ejecutivo No. 34331-J vigente desde el 27 de setiembre de 2008), de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, la cual no puede ser cuestionada por el Catastro o sus Registradores.

En otro orden de ideas; respecto de los efectos del asiento registral y catastral, puede afirmarse que de conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los **asientos registrales** hacen plena prueba de los bienes y derechos que en ellos se publicita, así como de sus afectaciones y limitaciones, brindando así certeza de la información que en ellos consta; es decir, brindan una publicidad con efectos y por ello son fuente de seguridad jurídica según lo dispone el artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. Sin embargo, los efectos conferidos a los **asientos catastrales** son más limitados, por cuanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Reglamento de citas, el objetivo principal del plano *es definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos*, disposición que no es nueva, por cuanto ya se contemplaba de esta misma forma en el párrafo segundo del artículo 42 del derogado Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, sea el Decreto No.13607 de 24 de abril de 1982.

Asimismo y a pesar de la fe pública que ostenta el agrimensor, con relación al plano catastrado *“...no sea en sí mismo prueba absoluta de todo lo que en él se consigna...”*, ni que pueda



afectar a terceros, ya que “...no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil.” según se expresa en el citado artículo 57 del Decreto Ejecutivo No. No. 34331-J y siendo que los efectos de dicho documento quedan sujetos a que la finca a que se refiere sea inscrita en un asiento registral, salvo; “(..) **planos catastrados y que sirven para titulaciones, segregaciones, divisiones y concesión en zona marítimo terrestre, a los cuales por ley le corresponda el permiso o autorización, para los efectos que fue levantado.**” (Art. 57), debe entenderse entonces que el título contenido en el plano catastrado debe ser valorado en conjunto con todos los demás elementos probatorios que estén a disposición dentro del proceso que corresponda.

Aunado a ello, cabe destacar que de conformidad con el artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana; que es Ley No. 4240 del 15 de noviembre de 1968; instrumento estatal el cual mediante una adecuada organización de nuestro territorio procura la seguridad, salud y bienestar de la comunidad, define al **Mapa Oficial** como “...el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales...” y éste en conjunto con los planos que lo complementen constituye un registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios destinados a uso público (Artículo 43 de la Ley 4240). Agrega dicho cuerpo legal en su artículo 42, que en éste Mapa Oficial se establecen “... las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas sólo preventivamente.”

En este sentido, al respecto del dominio que ejercen las municipalidades sobre las áreas entregados al servicio público, el artículo 44 de la Ley 4240 dispone:

“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. El Registro citado pondrá último asiento a aquellas fincas, restos o lotes que el propietario, en concepto de fraccionador, ceda al municipio por mandato de esta ley, si en el documento inscribible consta el destino público que se le da al inmueble y el Notario da fe del acuerdo municipal en que aprueba la cesión y se dispone entregar dicho bien a ese mismo destino.” (Negrita y subrayado, es nuestro)

Es por ello, que para los bienes de esta naturaleza no es obligatoria su inscripción como tal en el Registro, siempre y cuando conste en el Mapa Oficial que están destinados a ese uso.

Ahora bien, respecto del momento en que los bienes inmuebles se entienden contenidos en el Mapa Oficial y en consecuencia agregado al dominio público, la Procuraduría General de la República en su Dictamen C-220-2004, emitido el 5 de julio de 2004 afirmó:

“...IV. El permiso de construcción, el mapa oficial y la cesión de las áreas públicas.
(...) *En resumen, es con la aceptación expresa por parte de la municipalidad de las áreas que en los planos constructivos de las urbanizaciones están destinadas a uso y servicio comunal, que las mismas quedan incorporadas al demanio municipal. Además, y en tanto que con esa misma aceptación el plano o conjunto de planos adquiere la condición de mapa oficial, dicha áreas quedan registradas como áreas públicas pertenecientes a la municipalidad respectiva, en los términos que establece el artículo 43 de la ley de planificación urbana, y sin que para ello sea necesario proceder a su segregación e inscripción en el registro público de la propiedad, aunque ello no es óbice para que la municipalidad respectiva así lo disponga, caso en el cual el urbanizador debe proceder a hacerlo.*

V. La aceptación de áreas y obras públicas y sus efectos en relación con el visado municipal para fraccionar.

(...)

Ahora bien, la venta de los lotes y la eventual construcción que se haga en ellos sólo puede darse una vez aceptadas las áreas y obras públicas, tanto aquellas a que se



refiere el artículo 40 de la ley de planificación urbana, como las que reglamentariamente establezca la municipalidad y las necesarias para la adecuada apertura de calles y provisión de servicios que la urbanización requiera, y que hayan sido contempladas en los planos constructivos y recomendadas por la municipalidad y demás entes públicos que intervinieron en el proceso de otorgamiento del permiso de construcción de la urbanización de que se trate.

Este es uno de los principales efectos de la aceptación de áreas y obras públicas de una urbanización, ya que se trata de un acto formal mediante el cual la municipalidad controla y fiscaliza que la urbanización correspondiente cumpla totalmente, y en forma adecuada, con todas las disposiciones urbanísticas requeridas. Luego de pasado dicho control y fiscalización, es que se pueden vender los lotes y construir en ellos...”

Dictamen C-220-2004.

En idéntico sentido y a efecto de determinar la condición en que se encuentran las áreas públicas de los proyectos urbanísticos antes de que adquieran su carácter demanial, en Dictamen C-380-2003 del 02 de diciembre de 2003, afirmó la Procuraduría General de la República:

*“...existen dos momentos diferentes, en el trámite de fraccionamientos para una urbanización. El primero inicia con la consulta de los **planos preliminares** y tiene por objetivo verificar la factibilidad del proyecto. El anteproyecto, entendido como los planos preliminares o propuesta de diseño de la urbanización, está sujeto a modificaciones o cambios, pues por su carácter, no autorizan al desarrollador a ejecutar ninguna de las obras propuestas.*

*El **permiso de construcción** se otorga con base en los planos definitivos del proyecto de urbanización. De conformidad con lo que establece el artículo 10, b) de la Ley de Planificación Urbana, corresponde a la dirección de urbanismo del INVU examinar y visar, esto es, autorizar los planos correspondientes a los proyectos de urbanizaciones,*



previamente a la autorización que debe darle la municipalidad respectiva. Se entiende que se trata de los planos constructivos de los proyectos de urbanización a que hace referencia el artículo VI. 3 del reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones,

*(...) Una vez otorgado el permiso para la construcción de la urbanización, la **vigilancia de su ejecución corresponde, en principio, a las corporaciones municipales.***

*(...) **Luego de construida la urbanización, viene la etapa de "aceptación" de las obras y áreas públicas, por parte de la municipalidad, la cual constituye un requisito para iniciar la venta de los lotes:***

*"VI.6. **Aceptación de obras:** La aceptación de las obras y de las áreas públicas se efectuará conforme a las disposiciones reglamentarias que tengan en vigor la municipalidad del cantón y los demás organismos públicos que al respecto ejerzan funciones de control (...)"*

*(...) **Es con la aceptación de obras y áreas públicas que estas adquieren su carácter demanial, antes de lo cual, dichas áreas se entienden reservadas para ser destinadas al uso comunal previsto a partir del momento en que la municipalidad respectiva las acepte. Es decir, su ubicación en planos como áreas destinadas al uso y servicio comunal es parte de las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso de construcción respectivo. (...)***

Por lo anterior, es que hasta el momento en que el desarrollador hace entrega material de las obras y áreas públicas, y se efectúa la inspección -previa a la aceptación- en la que se constata su conformidad con los planos aprobados, en orden a la cabida, ubicación y diseño de las obras y áreas públicas, se consolida la cesión a favor de la municipalidad. La aceptación de obras y áreas públicas por parte de la municipalidad respectiva debe ser formalizada en un acuerdo del concejo municipal,



*para que adquiera validez y eficacia jurídica (artículo 13 inciso o) de la ley número 7794 de 30 de abril de 1994 y sus reformas)...” (Agregado el énfasis) **Dictamen C-380-2003.***

De lo expuesto, resulta claro que, el Mapa Oficial es un registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios destinados a uso público y está conformado por el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales. La inscripción de los bienes de esta naturaleza en el Registro de la Propiedad, hoy Registro Inmobiliario, no es obligatoria, siempre y cuando conste en el Mapa Oficial que están destinados a ese uso, aunque está permitido que la municipalidad respectiva disponga que el urbanizador debe proceder a esa inscripción.

Una vez otorgado el permiso de construcción de la urbanización, la vigilancia de su ejecución corresponde a las Corporaciones Municipales y por ello la venta de los lotes y la eventual construcción que se haga en ellos sólo puede darse una vez aceptadas las áreas y obras públicas. Para que esa aceptación adquiera validez y eficacia jurídica; de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal, debe materializarse en un acuerdo del Concejo Municipal.

En este sentido, queda claro para este Órgano de alzada, que la Municipalidad es titular del asiento catastral y la información que en él ha sido consignada se encuentra revestida de la fe pública del agrimensor que hizo el levantamiento y por ello debe entenderse entonces que el título contenido en el plano catastrado debe ser valorado en conjunto con todos los elementos probatorios que estén a disposición dentro del proceso que corresponda.

A la luz del análisis realizado por este Tribunal líneas atrás queda claro que desde el momento en que han sido segregados lotes de un Proyecto de Fraccionamiento, debe entenderse que dicho fraccionamiento ha sido autorizado por el ente Municipal. Por ello, en este caso; a pesar de no haberse acreditado que exista un acuerdo tomado por el Concejo Municipal de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, donde se hayan aceptado en forma expresa el terreno descrito mediante el plano catastrado N° 4-957574-2004 y que correspondía al 10 % que la



desarrolladora debe entregar por ley al ente municipal, por lo que debe presumirse que, en virtud que ya se habían segregado al menos 15 lotes de la finca del Partido de Heredia número 15591 (por parte de Condominios Baalbeck de Escazú S.A), esa área ya habían sido cedida y agregada al Mapa Oficial desde el año 2004, cuando operó su inscripción, o en su defecto cuando la sociedad fiduciaria 3-101-451643 S.A, segregó los 15 lotes en cabeza propia de la finca número 15591 para el 10 de enero del 2007, al tomo 570 asiento 190.

Aunado a ello, considera oportuno recordar al ente municipal gestionante, sea la **Municipalidad de San Rafael de Heredia**, de la necesidad de cumplir en casos futuros con su obligación de materializar la aceptación de estas áreas de uso público, mediante un acuerdo de Concejo Municipal, dado que con ello adquiere validez y eficacia la cesión de esos terrenos y se consideran incluidos dentro del Mapa Oficial en forma inmediata. Sin embargo, no puede obviar la empresa Construcciones e Inversiones Tzion S.A, que en el plano objeto de estas diligencias claramente se indicaba que representaba gráficamente un área destinada a uso común, a pesar de no constar en autos ni haber sido alegado por la Municipalidad gestionante que exista un acuerdo de su Concejo en el que se acepten en forma expresa las áreas que corresponden a vías públicas y facilidades comunales de la urbanización, ha quedado demostrado que dicho proyecto de urbanización sí se realizó dado que se segregaron en cabeza propia 15 lotes de la finca del partido de Heredia número 15591 propiedad de Condominios Baalbeck de Escazú S.A, quien luego traspasa a Construcciones e Inversiones Tzion S.A, por ello, tal como sostuvo la Procuraduría General de la República en el **Dictamen C-283-2003** parcialmente transcrito líneas atrás, debía suponerse que el terreno graficado en ese plano debía reservarse para el uso público, especialmente si se toma en cuenta que el titular de la inscripción catastral lo es la Municipalidad y no una empresa particular.

Obsérvese, que hechos dilucidados en el presente estudio son producto de actividad extrarregistral y por ello no son susceptibles de valoración por el Registrador en el ejercicio de su función calificadora, siendo que la medida cautelar que se impone lo es en virtud de la **función de coadyuvancia con la sede jurisdiccional** que ha sido impuesta a la sede administrativa, la cual se mantendrá hasta tanto se ingrese a la Publicidad Registral alguna



medida cautelar proveniente de la autoridad judicial, en donde se estén discutiendo los hechos aquí denunciados.

Finalmente, siendo que esta sede administrativa no tiene la competencia necesaria para anular sus propios asientos, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 456, 472, 473 y 474 del Código Civil, y en consecuencia lo procedente es el rechazo de lo peticionado, y mantener la medida cautelar impuesta por el Registro inmobiliario, en virtud de haber sido acreditado en autos que el plano catastrado H- 957574-2004, fue utilizado tanto para realizar una donación a favor de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, y destinado como un área de uso común (v.f 5 y 8) dentro del proyecto desarrollador LAS CHORRERAS RESIDENCIAS, como además para vender dicho fraccionamiento a la señora Jenny Zamora Murillo, mediante testimonio de escritura al tomo 575 asiento 19256 (v.f 98 al 104), siendo este un terreno destinado para uso público.

De conformidad con todo lo expuesto en la presente resolución, lo procedente es declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación presentado por el señor **Jorge Isaac Herrera Paniagua**, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas cuarenta minutos del dieciocho de octubre del dos mil doce, la que en este acto se confirma en todos sus extremos, para que se mantenga la medida cautelar de nota de prevención en el asiento de inscripción de la finca del Provincia de Heredia número 15591.

QUINTO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación presentado por el señor **Jorge Isaac Herrera Paniagua**, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas cuarenta minutos del dieciocho de octubre del dos mil doce, la que en este acto se confirma para que se mantenga la medida cautelar de nota de prevención en el asiento de inscripción de la finca del Provincia de Heredia número 15591. Se da por agotada la vía administrativa. 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora.