



RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE No. 2010-0904- TRA-RI (DR)-1163-12

GESTION ADMINISTRATIVA

PARCELAS ESCAZÚ, S.A. e INVERSIONES LOS LAURELES ALVAMONTA, S.A.,

Apelante

REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (Exp. de Origen 606-2007)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 916-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con cinco minutos del veintisiete de agosto de dos mil trece.

Recurso de Apelación interpuesto por el **Licenciado Antonio Martín Céspedes Cruz**, con cédula 2-305-674 en representación de **Inversiones Los Laureles Alvamonta Sociedad Anónima** con cédula de persona jurídica 3-101-164604, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las catorce horas del veinticinco de setiembre de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 10 de setiembre de 2007, Marco Antonio Segura Seco, Licenciado en Ciencias Económicas, portador de la cédula de identidad 1-270-147, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de Escazú, presenta Gestión Administrativa en donde **solicita la nulidad de la inscripción del documento presentado con citas 568-80598**, que es testimonio de la escritura número cuatro del tomo seis de protocolo del **Notario Hugo Francisco Velázquez Castro**, informando que mediante dicha escritura fue traspasado a



favor de un tercero, un lote propiedad de esa Municipalidad que estaba destinado a **Parque de la Urbanización Las Vistas**. Agrega el gestionante que en el índice de instrumentos notariales correspondiente a ese instrumento público; que fuera presentado ante el Archivo Notarial, consta que el mismo no fue autorizado, por cuanto en ese índice se consignó que la escritura “NO CORRE”. Asimismo, adjuntó el gestionante una copia de la denuncia por estafa y uso de documento falso en contra del notario Velázquez Castro y otros, que presentara el 28 de agosto de 2007 ante la Fiscalía de Trámite Rápido del Ministerio Público. Manifiesta además que en el año 1967 la empresa **Propiedades Escazú Limitada** con cédula jurídica 3-102-004977, inició un proyecto de fraccionamiento en su **finca 86225-A de San José**, denominado originalmente “Las Villas” y posteriormente “Las Vistas” y que en el diseño de sitio o plano general del mencionado “Proyecto Las Vistas,” se previó un área de 6178.32 metros cuadrados destinada al parque. Agrega que la finca 86225-A fue vendida a la empresa **Parcelas Escazú S.A.** con cédula jurídica 3-101-011716, la cual, entre octubre de 1968 y mayo de 1982, segregó 60 lotes de esa urbanización, producto de lo cual quedó un resto de la finca madre con un área de 11217.41 metros cuadrados que incluía el parque municipal, pero que nunca fue inscrito a favor de la municipalidad, aunque consta en el **plano SJ-0015104-1973**, así como en el diseño de sitio indicado, que su naturaleza es de parque. No obstante, dicho plano fue utilizado en la escritura cuyo testimonio fue presentado con citas 568-80598 dando origen a la finca 578162 hoy propiedad de **Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A.** En razón de lo anterior, a instancia de los vecinos de la Urbanización Las Vistas, la Municipalidad de Escazú en el año 2007 se interpuso la relacionada denuncia penal en contra del notario Velázquez Castro y otros, incluyendo a la registradora encargada del trámite del documento relacionado, por cuanto esta última por error o en complicidad procedió a la inscripción del mismo a pesar de adolecer éste; según afirma el gestionante, de diversos vicios de nulidad absoluta, evidente y manifiesta.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las 14:45 horas del 17 de setiembre de 2007, el entonces Registro Público de Bienes Inmuebles, resolvió consignar Nota de Advertencia Administrativa en las fincas 86225-A y 578162 de San José, únicamente para efectos de



publicidad y mientras se continúa con el procedimiento administrativo.

TERCERO. Que mediante resoluciones de las 9 horas del 16 de noviembre de 2007, de las 10 horas del 01 de febrero de 2008, fueron conferidas las Audiencias de ley a los siguientes interesados: **I-** Municipalidad de Escazú, **II-** Parcelas Escazú S. A., **III-** Multiservicios Internacional Dos Mil, S. A., **IV-** Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A., **V-** Licenciado Hugo Francisco Velázquez Castro. Producto de las cuales se apersonó únicamente el Licenciado Antonio Céspedes Ortiz en representación de Parcelas Escazú, S. A. (ver folio 85).

CUARTO. Que mediante resolución dictada a las catorce horas con cinco minutos del doce de octubre de dos mil diez, el Registro Inmobiliario dispuso **INMOVILIZAR** únicamente la finca del Partido de San José **578162**.

QUINTO. Que la indicada resolución fue recurrida por las empresas Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A. y Parcelas Escazú, S. A., en razón de lo cual entró a conocer este Tribunal Registral Administrativo.

SEXTO. Que mediante el **Voto No. 844-2011** de las catorce horas del dieciséis de noviembre de dos mil once, este Tribunal **ANULÓ** la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, devolviendo el expediente a efecto que se corrigieran algunos errores contenidos en ella.

SETIMO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las catorce horas del veinticinco de setiembre de dos mil doce, dispuso: **"POR TANTO / (...) SE RESUELVE: 1)** *Una vez firme la presente resolución, se ordena: **LEVANTAR LA NOTA DE ADVERTENCIA** que pesa sobre la finca del Partido de **SAN JOSE** número **OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO-A (86225-A)**, y **MANTENERLA** en la número **QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS (578162)**. 2) **INMOVILIZAR** la finca del Partido de **SAN JOSE** número **QUINIENTOS SETENTA Y***



OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS (578162), (...) 3) Consignar una nota de DEMANIO en la finca QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS (578162). ...”

OCTAVO. Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el **Licenciado Céspedes Cruz**, de calidades y en la representación indicada presentó recurso de apelación en contra de la resolución relacionada en el hecho probado anterior y en razón de ello conoce este Tribunal.

NOVENO. 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. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos con tal carácter y que resultan relevantes para el dictado de la presente resolución, los siguientes: **I.-** Que el 06 de setiembre de 2006 fue presentado ante el Diario del Registro de Bienes Inmuebles un testimonio que originó las citas **568-80598**, en el que se indica que corresponde a la escritura No. 4, folio 4 del tomo 6 de protocolo del **Notario Hugo Francisco Velásquez Castro**; la cual fue otorgada el 7 de octubre de 1997 por las empresas Parcelas Escazú, S. A. con cédula jurídica 3-101-11716 y Multiservicios Internacional Dos Mil, S. A. con cédula jurídica 3-101-184686 y en ella, dentro de otros contratos, la primera sociedad segrega un lote de la finca **86225-A** de San José, originando la finca **578162** con fundamento en el plano **SJ-015104-1973** y la traspasa a la segunda sociedad relacionada; indicando que dicho inmueble es



terreno inculco con una medida de 6280.09 metros cuadrados, (Ver folio 38). **II.-** Oficio **DAN-0976-2007** mediante el cual el Departamento de **Archivo Notarial** del Archivo Nacional, informa a la Asesoría Jurídica del Registro de la Propiedad Inmueble que del tomo 6 de protocolo del **Notario Hugo Francisco Velázquez Castro** se iniciaron diligencias de reposición en el Juzgado Sexto Civil de San José y que del mismo no se tiene información actualizada. Asimismo se adjuntaron copias certificadas del **índice de instrumentos notariales autorizados por el**, correspondiente a la primer quincena del mes de octubre de 1997, en el cual no constan la fecha y hora de otorgamiento de la escritura No. 4, visible a folio 4 frente del tomo 6 de su protocolo y se advierte que en dicho instrumento notarial fue consignada la leyenda **“NO CORRE”**. (Ver folios 72 y 73). **III.-** Que la Finca Madre **86225-A-000** de San José, se encuentra inscrita a nombre de Parcelas Escazú, S. A., en ella consta Nota de Advertencia Administrativa originada en estas diligencias y producto de la inscripción del documento con citas 568-80598 se le restó el área correspondiente al lote segregado, quedando con una medida de 4937.32 metros cuadrados. (Ver folio 196). **IV.-** Que el titular de la Finca **578162** de San José es la empresa Inversiones Los Laureles Alvimonta, S. A., y dicho inmueble se describe como terreno inculco, con un área de 6280,09 metros cuadrados y colinda: Norte: Calle Pública con frente de 16,90 metros lineales y Parcelas Escazú S.A., Sur: Parcelas Escazú S. A., Este: Parcelas Escazú S. A. y Calle Pública con frente de 14,95 metros lineales, Oeste: Parcelas Escazú S. A. y Calle Pública con frente de 10,96 metros lineales y publicita el plano **SJ-015104-1973** (Ver folio 281). **V.-** Que en la finca **578162** se encuentra consignada la Nota de **Advertencia Administrativa** que corresponde a estas diligencias y los **Practicados** con citas: **a) 800-82950** relacionado con el expediente judicial No. 12-004538-1170-CJ; **b) 800-85600** del expediente judicial No. 12-004539-1170-CJ y **c) 800-86356** del expediente judicial No. 12-004539-1170-CJ, correspondientes a procesos tramitados ante el Juzgado de Cobro Judicial (Ver folios 281 y 282). **VI.-** Que la Finca **46746** de San José, fue inscrita por información posesoria en el año 1912 se encuentra inscrita a nombre de Propiedades Escazú Limitada, con cédula jurídica 3-102-004977, se describe como terreno de potrero con medida de 6134.87 metros cuadrados y colinda: Norte: Multiservicios Internacional Dos Mil S. A. y Lotes 3 y 4, Sur: Calle Pública y



otro, Este: Calle de la Universidad y parte lote 4, Oeste: Propiedades Escazú Ltda, **no publicita plano** y no soporta anotaciones (Ver folios 279 y 283 a 286). **VII.-** Que el **Plano SJ-015104-1973** fue levantado por el Agrimensor José Rafael Jiménez Gamboa e inscrito el 28 de agosto de 1973 a nombre de la Municipalidad de Escazú, reflejando un área de 6280.09 metros cuadrados que es parte de la finca 86225, se describe como **PARQUE**, situado en Las Vistas de San Rafael de Escazú, y tiene las siguientes colindancias: Norte: Calle Pública con frente de 16,90 metros lineales y Parcelas Escazú S.A., Sur: Parcelas Escazú S. A., Este: Parcelas Escazú S. A. y Calle Pública con frente de 14,95 metros lineales, Oeste: Parcelas Escazú S. A. y Calle Pública con frente de 10,96 metros lineales (Ver folios 23 y 60). **VIII.-** Que los planos **SJ-1217552-2007** y **SJ-1217555-2007** fueron levantados por el Topógrafo Pablo Valverde Zúñiga e inscritos el 16 de agosto de 2007 a nombre de Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A., modifican el plano **SJ-015104-1973** y no han generado asiento registral, (Ver folios 23, 203 y 205). **IX.-** Que según consta del asiento No. 12, visible a folio 574 del tomo de propiedades número 425 del Partido de San José, la finca 86225, hoy trasladada al sistema computarizado de folio real con matrícula 86225-A, fue adquirida por la empresa Propiedades Escazú Limitada en setiembre de 1968, (Ver folio 290). **X.-** Que según consta de los asientos 15 y 16, visibles a folio 576 del tomo de propiedades número 425 del Partido de San José, de la finca 86225, relacionada en el hecho probado anterior y para entonces propiedad de la empresa Propiedades Escazú Limitada, fueron segregados uno y nueve lotes, respectivamente, en el año 1968 (Ver folios 290 y 291). **XI.-** Diseño de Sitio de Urbanización Las Vistas, certificado por la Secretaría de la Municipalidad de Escazú, que data de noviembre de 1967, (Ver folios 10 y 11).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho de tal naturaleza y de trascendencia para el dictado de esta resolución el siguiente: **I.-** Que el Concejo Municipal de la Municipalidad de Escazú haya tomado un acuerdo en donde se acepten en forma expresa los terrenos correspondientes a facilidades comunales de la “Urbanización Las Vistas”.



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el caso bajo análisis, la División Registral del Registro Inmobiliario concluye que, de la certificación emitida por el Archivo Nacional se verificó que la escritura No. 4, visible a folio 4 del tomo 6 de protocolo del Notario Velásquez Castro no tiene efectos jurídicos, por cuanto fue consignado en el índice de instrumentos notariales que la misma “**NO CORRE**”, lo cual implica que no fue firmada por las partes ni autorizada por el notario cartulante. A pesar de ello, fue presentada con las citas **568-80598**, modificando el asiento registral de la finca **86552-A** de San José.

Respecto de la actuación de la Registradora Maricela Coto Abarca, encargada del trámite del documento de cita, manifiesta el *a quo* que el trámite que se le dio es conforme con el ordenamiento jurídico, con apego a los Principios de Legalidad y Fe Pública Notarial y dentro del Marco de Calificación Registral, por cuanto lo alegado por la Municipalidad gestionante son aspectos no susceptibles de valoración por el Registrador en el ejercicio de su función calificadora.

No obstante lo anterior, en virtud que ha sido puesto en conocimiento de la Dirección del Registro Inmobiliario que existe una clara irregularidad en el otorgamiento y presentación de dicho documento; ya que el mismo no se encuentra debidamente asentado en una escritura matriz, en estricta observancia de la función auxiliar de la administración de justicia que tiene el Registro Público, en virtud del Principio de Coadyuvancia con la sede jurisdiccional, y en vista que no consta en los asientos registrales ningún mandamiento de anotación penal, en donde se informe que la denuncia interpuesta por la Municipalidad de Escazú ya está siendo conocida en esa sede, la Autoridad Registral resuelve **levantar la Nota** de Advertencia Administrativa que afecta la finca madre **86225-A** de San José y **mantener** dicha medida cautelar en la finca **578162**, la cual ordena **Inmovilizar**, de conformidad con el artículo 88 del Reglamento del Registro Público y adicionalmente consignar en su asiento registral una nota de “**DEMANIO**”.

Respecto de lo solicitado por el gestionante, en el sentido que se **declare la nulidad de la inscripción** realizada con el documento 568-80598, así como los movimientos registrales posteriores, manifiesta la Autoridad Registral que no posible acceder a ello, por carecer ésta de la competencia necesaria, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 456, 472, 473 y 474



del Código Civil. Por otra parte, respecto de lo alegado por la representación de la empresa Parcelas Escazú, S.A., en el sentido que la finca **46746** de San José es realmente la que corresponde al área de parque, afirma el a quo que dicho inmueble no publicita plano catastrado alguno, que su naturaleza es “Terreno de potrero” y tiene un área de 6134,87 metros cuadrados, siendo evidente que difiere en todo con la información que publicita el plano SJ-015104-1973, dado lo cual resulta imposible para esa Administración Registral determinar si efectivamente ese inmueble es el área destinada a parque de la Urbanización Las Vistas.

Inconforme con lo resuelto por la Autoridad Registral, se apersona el **Licenciado Antonio Martín Céspedes Cruz** en representación de la titular de la finca 578162 **INVERSIONES LOS LAURELES ALVAMONTA, S. A.** manifestando que en la resolución que apela hay falta de fundamentación probatoria porque no se indica la razón por la cual merece crédito; como prueba de que no existe la escritura matriz, el informe del Archivo Nacional, relativo a los índices del notario Velázquez Castro en donde consta un “NO CORRE” en la escritura que corresponde al asiento 80598 del tomo 568, siendo que ese hecho en el índice notarial puede deberse a un error material o falta de cuidado del notario. Asimismo, manifiesta que en la resolución recurrida no se tiene como hecho fáctico fundamental que su representada adquirió de buena fe en remate público y al amparo de la fe pública registral. Agrega que según el tracto sucesivo, la finca 578162 nació sobre la base del régimen de propiedad privada y además de ello, que en la mayoría de los casos las propiedades que constan en los planos no corresponden a las fincas, pues en ellos solo consta el nombre de la persona que solicitó su inscripción, lo cual no varía con los tractos sucesivos que sufre la finca. Sostiene que la finca objeto de estas diligencias, es propiedad de su representada y no es un bien demanial, lo que existe es un supuesto conflicto de inmatriculaciones sobrepuestas con un simple plano levantado con datos falsos o bien, con un derecho municipal que se dice ser demanial.

Afirma que la Municipalidad en todo momento ha actuado como simple **poseedora de un plano (SJ-015104-1973) que se sobrepone sobre las propiedades de su representada**, con el agravante de que el mismo se había catastrado décadas atrás con datos incorrectos y por ello



su representada se vio obligada a modificarlo, siendo que estaba en todo su derecho tanto para cancelarlo como para modificarlo, tal como se hizo mediante los planos catastrados 1-2225679-07 y 1-2225680-07 y **optó por usarlo para segregar un lote** de su propiedad.

Advierte que, ante la falta total de prueba en contrario, no debe su finca sufrir las consecuencias, pues ello sería una expropiación indirecta de su derecho. Al respecto, el recurrente, cita la resolución No. 00101-1996 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia e indica que la Municipalidad ha contado con tiempo suficiente para solicitar y hacer llegar la anotación judicial, así como la prueba base, que podría ser un comunicado oficial del titular de la finca madre (86225-A) o el acuerdo municipal de aprobación del proyecto y entrega de obras, sin que lo haya hecho.

Manifiesta el recurrente que ha interpuesto varias excepciones previas, sin que el Registro se haya referido a ellas, siendo la más importante de estas que, por existir una denuncia penal anotada sobre la finca, se debía resolver previamente sobre la incompetencia por razón de la materia, tal como lo ordena el artículo 62 del Reglamento a la Ley de Catastro, donde se envía a las partes a la vía judicial. Con ello queda en evidencia una actuación antijurídica por parte de la Dirección del Registro Inmobiliario, por cuanto se extralimita en sus funciones e invade las de la sede jurisdiccional.

Alega asimismo quebranto al debido proceso que incide en la marcada morosidad para resolver, lesionando el principio de igualdad ante la ley, dado que no se ha pronunciado sobre sus peticiones. Por otra parte, advierte que de la propia investigación registral se exoneró de responsabilidad a la Registradora Maricela Coto Abarca, por cuanto en ese procedimiento se determinó que dicha funcionaria procedió dentro del marco de calificación registral y conforme al principio de legalidad, tal como dispone el artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

Agrega que al inmovilizar su finca, el Registro Inmobiliario fortalece el apoderamiento de facto que está ejerciendo la Municipalidad sobre su derecho, de forma unilateral y por lo tanto hay desviación de poder tanto del ente Municipal como del propio Registro.

Con fundamento en dichos argumentos solicita sea admitido su recurso y que este Tribunal resuelva sobre su mejor derecho. Asimismo, reitera el apelante las excepciones de nulidad



absoluta contra la disposición que inmoviliza la finca 578162 de San José, de inadmisión de prueba e insuficiencia probatoria por parte de la municipalidad de Escazú al pretender con base a un simple plano, que hoy día no tiene ninguna validez porque fue modificado, inmovilizar un título inmueble sin poseer el mínimo tracto sucesivo, ni un acuerdo municipal que le acredite algún derecho. Máxime cuando sobre su finca existía una ilegal doble anotación por la misma situación, es decir, tanto la denuncia penal 07-003990-647-PE como la improcedente Nota de Advertencia.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. I.- Sobre la normativa aplicable en este caso en concreto. Advierte este Tribunal que estas **diligencias administrativas** se inician mediante escrito del entonces Alcalde de la Municipalidad de Escazú, Licenciado Marco Antonio Segura Seco, presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el día 10 de setiembre de **2007**, y además de ello, relaciona un **plano catastrado** inscrito en el año 1973 que fue modificado con la inscripción de dos planos en el año 2007 y utilizado en un **instrumento público** que a pesar de haber sido presentado e inscrito en el año 2006 su referencia en el índice de documentos notariales respectivo indica que data del mes de octubre del año **1997**.

Así las cosas, debe tenerse presente 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 establecen 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. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa se inició en el año 2007, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, así como el Criterio de la



Dirección General del Registro Nacional DGRN-831-2007 y el Voto No. 376-2006 dictado por este Tribunal Registral.

Asimismo, respecto de la escritura pública cuya nulidad se alega y la actuación del notario Velázquez Castro, debe aplicarse lo dispuesto en la Ley Orgánica de Notariado, por cuanto, debe recordarse que el actual Código Notarial, (Ley No. 7764 del 17 de abril de 1998), entró en vigencia el 22 de noviembre de 1998, derogando la anterior Ley Orgánica de Notariado, que es la Ley No. 39 del 05 de enero de 1943.

II.- Delimitación del punto central de la discusión. Una vez analizado el expediente venido en Alzada, considera oportuno este Órgano Superior delimitar los puntos objeto de debate, siendo que, de lo resuelto por el Registro Inmobiliario así como de los múltiples escritos presentados por la parte apelante, se puede extraer que **el principal quebranto a la Publicidad Registral consiste en la presentación e inscripción de un testimonio cuya escritura matriz es inexistente**, produciendo una modificación del asiento registral de la finca 86225-A de San José que podría devenir en ilegítima, dando origen a la finca 578162. No obstante, resulta de provecho abordar algunos otros aspectos traídos a la discusión por las partes. Al respecto, considera oportuno este Tribunal, hacer de previo las siguientes precisiones:

II.a.- Valor probatorio del índice de instrumentos notariales. La relacionada Ley Orgánica de Notariado, en su artículo 36 disponía como obligación que los notarios públicos habilitados presentaran “...al Archivo Nacional un índice completo de las escrituras que hubieren autorizado en sus protocolos durante la quincena anterior...” dentro de los siguientes cinco días hábiles a partir del primero y dieciséis de cada mes. En caso de incumplimiento en ese término, el Director General del Archivo Nacional pondría el asunto en conocimiento de la Corte Suprema de Justicia a efecto de imponer las sanciones correspondientes. Esa misma obligación se reitera hoy en los artículos 26 a 29 del Código Notarial.



En este mismo sentido, respecto del valor y efectos de los relacionados índices notariales, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la **Sentencia No. 00397** de las 9:30 horas del 11 de julio de 2003 afirmó:

“...V.- Previo a continuar con el conocimiento de los agravios, es necesario hacer mención a cuestiones propias de la deontología notarial, las cuales contribuirán en la solución del presente caso. Hay tres aspectos, esenciales para la constitución del fundamento de la responsabilidad del notario. Primero: ejerce una función pública, dotada de fe pública, sin sujeción jerárquica alguna. Segundo: la importancia de su función, en el tráfico económico-contractual. Tercero: su meta final consistente en conferir, seguridad jurídica a los derechos subjetivos de los particulares. (...)

VII.- (...) *El ad quem acogió la demanda fundamentándose en la consideración de que el índice notarial, es accesorio del protocolo. Aquel es un documento con información extraída del protocolo, posee un contenido único y propio, el cual es permanente, brinda seguridad y publicidad a la función notarial. No por ello deja de ser un documento accesorio, pues su contenido se obtiene del protocolo. (...) El informe quincenal de la labor, que despliegan y están obligados a presentar los notarios, es ineludible, su incumplimiento conlleva la aplicación de una sanción, como se dijo. Esto ha sido avalado por la Sala Constitucional, pueden consultarse los votos 8197 de 15:42 horas del 27 de octubre de 1999, 8869 de las 14:57 horas y el 8869 de las 15 horas, ambos del 16 de noviembre de 1999). Este deber, de informar, es el medio que sirve al Archivo Notarial para ejercer la función fiscalizadora del ejercicio del notariado. Sin esa información, los profesionales podrían antedatar o posfechar algunos de los instrumentos públicos que otorguen, con la consiguiente inseguridad. (...). La información vertida en los índices es única e irrepetible, por medio de ella se conoce con certeza quién es el notario, cuáles son las partes, qué tipo de negocio jurídico se realizó, su fecha y hora exactas, así como el nombre de los comparecientes. Información valiosa, contenida en el protocolo. Lo accesorio del índice, se comprueba cuando un profesional deposita su protocolo en curso, sea en razón de ocupar un cargo público, o para dedicarse a otras labores ajenas al notariado, porque en ese caso no tiene la obligación de presentar este documento, pero por el contrario, cualquier otro que mantenga el protocolo, está compelido a hacer ese reporte quincenal, aunque no cartule...”* (el énfasis ha sido agregado). Sentencia **No. 00397** de 9:30 horas del 11 de julio de 2003. Sala I de la Corte Suprema de Justicia.



De tal manera, queda claro que tanto en la Ley Orgánica de Notariado; que según se dijo es de aplicación en este caso, como en el actual Código Notarial se establece la obligación ineludible de presentar cada quincena los índices de instrumentos notariales, cuyo objetivo es brindar seguridad jurídica a los derechos subjetivos de particulares contenidos en los actos o contratos autorizados por dichos profesionales, quienes ejercen una función pública sin sujeción jerárquica, la cual es de vital importancia en el tráfico económico-contractual. Asimismo, este índice es un instrumento que permite ejercer la función fiscalizadora del ejercicio del notariado y de la información que en él consta se conoce con certeza quién es el notario, cuáles son las partes, qué tipo de negocio jurídico se realizó, su fecha y hora exactas, así como el nombre de los comparecientes, que es información que consta en el protocolo del notario autorizante. Es por lo expuesto que efectivamente, el contenido de ese documento notarial hace plena prueba de los instrumentos indexados, hasta el momento en que es depositado en el Archivo Notarial el correspondiente protocolo.

II.b.- Medida cautelar administrativa como medida de coadyuvancia con la sede jurisdiccional. Así las cosas, siguiendo la línea del análisis iniciada en el párrafo anterior, resulta claro entonces que, en el caso bajo estudio, el hecho de indicarse en el índice de instrumentos notariales que una determinada **escritura pública** “NO CORRE”, es un **elemento objetivo suficiente** para presumir que dicho instrumento público no existe y por ello carece de efectos jurídicos. En igual sentido, un **testimonio de escritura** en cuyo índice se ha consignado la advertencia “NO CORRE”, carecería de efectos jurídicos por ser una copia fiel y exacta de la matriz. No obstante, en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, no es posible para la sede administrativa decretar la nulidad de dichos instrumentos públicos porque esto está reservado en forma exclusiva al Poder Judicial.

Sin embargo, debe recordarse que la autoridad administrativa y en este caso concreto la Institución Registral se constituye en **auxiliar de la función jurisdiccional**, tal como fue indicado en la resolución recurrida, con fundamento en reiterada jurisprudencia tanto de la



Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia como del Tribunal Superior Contencioso Administrativo y de este mismo Tribunal, por ello es dable la imposición de una medida cautelar administrativa por hechos extrarregistrales, que facilite el espacio de tiempo necesario para que la sede judicial dicte la cautelar que corresponda, a los efectos de dar publicidad a la inconsistencia que afecta la Publicidad Registral y dar aviso de ésta a terceros interesados. Esta potestad administrativa del Registro Inmobiliario, al día de hoy, está prevista en forma expresa en el Reglamento del Registro Inmobiliario, como una **Nota de Prevención**, sin embargo, en vista que el expediente bajo análisis data del año 2007 no es posible en este caso utilizar ese remedio, siendo entonces imperativo imponer como medida la Inmovilización de los bienes y derechos afectados.

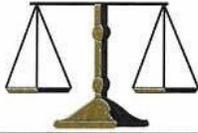
II.c.- Del testimonio de escritura como medio de acceso a la publicidad registral.

Debe recordarse que al Registro Público no ingresan las escrituras públicas originales ya que éstas se conservan en el protocolo del notario autorizante. Lo que ingresa a la corriente registral es una copia auténtica de la escritura matriz, esto es, un testimonio de escritura, el cual tiene valor ejecutivo para producir efectos jurídicos.

El testimonio de escritura es una reproducción literal total o parcial, fiel y exacta del instrumento público original, que puede ser expedido únicamente por el notario autorizante, aunque una vez entregado el tomo de protocolo al Archivo Notarial éste podrá también extenderlo.

De tal manera, tanto el artículo 83 de la Ley Orgánica de Notariado como el 117 del Código Notarial disponen que el primer testimonio de una escritura pública, es el expedido por el notario al firmarse la original o dentro de los siguientes 10 días hábiles. Así, 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 obtengan los efectos jurídicos que dicha Publicidad brinda.

Evidentemente, dicho instrumento notarial debe cumplir los requisitos legales y reglamentarios establecidos al efecto y 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.

Dicho lo anterior, resulta oportuno agregar que la función calificadora que ejerce el registrador del Registro Nacional, de conformidad con el Marco de Calificación Registral debe restringirse a lo que consta en el título objeto de registración –en este caso el testimonio de escritura- y su confrontación con la información que conste en los asientos registrales, por ello no puede extralimitarse y entrar a valorar aspectos que son de estricta competencia notarial.

II.d.- Efectos de los asientos registrales y catastrales.

Por otra parte, 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 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 cosas; 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 a la Ley de Catastro, 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.

Lo anterior, aunado a la limitada fe pública que ostenta el agrimensor, provoca que el 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 aquellos *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.*” Artículo 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.

III.- Sobre el momento en que un bien se considera agregado al dominio público.

En el artículo 1º de la Ley de Planificación Urbana; que es Ley No. 4240 del 15 de noviembre de 1968; instrumento estatal que mediante una adecuada organización de nuestro territorio procura la seguridad, salud y bienestar de la comunidad, se 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.*”



Aunado a ello, 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.”(agregado el énfasis)

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:

“... No hay norma que establezca cuando un plano o conjunto de planos con las características que pide el artículo 1° de la ley de planificación urbana, adquiere la condición de mapa oficial. Ni de este artículo, ni del numeral 43 de esa misma ley, es posible colegir que las áreas para reservar al uso o servicio comunal adquieren la condición de bien demanial a partir del momento en que el plano y conjunto de planos respectivo se convierte en mapa oficial. Lo que el artículo 43 citado establece, es que el mapa oficial es prueba registral de la afectación a uso público de las áreas que, de conformidad con lo que establece el artículo 40 ibídem, deben ser destinadas a uso y servicio comunal. Ahora bien, lo que sucede es que ambos hechos pueden coincidir en un mismo momento, como veremos más adelante.

De conformidad con lo dicho es importante definir cuándo se verifica la cesión de las áreas destinadas a usos y servicios comunales a las que hace referencia el artículo 40 ibídem, así como el momento a partir del cual el plano o conjunto de planos respectivos se constituyen en mapa oficial, para lo cual se hará un repaso de la normativa que regula la obtención del permiso de construcción de una urbanización, así como la aceptación de las obras y áreas públicas por parte de los órganos y entes públicos competentes, contenidos en el reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones, aprobado por la junta directiva del INVU en sesión número 3391 de 13 de diciembre de 1982.

(...)



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. Pero, en esto hay que tener presente que el permiso de construcción no obliga al urbanizador a hacer la urbanización proyectada quien puede, simplemente, dejar caducar el mismo, según lo hemos visto, pues se trata de una autorización administrativa. Con lo cual, no puede entenderse como cedidas e incorporadas al demanio municipal las áreas públicas desde que los planos constructivos de una urbanización son visados, ya que si el permiso caduca y la urbanización no se construye la cesión de tales áreas carece de finalidad y su demanialización puede ser incluso inconstitucional si no hay previa indemnización, pues ha de tomarse en cuenta que una vez incorporadas al dominio público municipal su desafectación sólo puede darse por ley.**



(...)

La cesión de las áreas públicas que establece el artículo 40 de la ley de planificación urbana se justifica como limitación no indemnizable a la propiedad privada, en tanto tiene una finalidad urbanística en atención al cumplimiento de su función social, y como compensación a la plusvalía que adquiere la propiedad en razón de la inversión social en infraestructura que hace rentable su urbanización. Pero, por esa misma razón, si no se construye la urbanización la cesión a que estaría obligado un sujeto en particular no se podría justificar con base en ese supuesto normativo.

*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 todo lo expuesto en este punto (III) del presente Considerando, resulta entonces 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. Pero 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 respectivo. Sin embargo, previo a su aceptación formal por parte de la Municipalidad, según afirmó la Procuraduría en el dictamen C-380-2003 dichas áreas **únicamente** “...se entienden reservadas para ser destinadas al uso comunal previsto a partir del momento en que la municipalidad respectiva las acepte...”.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Tal como se indicó en el punto (II) del Considerando anterior, el **punto central de la discusión y fundamento de la inmovilización** decretada por la Autoridad Registral, **lo constituye la presentación e inscripción de un testimonio cuya escritura matriz debe presumirse inexistente**, por cuanto en el índice de documentos notariales se consignó una advertencia de “NO CORRE”. A pesar de ello, con dicho documento se logró **modificar el asiento registral** de la finca **86225-A** de San José, originando la finca **578162**, siendo que de conformidad con las restricciones establecidas a la calificación registral, no es posible para el Registrador ni para la Autoridad Registral verificar dicha inconsistencia, ya que el testimonio de escritura relacionado, en apariencia cumplía con los requisitos extrínsecos y por ello era viable su registro.

No obstante, al ser interpuestas las diligencias administrativas que ahora nos ocupan; por parte del Alcalde de la Municipalidad de Escazú Licenciado Marco Antonio Segura Seco, se ponen en conocimiento de la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad Inmueble, las incongruencias que afectan las relacionadas fincas y mediante el Oficio **DAN-0976-2007** emitido por el Archivo Notarial se verifica que en el índice notarial enviado por el **Notario Hugo Francisco Velázquez Castro** correspondiente a dicha escritura fue consignada la leyenda “**NO CORRE**” y que el tomo de protocolo en donde se indicó estaba asentada la misma, se encuentra en trámite de reposición en el Juzgado Sexto Civil de San José y por ello no se tiene información actualizada de éste.

Así las cosas, dado el carácter conferido al índice de documentos notariales, en los términos que fue desarrollado en el punto (II.a.-) del Considerando anterior y tal como afirmara la



Sala I de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 00397 de 9:30 horas del 11 de julio de 2003, dicho instrumento constituye un medio al servicio del Archivo Notarial para ejercer la función fiscalizadora del ejercicio del notariado, sin el cual los profesionales podrían antedatar o posfechar los instrumentos públicos que autoricen, generando con ello inseguridad, ya que estos documentos permiten conocer con certeza quién es el notario, cuáles son las partes, qué tipo de negocio jurídico se realizó, su fecha y hora exactas, así como el nombre de los comparecientes.

Por lo expuesto, la copia de los índices de instrumentos notariales facilitada por el Archivo Notarial al presente expediente, se constituye en **elemento objetivo suficiente y prueba auténtica** de que el testimonio de escritura presentado al Registro Público con citas 568-80598 carece de escritura matriz. Aunado lo anterior a que, a esta fecha, no es posible solicitar un cotejo del mismo, por cuanto el tomo íntegro en que supuestamente se asentó está en trámite de reposición en el Juzgado Sexto Civil de San José.

Dicho lo anterior y dada la normativa aplicable al caso bajo estudio, tal como dispuso el actual Registro Inmobiliario en la resolución recurrida, resulta obligatorio imponer la medida cautelar de inmovilización en los términos que más adelante se indicarán, en vista de la condición de **auxiliar de la función jurisdiccional**, que ha sido conferida a la Institución Registral, con el fin dar aviso de la inconsistencia que afecta la Publicidad Registral a terceros interesados y a efectos de facilitar el espacio de tiempo necesario para que la sede judicial determine lo que corresponda.

Por otra parte, tal como se indicó en el punto **(II.d)** del Considerando anterior, el plano catastrado es el documento que define en forma gráfica la porción de terreno que en él se representa. Para el caso que ahora nos ocupa, el plano **SJ-015104-1973** fue inscrito a solicitud de la Municipalidad de Escazú, por ello, si bien es cierto el plano catastrado no es prueba de todo lo que en él se consigna, ni de la titularidad del inmueble graficado, es claro que esa Municipalidad es titular del asiento catastral; esto es, de la inscripción, en sí misma, del plano



como documento y no necesariamente de la parcela que materialmente grafica. Como tal, el relacionado plano únicamente puede ser legalmente modificado por su titular o al menos con su consentimiento. Aunado a ello, 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 demás elementos probatorios que estén a disposición dentro del proceso que corresponda.

A mayor abundamiento, en el plano **SJ-015104-1973** se consignó que el bien que representa corresponde a un **PARQUE** ubicado en la urbanización Las Vistas, de San Rafael de Escazú, que tiene un área de 6280.09 metros cuadrados y que fue segregado de la finca 86225-A de San José. A pesar de toda esta información, dicho plano fue utilizado por el notario y las partes contratantes con el objetivo de inscribir un derecho privado a favor de un tercero y posteriormente la empresa adquirente, sea Inversiones Los Laureles Alvimonta, S. A. pretendió modificarlo unilateralmente al levantar dos nuevos planos, los cuales quedaron inscritos en los asientos catastrales **SJ-1217552-2007** y **SJ-1217555-2007**, en donde se indica que modifican el plano inscrito por la Municipalidad de Escazú y que se trata de terrenos incultos a segregar de la finca 578162 de San José. No obstante; tal como ha sido señalado en esta resolución, los mismos no han generado movimientos en un asiento registral y por ello sus efectos se encuentran suspendidos.

En otro orden de ideas, ha quedado debidamente probado que no existen elementos que hagan suponer que la finca **46746** de San José, la cual es propiedad de la empresa Propiedades Escazú Limitada, con cédula jurídica 3-102-004977, corresponda al Parque de la Urbanización Las Vistas.

Por el contrario, ha quedado demostrado que en el año **1968** la empresa **Propiedades Escazú Limitada**, para entonces titular de la finca **86225-A** de San José segregó de ella al menos diez lotes, (ver hecho probado X). Dicha finca fue posteriormente traspasada a la empresa **Parcelas**



Escazú, S. A., su actual titular y quien compareció en el documento que fuera presentado al Registro con citas 568-80598, a segregar el lote que se inscribió con matrícula 578162 y en consecuencia modificó el asiento registral de la finca madre indicada, siendo que ambos inmuebles se encuentran afectados por la Nota de Advertencia Administrativa que corresponde a estas diligencias y la finca segregada publicita también tres Practicados de procedimientos iniciados en el año 2012 y tramitados en el Juzgado de Cobro Judicial. Aunado a ello, el Diseño de Sitio de la Urbanización Las Vistas, que data del año 1967, refleja como área de parque 6178,32 metros cuadrados, la cual confrontada con el Plano SJ-0015104-1973 coincide en sus colindancias y guarda gran similitud en su medida.

En razón de ello y a la luz del análisis realizado por este Tribunal líneas atrás [en el aparte **(III)** del Considerando anterior], queda claro que al indicarse en el plano objeto de esta discusión que representa una parcela de PARQUE de la Urbanización Las Vistas, ubicada en Escazú, debe entenderse únicamente que dicha área estaba destinada a ese fin, esto es, reservada para el uso comunal, una vez que el ente Municipal aceptara las obras del Proyecto de Fraccionamiento mediante el correspondiente acuerdo del Concejo Municipal. Por ello, al no haberse acreditado que exista un acuerdo formal tomado por el Concejo Municipal de la Municipalidad de Escazú en donde se hayan aceptado en forma expresa los terrenos correspondientes a vías públicas y facilidades comunales de la “Urbanización Las Vistas”, no puede presumirse que esas áreas ya se cedieron y que por ese motivo se encuentren agregadas al Mapa Oficial y que al estar destinadas a un uso público son parte de su patrimonio.

Por lo expuesto, este Tribunal considera oportuno recordar al ente Municipal gestionante, sea la **Municipalidad de Escazú**, 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 en el que se acepten en forma expresa las obras y áreas públicas, dado que con ello adquiere validez y eficacia la cesión de esos terrenos y a partir de ese momento se consideran incluidos dentro del Mapa Oficial, tal como sostuvo la Procuraduría General de la República en el **Dictamen C-283-2003** parcialmente transcrito líneas atrás.



Sin embargo, tampoco puede admitirse que el urbanizador, en este caso **Parcelas Escazú, S. A.**, pudiera disponer de dicho terreno utilizando el plano SJ-001514-1973 como sustento de la segregación y venta del lote que originó la finca 578162 de San José o; como ha afirmado la representación de la empresa apelante, **Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A.**, (quien adquiere el lote con posterioridad), tuviera facultad de cambiar ese asiento catastral en forma unilateral, como pretendió esa empresa en el año 2007 al inscribir dos planos que lo modifican. Por ello, no pueden obviar las empresas **Parcelas Escazú, S. A.** e **Inversiones los Laureles Alvamonta, S. A.** que en el plano objeto de estas diligencias claramente se indicaba que representaba gráficamente un área destinada o reservada al parque de la Urbanización Las Vistas, dado lo cual es infundado su alegato de que desconocía o faltaba de información en ese sentido, porque así se publicitaba en el asiento catastral.

Se reitera entonces que, a pesar que el punto central del debate es la eventual nulidad del testimonio de escritura tramitado con citas **568-80598** por la probable inexistencia de escritura matriz, en caso de que no existiera dicha inconsistencia tampoco pueden ser admitidos los alegatos de la parte apelante, ya que no resultan lógicas sus afirmaciones de que fue sorprendida con la denuncia interpuesta en esta sede por la Alcaldía Municipal y que la finca 578162 de San José es un terreno privado adquirido de buena fe al amparo de la fe pública registral.

Alega también la parte apelante que el Registro *a quo* exoneró de responsabilidad a la Registradora encargada del trámite del documento de cita, Licenciada Maricela Coto Abarca, determinando que su actuación se realizó de conformidad con el ordenamiento jurídico, apegada a los Principios de Legalidad y Fe Pública Notarial y dentro del Marco de Calificación Registral. Y ello efectivamente es así, sin embargo, debe recordarse que todos los extremos discutidos en este asunto se refieren a hechos extrarregistrales 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 y dado que no ha ingresado a la Publicidad Registral ninguna medida cautelar proveniente de la autoridad judicial en donde se estén discutiendo los hechos denunciados.

Asimismo, solicita el gestionante que se **declare la nulidad de la inscripción** realizada con el documento **568-80598** y los movimientos registrales posteriores. No obstante, lleva razón en este sentido la Autoridad Registral dado que no es posible acceder a ello, por carecer esta sede administrativa de la competencia necesaria para anular sus propios asientos, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 456, 472, 473 y 474 del Código Civil.

Por último, decide la Autoridad Registral consignar que la finca 578162 de San José, es parte del **Demanio Público**. En este sentido el artículo 44 de la Ley No. 4240, transcrito en el aparte **(III)** del Considerando anterior dispone que el Registro pondrá último asiento en las fincas, restos o lotes que el fraccionador **ceda al municipio por mandato de dicha ley**, lo cual no se ha demostrado en estas diligencias por cuanto no se acreditó la existencia de un acuerdo del Concejo Municipal de Escazú en donde se hayan aceptado las obras realizadas por la urbanizadora y dentro de ellas las áreas correspondientes a facilidades comunales de la Urbanización Las Vistas, en consecuencia no pueden tenerse por cedidas a favor del ente municipal relacionado, en razón de lo cual debe revocarse en este sentido la resolución venida en Alzada.

Tampoco comparte este Órgano de Alzada la decisión de la División Registral del Registro Inmobiliario en cuanto resuelve levantar la Nota de Advertencia Administrativa que fuera consignada en la finca madre **86225-A**, por cuanto dicho asiento registral también ha sido afectado por la inscripción de un testimonio que carece de matriz; por ello, a efecto de brindar una publicidad más sana, considera este Tribunal que lo procedente es no sólo mantener esa medida cautelar, sino también proceder a inmovilizarlo, por cuanto ha sido acreditado en autos un elemento objetivo que sirve de fundamento a dicha medida cautelar administrativa, a saber, el índice notarial del Licenciado Hugo Francisco Velázquez Castro, que corresponde a



la escritura pública cuyo testimonio fue presentado con citas **568-80598**.

De conformidad con todo lo expuesto en la presente resolución, este Tribunal **REVOCA PARCIALMENTE** la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las catorce horas del veinticinco de setiembre de dos mil doce, en cuanto ordena levantar la Nota de **Advertencia Administrativa** que afecta la finca 86225-A de San José y consignar en la finca 578162 que es parte del **DEMANIO PÚBLICO**. En su lugar ordena mantener esa medida cautelar administrativa en ambas fincas y levantar la nota de demanio publico que pesa sobre la finca 578162 y **SE CONFIRMA PARCIALMENTE** dicha resolución a efecto de que se mantenga la Nota de Advertencia Administrativa sobre la finca **578162** y se proceda a su inmovilización, ordenando también que sea inmovilizada la finca **86225-A**, ambas de San José. En consecuencia, se declara sin lugar el Recurso de Apelación presentado por el **Licenciado Antonio Céspedes Cruz** en representación de la empresa **Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A.**

SEXTO. 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 **Licenciado Antonio Céspedes Cruz** en representación de la empresa **INVERSIONES LOS LAURELES ALVAMONTA, S. A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las catorce horas del veinticinco de setiembre de dos mil doce, la cual **SE**



REVOCA PARCIALMENTE por los motivos indicados en esta resolución, y se **ORDENA** mantener la **NOTA DE ADVERTENCIA** sobre la finca del Partido de San José numero OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO (86225-A) la cual debe **INMOVILIZARSE**; no se consigne **la NOTA DE DEMANIO PUBLICO** sobre la finca del Partido de San José numero QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS (578162). En lo demás queda incólume la resolución apelada. Se declara 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. **NOTIFÍQUESE.-**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora