



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2025-0391-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
IVANNIA MARÍA NAVARRO CORELLA Y ALICE PATRICIA CARVAJAL
ALVARADO, apelantes
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-1038-RIM)
PROPIEDADES**

VOTO 0143-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas veintidós minutos del doce de marzo de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por las señoras Ivannia María Navarro Corella, cédula de identidad 1-0677-0565, y Alice Carvajal Alvarado, cédula de identidad 1-0691-0776; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:58 horas del 21 de febrero de 2025.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Ante la gestión iniciada por la Municipalidad de Goicoechea, el 17 de setiembre de 2024 se



recibió en este expediente administrativo el Informe Técnico Catastral emitido mediante oficio DRI-CTE-03-0174-2024, elaborado por el ingeniero Elías Rafael González Zuñiga, funcionario del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, quien informó que los planos catastrados levantados para tramitar las diligencias de información posesoria SJ-544898-1984, SJ-555210-1984, SJ-305482-1996, SJ-5296-2024, y los planos catastrados publicitados por las fincas que se dirán, SJ-484842-1998 (finca de San José matrícula 543517), y SJ-305483-1996 (finca de San José matrícula 710494); se encuentran traslapadas con el terreno descrito en el plano catastrado SJ-1975917-2017 como la plaza de deportes de San Francisco de Goicoechea, asociado en el proceso de conformación del mapa catastral de ese distrito con la finca de San José matrícula 180048 propiedad de la Municipalidad de Goicoechea, cédula jurídica 3-014-042051 (folios 1 a 17 del expediente de origen).

Debido a lo anterior el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 13:35 horas del 1° de octubre de 2024 (folios 18 a 27 vuelto) ordenó cautelar mediante nota de advertencia los asientos registrales y catastrales indicados para publicitar a titulares y terceros interesados la apertura de la presente gestión administrativa que investigará la patología existente; además, en el mismo acto confirió audiencia a las siguientes personas físicas y jurídicas:

1. Fernando Chavarría Quirós, cédula de identidad 1-1315-0749 en su condición de alcalde de la Municipalidad de Goicoechea, titular registral de la finca de San José matrícula 180048.



2. Ivannia María Navarro Corella, cédula de identidad 1-0677-0565 en su condición de propietaria registral de la finca de San José matrícula 710494.

3. Alice Patricia Carvajal Alvarado, cédula de identidad 1-0691-0776, titular registral de la finca de San José matrícula 543517.

4. Josefa Victorina Zúñiga Montero, cédula de identidad 1-0404-0945, propietaria registral de la finca de San José matrícula 74823.

5. Juan Barcelino Ortegón Muñoz, sin número de identificación en los asientos registrales, titular registral de la finca de San José matrícula 115526.

6. Tony Gustavo Calvo Mora, cédula de identidad 1-0458-0462, quien figura como poseedor de los terrenos descritos en los planos catastrados SJ-544898-1984 y SJ-555210-1984; ambos levantados para tramitar las diligencias de información posesoria.

7. Aracelly Navarro Corella, cédula de identidad 1-0256-0190, quien figura como poseedora del terreno descrito en el plano catastrado SJ-305482-1996; levantado para tramitar las diligencias de información posesoria.

8. Saray Patricia Román Carvajal, cédula de identidad 1-0714-0407, quien figura como poseedora del terreno descrito en el plano catastrado SJ-5296-2024; levantado para tramitar las diligencias de información posesoria.



La audiencia citada fue debidamente notificada a la Municipalidad de Goicoechea (folio 84) y consta que en este proceso se apersonaron las señoras Ivannia María Navarro Corella (folio 91); Alice Carvajal Alvarado (folio 102), y Saray Román Carvajal (folio 103); todas de calidades mencionadas. A la señora Josefa Victorina Zúñiga Montero, cédula de identidad 1-0404-0945, propietaria registral de la finca de San José matrícula 74823; al señor Juan Barcelino Ortegón Muñoz, sin número de identificación en los asientos registrales, titular registral de la finca de San José matrícula 115526; al señor Tony Gustavo Calvo Mora, cédula de identidad 1-0458-0462, quien figura como poseedor de los terrenos descritos en los planos catastrados SJ-544898-1984 y SJ-555210-1984, ambos levantados para tramitar las diligencias de información posesoria; y a la señora Aracelly Navarro Corella, cédula de identidad 1-0256-0190, quien figura como poseedora del terreno descrito en el plano catastrado SJ-305482-1996, levantado también para tramitar las diligencias de información posesoria; se les notificó mediante la publicación de un edicto que consta en la página 114 del Diario Oficial La Gaceta 220 del viernes 22 de noviembre de 2024 (folio 101); según lo autorizado por el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 15:14 horas del 13 de noviembre de 2024 (folio 93).

Mediante resolución de las 10:58 horas del 21 de febrero de 2025 (folios 104 a 120 vuelto), el Registro Inmobiliario dictó la resolución de fondo de esta causa y ordenó inmovilizar los asientos registrales y catastrales antes mencionados y mantener la nota de advertencia consignada en autos sobre tales asientos, por haberse demostrado el traslape total de los planos catastrados SJ-544898-1984, SJ-555210-1984, SJ-305482-1996, SJ-5296-2024, SJ-



484842-1998 (finca de San José matrícula 543517),; y SJ-305483-1996 (finca de San José matrícula 710494) con el plano catastrado SJ-1975917-2017 que describe la plaza de deportes de San Francisco de Goicoechea, asociado en el proceso de conformación del mapa catastral con la finca de San José matrícula 180048 y propiedad de la Municipalidad de Goicoechea.

Inconformes con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la señora Ivannia María Navarro Corella, propietaria registral de la finca de San José 710494 con plano catastrado SJ-305483-1996 y la señora Alice Carvajal Alvadado, titular registral de la finca de San José matrícula 543517, plano catastrado SJ-484842-1998 interpusieron recurso de apelación contra la resolución de fondo antes mencionada.

La señora Ivannia María Navarro Corella formuló los siguientes agravios (folio 125 a 165):

1. La finca de San José 710494 fue inscrita mediante las diligencias de información posesoria con sumaria 13-00084-0689 tramitada en el Juzgado Segundo Civil de San José, y el plano de agrimensura fue catastrado con el número SJ-305483-1996, el 1 de febrero de 1996 porque cumplió todos los requisitos de inscripción establecidos por la Subdirección del Registro Inmobiliario a la fecha de su inscripción, y en esa fecha no existían traslapos en el mismo espacio catastral.

2. Lo resuelto por el Registro de origen produce incerteza en cuanto a los linderos del terreno titulado y en cuanto a su espacio catastral.



3. No existe el debido tracto sucesivo en la inscripción de los asientos catastrales de los terrenos asociados con su inmueble

4. El Registro Inmobiliario no puede realizar un rastreo efectivo de la ubicación geográfica y límites de todas las propiedades involucradas en la contradicción parcelaria investigada porque existieron segregaciones que disminuyeron la media de los inmuebles inscritos y porque quedaron restos que estaban contenidos en el asiento registral pero que no existían en la realidad física y material de los inmuebles investigados.

5. Aunque la Municipalidad de Goicoechea ostenta la titularidad de un bien inmueble inscrito de manera literal en el Registro Público, la inscripción debe realizarse mediante un plano catastrado según el principio de legalidad, la normativa de la Ley de Catastro y de la Ley de Inscripción de documentos en el Registro Público porque el plano de la finca de la Municipalidad fue presentado con citas 2017-35993-C el 11 de mayo de 2017, por lo que existe un gravísimo error en esta calificación catastral porque no se realizó la correcta verificación de planos existentes en el mismo espacio catastral, generándose el traslape de planos que se investigó en estas diligencias.

6. El registrador catastral no debió autorizar la inscripción del plano catastrado SJ-1975917-2017 porque este asiento cae encima de los planos catastrados previamente inscritos.

7. No existe concordancia entre la medida del terreno publicitada en



el asiento registral de la finca de la Municipalidad de Goicoechea (San José 180048 con 11.163,23 m²) y la que consta en la imagen del plano catastrado SJ-1975917-2017 (9840,00 m²). Además, la finca no publicita plano catastrado en su asiento registral.

8. A pesar de la oposición de la Municipalidad de Goicoechea, el juez del Juzgado Segundo Civil aprobó la información posesoria antes mencionada y que autorizó la inscripción de la finca de San José matrícula 710494-000. El municipio actúa de mala fe pues siempre ha tenido conocimiento de la ubicación geográfica de su propiedad.

Además, solicitó levantar la inconsistencia 6 que publicita la finca de San José 710494-000 en el mapa catastral y por ende la advertencia administrativa y la inmovilización ordenada en autos.

Por su parte la señora Alice Carvajal Alvarado expuso los siguientes alegatos:

1. Ha vivido en la propiedad de su interés hace más de cincuenta años de forma pacífica, pública e ininterrumpida, por lo que las medidas de inmovilización afectan su derecho fundamental de propiedad y carecen de proporcionalidad y racionalidad.

2. No se ha garantizado un proceso justo, transparente y respetuoso por lo que se ha transgredido el principio del debido proceso y el derecho de defensa.

3. Existe una falta de motivación del acto administrativo porque el acto resolutorio no explica la forma en que fueron dibujados y digitados los



derroteros a partir de los vuelos realizados entre los años 2016 y 2018, según lo indicado por el ingeniero Elías Rafael González en su informe y el plano catastrado que traslapa con su propiedad fue inscrito en 2017 fecha que es posterior a 1998 en que se inscribió el plano catastrado de la finca de su interés.

4. El derecho de propiedad fue autorizada por el Juez Civil que tramitó la diligencia de información posesoria que se aportó en autos y en el proceso se apersonó la Municipalidad de Goicoechea y la Procuraduría General de la República sin realizar oposiciones.

Por lo expuesto, solicitó que se acepten sus agravios y se ordene el levantamiento de la nota de advertencia y de inmovilización ordenadas en autos.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite los hechos demostrados por el Registro Inmobiliario en la resolución impugnada y contenidos en el Informe Técnico Catastral emitido con oficio DRI-CTE-03-0174-2024, elaborado por el ingeniero Elías Rafael González Zuñiga, funcionario del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario; empero se hace especial énfasis en el montaje de planos catastrados tocantes a las fincas propiedad de los recurrentes:

Existe sobreposición total de los planos catastrado SJ-305483-1996 y SJ-484842-1998 con el plano catastrado SJ-1975917-2017, que en su orden corresponden a las fincas de San José matrículas 710494 (propiedad de Ivannia María Navarro Corella), 543517 (propiedad de Alice Carvajal Alvarado) y 180048 (propiedad



de la Municipalidad de Goicoechea) y que se ilustra en la siguiente figura (folio 10 del expediente de origen):



Figura 01

SJ-1975917-2017 (finca 1-180048-000 plaza de deportes),
SJ-305483-1996 (finca 1-710494-000) y
SJ-484842-1998 (finca 1- 543517-000)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen hechos de esta naturaleza que resulten de interés para el presente dictado.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.



QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. A partir de la promulgación de la Ley 8154 del 27 de noviembre de 2001, Programa de Regularización del Catastro y el Registro, mediante Convenio de Préstamo número 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, publicada en el Diario Oficial La Gaceta 237 del 10 de diciembre de 2001 (en adelante Ley 8154) y con la declaración de todo el territorio nacional como zona catastrada (Decreto Ejecutivo 30106-J del 28 de enero de 2002), se inició el proceso de compatibilización de la información contenida en los asientos registrales con la información publicitada por los asientos catastrales.

Este proceso de conformación y mantenimiento del mapa catastral responde al principio de concordancia establecido por el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional en relación con el principio de seguridad jurídica en la publicidad registral contenido en el artículo primero de la Ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público y el principio de legalidad (artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública), porque procura, no solamente determinar la relación de compatibilidad existente entre un plano catastrado y su finca asociada, sino también identificar e informar acerca de los predios y fincas que no superaron el rigor del proceso de compatibilización de asientos por contener incongruencias e inexactitudes que generan sobreposiciones (dobles titulaciones de terrenos) y contradicciones en el estado parcelario.

En este orden de ideas, es claro que el objetivo de la conformación del mapa catastral está orientado a descubrir o detectar aquellas



inconsistencias e inexactitudes que no estaban reflejadas en la publicidad registral y catastral de un inmueble determinado.

En el caso examinado, el distrito O2 del Cantón O8 Goicoechea de la Provincia de San José fue declarado zona catastrada el 4 de noviembre de 2024 mediante Decreto Ejecutivo 44803-J y en este proceso de conformación del mapa catastral de este distrito, se detectaron las sobreposiciones totales de planos catastrados SJ-544898-1984, SJ-555210-1984, SJ-305482-1996, SJ-5296-2024 (levantados para tramitar diligencias de información posesoria y que no han generado asiento registral); y de los planos catastrados SJ-484842-1998 (finca de San José matrícula 543517), y SJ-305483-1996 (finca de San José matrícula 710494); todos estos asientos catastrales, traslapados de forma total con el terreno descrito en la imagen del plano catastrado SJ-1975917-2017 referido a la plaza de deportes de San Francisco de Goicoechea, asociado en el proceso de conformación del mapa catastral con la finca de San José matrícula 180048 propiedad de la Municipalidad de Goicoechea (folios 1 a 17 del expediente de origen).

Así, el traslape detectado en autos es una incongruencia grave que se descubrió en el proceso de conformación del mapa catastral y por ende procede incoar las gestiones administrativas que investiguen estos hechos conforme lo establecido en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente a la fecha de inicio del proceso) y en el Reglamento General del Registro Inmobiliario (vigente actualmente y de aplicación en virtud del transitorio IV); asimismo deberán consignarse las medidas cautelares correspondientes para brindar publicidad a titulares registrales y posibles terceros



interesados de la existencia de un procedimiento administrativo que investiga las inconsistencias detectadas en el proceso de compatibilización y conformación.

Es preciso acotar que en el derecho inmobiliario el traslape de un terreno contraviene el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo primero de la Ley 3883 denominada Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y perturba el principio de concordancia que debe existir entre los asientos registrales y catastrales de un inmueble (artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional); pues las inexactitudes que contienen tal gravedad, desvirtúan la presunción de certeza jurídica que ostenta la publicidad registral inmobiliaria, incerteza que se transmite a los títulos constitutivos de las fincas que soportan el traslape total y parcial con otros inmuebles.

Noten las recurrentes que en el caso examinado se investigó el traslape de los terrenos descritos en sus fincas mediante los planos catastrados SJ-484842-1998 y SJ-305483-1996 con los terrenos pertenecientes a un bien declarado comunal por la Municipalidad de Goicoechea y que fue descrito en el plano catastrado SJ-1975917-2017, resultando que en el polígono de este mismo asiento catastral se incluyó una subsección “A” denominada “área invadida” y referida al área del traslape o contradicción parcelaria examinada en autos (folio 30 del expediente de origen).

En referencia a los bienes comunales, los numerales 43 y 44 de la Ley de Planificación Urbana determinan:



Artículo 43.– El Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

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 subrayado no corresponde al texto original)

Lo anterior se ajusta con lo dictado por el artículo 169 de la Constitución Política:

La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por regidores municipales de elección popular, y de un funcionario ejecutivo que designará la ley.

En el mismo sentido, la opinión jurídica C-07-2009 del 27 de enero de 2009 de la Procuraduría General de la República dictó:

Por su parte, la Ley de Planificación Urbana, N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, hace referencia en su artículo 16 a que todo plan regulador local contendrá “los servicios comunales, para indicar su ubicación y tamaño de las áreas requeridas para escuelas, colegios, parques, campos de juego, unidades sanitarias, hospitales, bibliotecas, museos, mercados públicos y



cualquier otro similar” (en igual sentido el artículo 20 de dicha ley). De igual forma, se establece que el Mapa Oficial deberá procurar la provisión y conservación de los espacios para áreas comunales, estableciéndolas como espacios destinados al servicio público o a usos públicos (artículos 21, 42, 43).

[...]

De la normativa anterior, se deduce con claridad que las áreas destinadas a facilidades comunales se encuentran afectadas vía ley y reglamento a un uso público y por tal motivo deben comprenderse dentro de la categoría de los bienes demaniales, que requieren en principio para su desafectación de autorización legislativa, aunque no debe obviarse que la propia ley autoriza a disminuir los porcentajes para dichas áreas cuando se obtenga alguna mejora o mayor beneficio para la comunidad.

[...]

Sobre este mismo tema la Sala Constitucional en la resolución 04205-1996 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996, señaló:

[...]

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

[...]



Sin desmérito de las manifestaciones de las agraviantes, este órgano colegiado no se encuentra facultado por el ordenamiento jurídico (principio de legalidad) para conocer y resolver pretensiones o alegatos referidos a la posesión de terrenos, invasiones y otros hechos que son de conocimiento exclusivo de los órganos jurisdiccionales (artículo 153 de la Constitución Política).

En autos se demostró que las fincas propiedad de las alegantes inscritas en la Provincia de San José matrículas 543517 y 710494 traslapan totalmente la finca de San José matrícula 180048 que se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad de Goicoechea desde el 28 de febrero de 1967, según consta en el Sistema Antiguo de Tomos del Registro Inmobiliario, según tomo 1874, folio 251, asiento 01 (folios 32 y 33 del expediente de origen) y que según el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana el dominio municipal sobre bienes comunales como las plaza de deportes y de recreo comunal, “se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad” si constan en el Mapa Oficial.

Cabe recalcar que la causa procesal de la gestión administrativa incluye conocer las inconsistencias y contradicciones detectadas en el proceso de conformación del mapa catastral y también debe conocer aquellas inexactitudes de origen registral o extrarregistral que adulteran la información contenida en la publicidad registral inmobiliaria; ello sin apartarse del objeto principal de toda gestión administrativa que es, el saneamiento de las inconsistencias e inexactitudes investigadas para que la publicidad registral del bien proyecte seguridad y certeza jurídica a titulares y posibles terceros interesados en realizar transacciones comerciales y financieras con



ese bien.

Así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente al inicio de este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta “...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados...”. De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que “...El saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa...” por lo que ambos numerales promovían el saneamiento de las inexactitudes registrales, extrarregistrales y de aquellas detectadas en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento del mapa catastral.

De igual modo, el artículo 262 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, indica:

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales



De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes registrales, extrarregistrales o las que se detecten del proceso de conformación del mapa catastral.

Ante esta realidad jurídica deben considerar las recurrentes que la sede registral se encuentra limitada para ejecutar aquellos actos que el derecho sustantivo no le ha autorizado previamente; igualmente no debe conocer causas, excepciones o pretensiones procesales que son exclusivas de la sede jurisdiccional de acuerdo con el principio de legalidad (artículo 11 de la Constitución Política y de la Ley General de la Administración Pública, ambos en relación con el artículo 153 de la Constitución Política y el artículo primero de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

Las recurrentes alegan que el plano catastrado SJ-1975917-2017 fue inscrito en fecha posterior a los planos catastrados de sus fincas de San José 543517 y 710494 sin atender que la finca de la Municipalidad de Goicoechea de San José matrícula 180048 fue inscrita desde el 28 de febrero de 1967 y que trata de un bien comunal que no requiere inscripción ante el Registro Inmobiliario para que conste, se consolide o se verifique el dominio público y demanialidad de este terreno por tratarse de bienes pertenecientes a la Municipalidad de Goicoechea que están destinados a un uso y fin público determinado; razón por la cual sus pretensiones expuestas deberán ser dilucidadas en la sede jurisdiccional correspondientes. Lo anterior, debido a que está en discusión la declaratoria de un mejor



derecho de propiedad o la posibilidad de cancelar un asiento de inscripción, todo ello de conformidad con el artículo 250 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, que indica:

Artículo 250.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registral inmobiliaria. Deberá ser conocida y declarada en sede judicial,

sin perjuicio de los derechos del adquirente de buena fe y en concordancia con los artículos 472, 473 y 474, del Código Civil:

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

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

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

(El subrayado no corresponde al texto original).

También deben tener en cuenta las promoventes que los bienes demaniales no pueden ser objeto de posesión y que se encuentran fuera del comercio de los hombres, además que poseen la característica de ser inalienables, imprescriptibles, inembargables, tampoco son susceptibles de gravámenes, ni de acciones reivindicatorias de parte de algún propietario registral anterior, ya que



una vez que han sido traspasados al demanio público en virtud de su uso comunal, no procede la desafectación de uso público, ni su traspaso por donación o compraventa posterior a dicha afectación de bien destinado a uso público, ya que el artículo 69 de la Ley de Contratación Administrativa establece límites a todo tipo de enajenación de este tipo de bienes inmuebles:

ARTICULO 69.-Límites. La Administración no podrá enajenar los bienes inmuebles afectos a un fin público.

Los bienes podrán desafectarse por el mismo procedimiento utilizado para establecer su destino actual.

Se requerirá la autorización expresa de la Asamblea Legislativa, cuando no conste el procedimiento para la afectación.

Se autoriza al Poder Ejecutivo para que done, a las instituciones autónomas y semiautónomas, los bienes inmuebles no afectos a un fin público, cuando tenga por objeto coadyuvar al cumplimiento de las funciones de estas y en aras de satisfacer el interés público. Para tal efecto, deberá emitirse resolución fundamentada del Poder Ejecutivo, acuerdo de aceptación del órgano jerárquico superior del ente beneficiado, así como el inventario y la clasificación del bien o los bienes objeto de la enajenación. La escritura la realizará la Notaría del Estado.

Por tal motivo, cualquier traspaso de un bien destinado a un fin público a favor un persona física o jurídica requerirá autorización expresa por medio una ley aprobada por la Asamblea Legislativa a fin de que su traspaso y desafectación como bien destinado a uso público, no solamente sea controlada por el Poder Legislativo, sino también para que esa desafectación sea pública y notoria, así lo dicta la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en el voto 2003-



3480.

El artículo 261 del Código Civil establece que “son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general” de tal forma que los bienes que se destinan al servicio público, comunal o que son un bien de uso general quedan afectos y se constituyen como bienes públicos en virtud de una norma jurídica previa y que solamente podrán desafectarse, como anteriormente se indicó, por medio de otra ley que modifique su uso y su fin público, este es el caso de las calles, aceras, zonas verdes, plazas públicas, jardines públicos, zonas comunales, áreas de juegos infantiles, deportes y recreación que fueron traspasados a los entes municipales en virtud del desarrollo urbanístico previamente autorizado por el mismo ente municipal; en otras palabras un bien destinado al uso público, lo es, permanece y pertenece al demanio público, únicamente por el hecho de estar destinado al fin y uso público, por lo que no requiere inmatriculación, ni traspaso por donación o por compra-venta a favor del Gobierno Municipal o del Estado, ya que esa solemnidad no es requisito para adquirir su carácter demanial y público.

Además del derecho de accionar ante los órganos jurisdiccionales, los administrados y recurrentes pueden gestionar y presentar sus pretensiones y solicitudes ante la Municipalidad de Goicoechea en razón que el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana le brinda la autoridad y la competencia para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio jurisdiccional; así lo reconoce la Sala de la Corte Suprema de Justicia en Constitucional en su resolución de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996 en la



que dicta:

En consonancia con lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana, número 4240, de quince de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, parte del supuesto de que la titularidad primaria en materia de planificación urbana corresponde a las municipalidades, lo cual ha sido plasmado en los artículos 15 y 19 de dicha ley. De manera que es a los municipios a quienes corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los respectivos reglamentos –planes reguladores–, y haciendo efectiva la normativa que al efecto dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, como institución encargada de la planificación urbana a nivel nacional. Este punto ya fue de consideración de esta Sala, en sentencia número 6706-93, de las quince horas veintiún minutos del veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y tres, en la que indicó:

"II).– La Sala estima que la potestad atribuida a los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio sí integra el concepto constitucional de "intereses y servicios locales" a que hace referencia el artículo 169 de la Constitución, competencia que fue reconocida por la Ley de Planificación Urbana (# 4240 del 15 de noviembre de 1968, reformada por Leyes # 6575 de 27 de abril de 1981 y # 6595 de 6 de agosto de ese mismo año), específicamente en los artículos 15 y 19 aquí impugnados, que literalmente establecen:

«Artículo 15.– Conforme al precepto del artículo 169 de la



Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.»

«Artículo 19.- Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.»

[...]

Por lo anterior, también se rechazan los agravios orientados a la descripción del bien comunal plaza de deportes, debido a el plano catastrado SJ-1975917-2017 no consta en la publicidad registral de la finca de San José matrícula 180048 y por ende no ha generado efectos en el asiento registral de esa finca; además como se indicó un bien comunal no requiere la inscripción registral para mantener su oposición a terceros, resultando además que las imágenes antiguas aportadas en este legajo de apelación por la recurrente Ivannia Navarro Corella, hace presumir que la plaza de deportes del distrito de San Francisco de Goicoechea ya existía en el mapa oficial G-157 (mapa 5280-2140, ver folio 14 del legajo de apelación) desde el año de 1983 (no constituyó probanza en virtud que no se aportó copia certificada de dichas imágenes), el cual se muestra en la siguiente



traslape detectado en autos deviene en parcial para este inmueble en relación con las demás fincas sobrepuestas, razón por la cual considera este Tribunal que la medida de inmovilización es muy gravosa para esta finca 180048 y su plano catastrado asociado, por lo que procede para este bien comunal, consignar nota de aviso catastral en su asiento registral y catastral precitados; empero en autos se demostró que las fincas de San José matrículas 74923, 115526, 543517 y 710494 y sus planos catastrados asociados poseen un traslape total con respecto a la finca 180048, razón por la que procede la inmovilización de los asientos registrales y catastrales conforme a lo ordenado en la resolución impugnada (artículos 250, 254, 255 y 256 del Reglamento General del Registro Inmobiliario).

En cuanto a los planos catastrados SJ-544898-1984; SJ-555210-1984; SJ-305482-1996 y SJ-5296-2024 que no han generado asiento registral, este Tribunal considera ajustado consignar la inmovilización de los asientos ordenada por el Registro de origen, a fin de que los interesados acudan a la sede jurisdiccional en resguardo de sus intereses.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal debe declarar sin lugar los recursos de apelación interpuestos por las señoras Ivannia María Navarro Corella y Alice Patricia Carvajal Alvarado, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:58 horas del 21 de febrero de 2025.

Asimismo, considera este Tribunal que se debe mantener la inmovilización decretada en las fincas y planos citados en la resolución apelada, excepto en la finca propiedad de la Municipalidad



de Goicoechea, en la que, debido a su carácter demanial y traslape parcial, se debe acudir a una medida menos gravosa como lo es el aviso catastral, modificación que también afecta a su plano catastrado.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por las señoras Ivannia María Navarro Corella y Alice Patricia Carvajal Alvarado, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:58 horas del 21 de febrero de 2025; la que en este acto **se confirma parcialmente** en cuanto a mantener la nota de advertencia y consignar inmovilización en los planos catastrados SJ-484842-1998; SJ-305483-1996; SJ-544898-1984; SJ-555210-1984; SJ-305482-1996; y SJ-5296-2024; igualmente sobre las fincas de San José matrículas 74923-000; 115526-000; 543517-000; y 543517-000; empero **se revoca parcialmente** para que se cancele la nota de advertencia consignada en autos sobre el bien comunal de la Municipalidad de Goicoechea, inscrita en la provincia de San José matrícula 180048 y su plano catastrado SJ-1975917-2017 y en su lugar se consigne nota de aviso catastral conforme a lo expuesto anteriormente. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.
NOTIFIQUESE.



Karen Quesada Bermúdez

Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53