



16 de marzo del 2026
JFAC/CNV/26/03/01

Señor
Jorge Arias Santamaría
Alcalde de la Municipalidad de San Rafael de Heredia
Presente

**Asunto: Sobre posible usurpación de terrenos
municipales**

Estimado señor;

Quienes suscribimos, Isabel Arias Chavarría, cédula 204400760, Rodrigo Ramírez Vargas, cédula 401310907 y José Francisco Alfaro Carvajal, cédula 105180468, vecinos de San Rafael de Heredia, a título personal y a nombre del colectivo CONCEVERDE les saludamos de la manera más atenta y por este medio nos presentamos a manifestar y solicitar lo que a continuación indicamos:

1. Mediante nuestra nota JFAC/CNV/01/01/01, de fecha 1 de enero de 2026, solicitamos a la administración municipal que nos dilucidara la razón de la evidente discrepancia existente entre la medida registral de la finca inscrita bajo el número 4-156766, que según el Registro de la Propiedad tiene una extensión de 1.548.722,03 m² y la información consignada en el mosaico o mapa catastral del cantón de San Rafael, el cual indica únicamente 492.040,03 m². Asimismo, pedimos precisar si dicha disconformidad obedece a una eventual invasión o usurpación de la finca.
2. En atención a la información solicitada, la administración municipal nos remitió el oficio CARTA MSRH-AM-087-2026, de fecha 12 de febrero de 2026, al cual se adjuntaron los siguientes documentos: Oficio No. 0362-2011 y Oficio No. 67-2011-ATM-MSRH, ambos de fecha 17 de febrero de 2011; Oficio No. 051-OFCT-MSRH-2011, del 14 de febrero de 2011; así como los oficios AMSRH E-CAT-037-2026 y CART-011-2026.
3. Mediante el Oficio No. 67-2011-ATM-MSRH, de fecha 17 de febrero de 2011, el jefe de la Administración Tributaria, en relación con la eventual invasión de la finca inscrita bajo el número 4-156766, señaló con fundamento en el informe emitido por el Departamento de Ingeniería, contenido en el Oficio No. 051-OFCT-MSRH-2011, lo siguiente: "...se determinó que no hay ninguna invasión".
4. Del Informe del Departamento de Ingeniería se desprende que el dictamen emitido en 2011, el cual llevó tanto a dicho departamento como a la Administración Tributaria a concluir que no existió invasión ni usurpación de terrenos municipales, se fundamentó únicamente



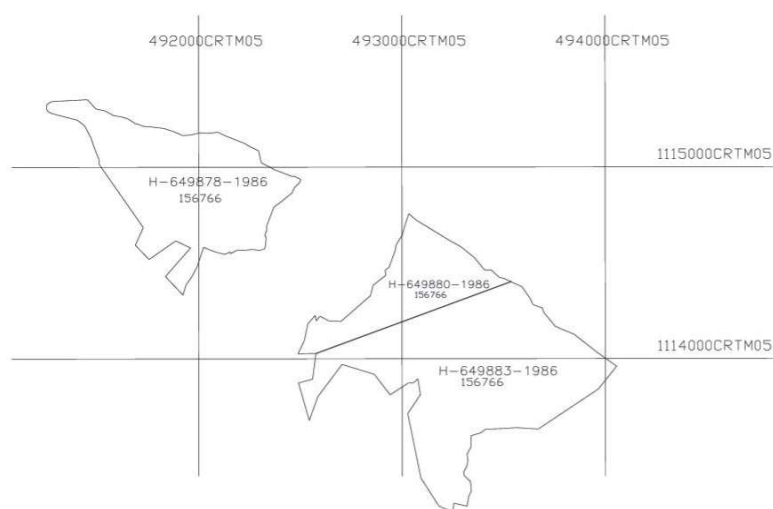
en una inspección visual en el terreno realizada sobre sólo una de las fincas que, al unirse, conformaron la finca inscrita bajo el número 156766. Esta circunstancia se deduce de lo señalado en el propio informe, que indica:

- *Dicha inspección se realizó en conjunto con el Arquitecto Juan Jesús Salas Elizondo bordeando lo que es el área de colindancia con calle pública de 650m aproximadamente según plano catastrado H-649878-1986, no encontrándose ninguna invasión a lo largo de la misma, el resto de los linderos no se inspeccionaron por lo difícil del terreno y por falta de equipo de GPS para determinar a lo largo de de este su ubicación.*

5. En el Oficio AMSRH E-CAT-037-2026, emitido por el topógrafo municipal el 12 de febrero de 2026, se reafirma lo ya señalado: que la finca inscrita bajo el Folio Real No. 4-156766 tiene como antecedentes registrales tres inmuebles, a saber:

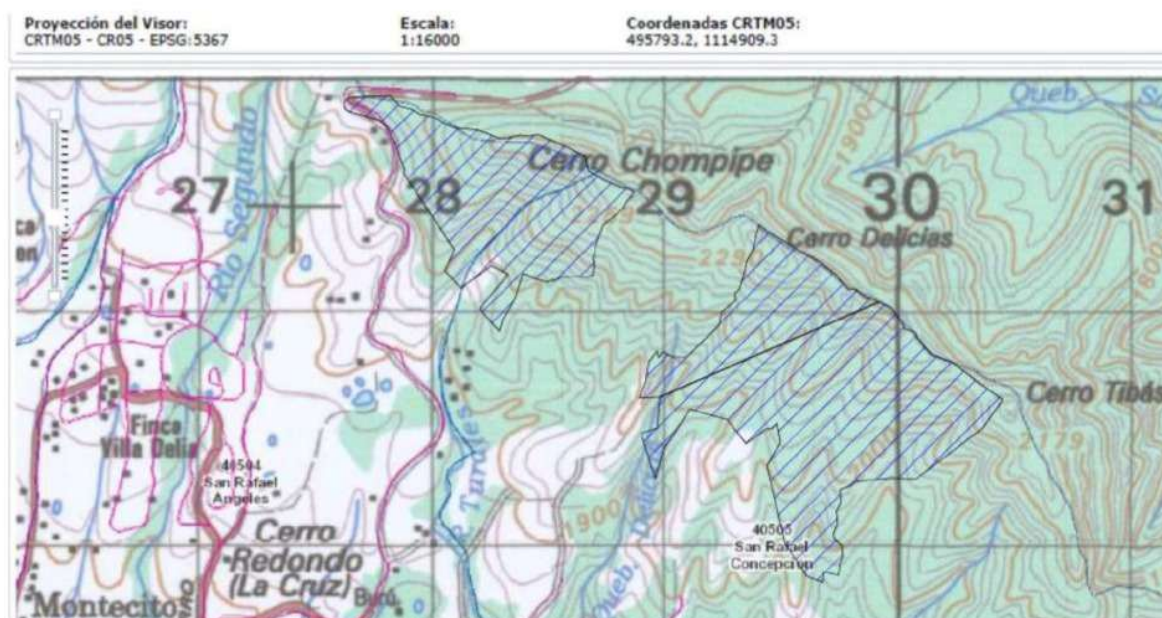
- Finca Folio Real No. 4-115703, plano catastrado H-649883-1986.
- Finca Folio Real No. 4-115704, plano catastrado H-649880-1986.
- Finca Folio Real No. 4-115705, plano catastrado H-649878-1986.

Las coordenadas correspondientes que sirven para la ubicación geográfica de cada una de estas fincas se muestran en el siguiente croquis elaborado por la Municipalidad de San Rafael:





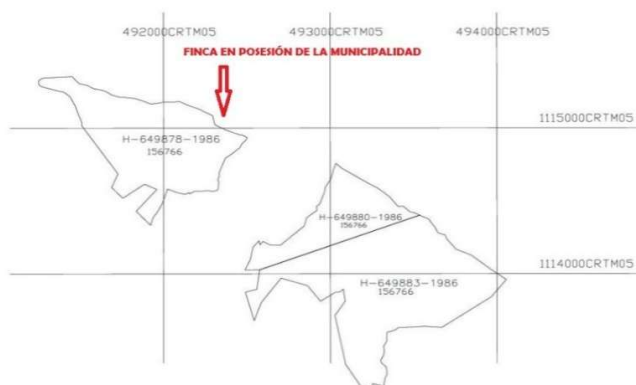
6. El Oficio CART-011-2026, suscrito el 12 de enero de 2026 por la geóloga Yajaira Mongrillo Herrera, encargada del SIG Municipal, establece, en términos coincidentes con lo señalado por el topógrafo municipal, que la finca inscrita bajo el Folio Real No. 4-156766-000 se conformó por la reunión de las fincas 4-115703-000, 4-115704-000 y 4-115705-000. Asimismo, reafirma que dicha finca mantiene un área registral vigente de **1.548.722,03 m²**, sin que consten segregaciones posteriores, reducciones de área inscrita ni trasposos a terceros, lo que significa que, desde la perspectiva registral, la finca conserva íntegra su extensión. No obstante, el mismo oficio advierte un aspecto crucial: la finca 4-156766 carece de un plano catastrado vigente que permita definir con precisión sus linderos. Este señalamiento resulta determinante, pues si bien **se confirma la integridad registral del inmueble**, la ausencia de un plano actualizado impide verificar de manera técnica y objetiva la correspondencia entre la extensión inscrita y la realidad física del terreno. En consecuencia, la validez registral se sostiene en el papel, pero la certeza territorial queda en entredicho, lo que mantiene abierta la posibilidad de discrepancias materiales y de eventuales conflictos ante una posible usurpación ante la ausencia de una delimitación efectiva de la finca.
7. La ubicación en la hoja cartográfica Barva, **de las tres fincas** que se reunieron para conformar la finca inscrita bajo el Folio Real 156766, y que registralmente según el Registro de la Propiedad Inmueble es de la Municipalidad de San Rafael de Herediaes, es la siguiente:



8. En base en la información aportada por la Municipalidad en los oficios arriba citados, en el mapa catastral municipal, la hoja cartográfica Barva y en el conocimiento personal que



tenemos del área donde están ubicadas las tres fincas que se reunieron para conformar la 4-156766, se colige, que la Municipalidad únicamente mantiene la posesión de una de las tres fincas; se trata de la finca que antes de que se cerrara su asiento registral, tenía en el Registro de la Propiedad Inmueble, el Folio Real No. 4-115705, correspondiente al **plano catastrado H-649878-1986**, cuya extensión es de sólo 528.474,08 metros cuadrados y que se rotulan en las siguientes imagenes como: “FINCA EN POSESIÓN DE LA MUNICIPALIDAD”:



FINCA 4- 156766 EN POSESIÓN ACTUAL POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD

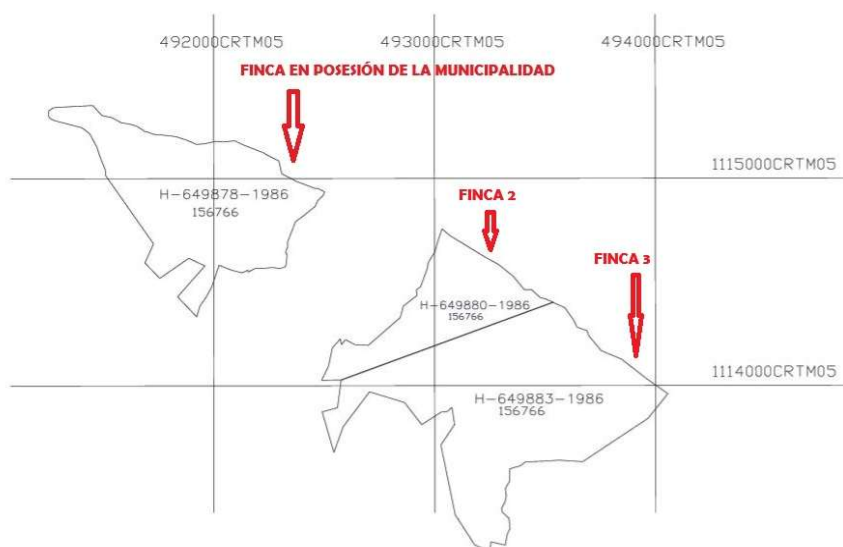


FINCA 4-156766 EN POSESION MUNICIPAL

9. Las otras dos fincas, que **conformaron registralmente la finca 4-156766**, que antes de cerrarse sus asientos en el Registro de la Propiedad Inmueble, les correspondían el Folio Real No 4-115703, Plano Catastrado H-649883-1986 con una medida de 765.852,57



metros cuadrados y la finca bajo el Folio Real 4-115-704, Plano Catastrado H-649880-1986, con una medida de 254.852,57 metros cuadrados, se representan en la siguiente imagen como finca 2 y finca 3:



10. La finca que se señala en la imagen de arriba como Finca 3, identificada con el plano catastrado H-649883-1986, de acuerdo al mapa de bienes inmuebles de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, tiene la cita de inscripción del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. 4-50346 como se indica en la imagen siguiente; inmueble inscrito desde octubre de 1998 a nombre de Maderas Comerciales del Monte S.A.



11. Atendiendo a la ubicación de las fincas conforme a las coordenadas geográficas, se desprende que, en la actualidad, la Municipalidad de San Rafael de Heredia únicamente mantiene la posesión de una de las tres fincas que originalmente se agruparon para conformar la finca inscrita bajo el Folio Real N.º 4-156766. Dicha finca posee según su plano catastrado **H-649878-1986**, una extensión de **528.474,08**. Por el contrario, queda evidente, que la Municipalidad no ostenta la posesión o dominio material que debería tener, la de los terrenos correspondientes a las otras dos fincas que en su oportunidad estuvieron registradas bajo los Folios Reales **4-115703** y **4-115704**.
12. La circunstancia de que la Municipalidad de San Rafael de Heredia no ostente la propiedad, ni registral ni material de la totalidad de los terrenos que dieron origen a la finca inscrita bajo el Folio Real N.º 4- 156766, se intuye que terceros pueden estar ejerciendo actualmente los derechos de propiedad sobre las fincas Folio Real 4-115703 y 4115704.
13. Por lo anterior, se evidencia una manifiesta discrepancia entre lo que consigna el Registro de la Propiedad Inmueble debe medir la finca después de haberse llevado la reunión de las tres fincas. En efecto, el Registro establece que la finca resultante de la agrupación debía tener una extensión de 1.548.722,03 m²; sin embargo, la superficie efectivamente bajo posesión municipal e indicado en el mosaico catastral y registral de la municipalidad evidencia una medida aproximadamente de 528.474,08 m²; lo que refleja una medida considerablemente menor.
14. Consideramos pertinente transcribir parte de lo señalado por la geóloga municipal, Yajaira Mongrillo Herrera, en el oficio CART-011-2026. En dicho documento, entre otras afirmaciones relacionadas con las inconsistencias detectadas en el área de la finca El Chompipe, se indica que la diferencia podría obedecer a lo siguiente:



- *Falta de levantamiento topográfico moderno que consolide la totalidad del inmueble.*
- *Representación parcial del inmueble producto de limitaciones técnicas.*
(resalado no del original)

15. Asimismo, la geóloga municipal Yajaira Mongrillo Herrera (pág. 5 de su oficio) manifiesta que no existe acto registral que reduzca el área, indicando que la diferencia no corresponde a una pérdida real de terreno, sino a una representación gráfica incompleta. No obstante, consideramos que dicha afirmación resulta temeraria, por carecer de sustento técnico, al no estar respaldada en un levantamiento topográfico realizado en el sitio de las tres fincas que conformaron la finca N.º 4-156766. Debe tenerse presente que dichas fincas se encontraban debidamente georreferenciadas mediante las coordenadas consignadas en sus respectivos planos catastrados vigentes al momento de la unión; razón por la cual su localización, con la intervención del profesional competente, constituye una tarea sencilla.

16. Además, la geóloga municipal Yajaira Mongrillo Herrerr en su informe (pág. 5 y 6) señaló que para que exista “invasión jurídicamente consolidada debería verificarse al menos uno de los siguientes supuestos:

- Segregaciones inscritas a favor de terceros
- **Nuevos folios reales derivados de la finca.**
- **Traspasos de dominio.**
- Rectificaciones o **movimientos registrales** que reduzcan área.
- Superposición inscrita con otra finca activa.

17. La geóloga municipal concluyó, únicamente a partir de la revisión registral y documental, que ninguna de las situaciones descritas en el punto anterior se verifica, razón por la cual el folio real N.º 4-156766-000 permanece íntegro, según indicó. Señaló que dicho folio no ha sido objeto de reducción registral ni presenta evidencia de transmisión parcial o total de la finca, de modo que no existe respaldo registral que permita afirmar la existencia de invasión o usurpación formal sobre parte del inmueble. Sin embargo, la funcionaria municipal omitió considerar que la mera revisión del asiento registral del folio 4-156766 constituye solo uno de los elementos a valorar para determinar una posible usurpación o apropiación, y no necesariamente el más relevante. Resulta indispensable, además, realizar la localización en el terreno de las tres fincas que dieron origen a la finca 4-156766, con base en sus respectivos planos catastrados, complementando dicho análisis con la identificación y ubicación individualizada de esas tres fincas dentro del mapa catastral municipal

Sólo mediante un análisis o estudio integral, que incluye la verificación en el sitio, puede establecerse con certeza la existencia o inexistencia de una eventual usurpación de terrenos



municipales. La ausencia de éste llevó a que la funcionaria no advirtiera que, al menos, una de las fincas que integraron registralmente la **4-156766**, específicamente la identificada antes de la reunión con el folio real **4-115703** y el plano catastral **H-649883-1986**, hoy tiene un nuevo número de folio real, el **4-50345-000**, consignándose como propietario un particular y no la municipalidad.

18. Es la misma geóloga Mongrillo, que indica en su oficio, la necesidad de más estudios, para determinar la usurpación, al señalar: "... la situación evidencia la necesidad de realizar un levantamiento topográfico actualizado y gestionar un proceso formal de compatibilización ante el Registro Nacional de la Propiedad, con el fin de consolidar la georreferenciación del inmueble".

PETITORIA:

En atención a lo anterior, y a efecto de determinar la posible usurpación de bienes que registralmente por ser propiedad de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, deben estar en su posesión, formulamos las siguientes petitorias:

1. Solicitamos la realización de un levantamiento topográfico de la finca N.º 4-156766, con el fin de verificar si la medida consignada en el Registro de la Propiedad, que es 1.548.722,03 m², resultado de la unión de las fincas que estuvieron inscritas bajo los folios reales N.º 4-115703, N.º 4-115704 y N.º 4-115705, corresponde efectivamente con la realidad física de lo que hoy está en posesión de la Municipalidad.
2. Además, solicitamos la realización de los levantamientos topográficos correspondientes para la localización individualizada de los inmuebles que conformaron la finca N.º 4-156766, con el propósito de determinar sus actuales poseedores y propietarios registrales. Dicho procedimiento deberá efectuarse mediante levantamiento topográfico apoyado en la georreferenciación consignada en los mapas catastrales de las siguientes fincas:

Finca N° 4-115703, con una medida en metros cuadrados de: 765.852.27; según el plano catastrado H-649883-1986.

Finca N° 4-115704, con una medida de 254,395.68 metros cuadrados, según el plano catastrado H- 649880-1986.

Finca N° 4-115705 con una medida de 528.474,08 metros cuadrados, según el plano catastrado H-649878-1986.

3. Una vez realizados los estudios técnicos en el terreno, en caso de comprobarse que lo consignado en los mapas catastrales y en los asientos registrales de las tres fincas anteriores -previo a su cierre registral- no guarda correspondencia con la realidad de lo que actualmente se encuentra en

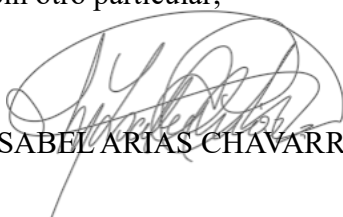


posesión de la Municipalidad de San Rafael de Heredia en el Cerro Chompipe, se nos informe la causa de tal discrepancia.

4. En caso de evidenciarse una usurpación, solicitamos que la Municipalidad proceda de inmediato y conforme a derecho, a la recuperación de los terrenos indebidamente ocupados.
5. Solicitamos que, dentro del plazo establecido por la ley, se nos informe por escrito acerca de todas las actuaciones realizadas para atender y ejecutar lo anteriormente solicitado. Asimismo, en caso de que alguna de nuestras peticiones no sea acogida, se nos comunique expresamente las razones que fundamentan jurídica y/o técnicamente dicha negativa.
6. **ADJUNTAMOS:**
 - Informes registrales de las fincas 4-115703, 4-115704 y 4-115705 que conformaron la finca 4-156766, donde se indica el área de cada una, que sumadas dan una extensión de 1.548.722,03 m2.
 - Informe registral de la finca 4-156766 donde se indica, que debe tener una extensión de 1.548.722,03 m2.
 - Copias de planos catastrales de las fincas 4-115703, 4-115704 y 4-115705 que conformaron la finca 4-156766.

Recibimos notificaciones en cualquiera de los siguientes correos: conceverde@gmail.com o josea@abogados.or.cr

Sin otro particular;


ISABEL ARIAS CHAVARRÍA

JOSÉ FRANCISCO ALFARO CARVAJAL

RODRIGO RAMÍREZ VARGAS

c.c. Concejo Municipal de San Rafael de Heredia
Ministerio de Ambiente y Energía, Franz Tatembach.
ACCVC, Ing. Meryll Arias
SALA CONSTITUCIONAL, Expediente 2023-017109
Contraloría General de la República
Auditoría Municipalidad de San Rafael de Heredia.