
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2018-0396-TRA-RI

Gestión Administrativa

**ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO,
apelante**

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2018-606-RIM)

Inmuebles

VOTO 0007-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con cuarenta y seis minutos del diez de enero del dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Oscar Alberto Marín Rojas**, mayor, casado, vecino de Grecia, cédula de identidad 2-623-414, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE LA URBANIZACIÓN LA GUARIA**, cédula de persona jurídica tres-002-309371, (en adelante la ASADA), domiciliada en Grecia centro, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 18 de julio del 2018.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LAS ALEGACIONES DEL REPRESENTANTE DE LA SOLICITANTE Y LO RESUELTO POR EL

REGISTRO INMOBILIARIO. En el presente caso, tenemos que mediante escrito presentado el 04 de julio del 2018, el señor **Oscar Alberto Marín Rojas**, de calidades indicadas al inicio, solicita la cautela de la finca 530163-000 del Partido de Alajuela, propiedad de la Municipalidad de Grecia pues indica que fue segregada mediante documento inscrito tomo 2015, asiento 133396, generando error material pues la finca nace como fundo enclavado, ocasionando la falsa impresión de un derecho de paso sobre la finca 385530-000 de su propiedad lo cual causa grave perjuicio.

El Registro Inmobiliario, con ocasión de la gestión administrativa planteada, resolvió mediante resolución final dictada a las 10:00 horas del 18 de julio del 2018, denegarla, porque la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral o se cuente con un elemento objetivo, que indique la presencia de una inexactitud extra-registral que deba ser reconocida en esta sede ya que los actos señalados no están amparados en la publicidad registral. Aduce, que el plano con el cual se materializa el fraccionamiento, se encuentra debidamente visado por la autoridad correspondiente, y que el mismo pasó todos los filtros de legalidad, siendo, que de existir algún tipo de cuestionamiento sobre la información ahí vertida deberá la parte interesada recurrir a la autoridad competente, ya que el Registro no tiene competencia para objetar la fe pública del topógrafo que realiza el levantamiento, la autoridad Municipal que realiza el visado y la del notario que autoriza el acto jurídico.

La representación de la **ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE LA URBANIZACIÓN LA GUARIA**, dentro de sus agravios argumenta, **1.-** Que las objeciones que se realizan no son contra la fe pública del topógrafo, el visado municipal o la escritura del notario; aspectos en los que estamos completamente de acuerdo; se objeta la falta de análisis de forma y de fondo en la calificación que realiza el Catastro para inscribir el plano y el Registro Inmueble para inscribir la

escritura, omisiones que llevaron al notario a cometer un error sin intención al omitir circunstancias formales de la inscripción, errores que establece el artículo 85 del Reglamento del Registro Público pues no pretendemos objetar el plano ni la escritura, sino la calificación que debió el Catastro y el Registro Inmueble, exigir a éstos de acuerdo a la ley. **2.-** Que el Registro dejó pasar errores tanto del plano (ya que lo inscribió desde el 2015), sin que el mismo señale el acceso por ser un fundo enclavado; así como de la escritura que también omitió dichos datos.

SEGUNDO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyos los hechos que como probados contiene la resolución apelada

CUARTO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar al determinar del estudio y análisis del expediente y elementos probatorios, que no existió un error o nulidad cometida en sede registral o se cuente con un elemento objetivo que cause una inexactitud de índole extra-registral que ameriten consignar alguna medida cautelar sobre el asiento registral de la finca del Partido de Alajuela matrícula 530163-000, plano catastrado A-1806889-2015, propiedad de la Municipalidad de Grecia, como lo pretende la recurrente. El Registro actuó amparado a la fe pública del notario público que

ingresó a la corriente registral un documento investido de esa fe, principio medular para el calificador dentro del marco de calificación. Pues como puede observarse del contenido del testimonio de escritura numero ciento treinta y seis, visible a folio setenta y dos, frente, del tomo sétimo del protocolo del notario Carlos Arturo Paniagua Gómez (folios 39 a 45 del legajo de apelación), se determina que la finca 2-530163-000, nace a la vida jurídica en virtud de la inscripción del documento citas tomo 2015, asiento 133396, presentado al Registro Inmobiliario el 28 de mayo del 2015 e inscrito el 18 de junio del 2015, producto de la reunión de los lotes del Partido de Alajuela 530160-000 y 530161-000, el primer lote, proviene de la finca 2-385530 propiedad de la **ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO**, y el segundo lote deriva de la finca 2-137582-000, propiedad de la empresa **KOPPER PERALTA LIMITADA**. La finca 2-530163-000 reunida se describe según se desprende del testimonio de escritura de la siguiente manera:

*“Terreno de caña con tanques existentes y para construir tanques de captación del Acueducto de Grecia, situado en el distrito primero, Grecia del cantón tercero, Grecia, con linderos así: Norte y Oeste kooper Peralta Limitada, Este Parte Kooper Peralta Limitada, Asociación Administradora de Acueducto y Alcantarillado Sanitario de la Urbanización La Guaria y **servidumbre de paso con tres metros de ancho y un frente a ésta de nueve metros**, Sur: Peralta Irhalka González, Iriana Yurliany Arce Salazar, Álvarez Paniagua Limitada y Asociación Administradora de Acueducto y Alcantarillado Sanitario de la Urbanización La Guaria, Mide: Tres mil quinientos metros cuadrados. **Con plano Catastrado número: A-uno ocho cero seis ocho nueve-dos quince. La naturaleza, situación, linderos y medida de la finca reunida y descrita anteriormente se ajusta y corresponde en un todo al Plano referido, debidamente castrado y visado por la Municipalidad de Grecia de todo lo cual doy fe por haberlo tenido a la vista...”** (la negrita y subrayado no es del original).*

Conforme a lo anterior, podríamos decir, que la manifestación dada por el notario público en el testimonio de escritura mencionado, y la función pública que ejerce está investida de fe pública, salvo que el documento otorgado por este profesional sea invocado de falso por quien se considere afectado por dicho acto jurídico. Ese notario dentro de sus funciones, tiene la de asesorar profesionalmente a su cliente, tomando como base, el análisis de los documentos que se le someten para su estudio, así como, todo lo que conlleve hasta la realización del acto notarial que corresponda. Dentro de ese análisis, el notario debe de observar si los documentos que se le presentan, alguno debe llevar un visado o visto bueno de alguna institución pública o gobierno local, en cuyo caso de ser así debe solicitar los permisos o visados correspondientes previo al acto notarial pedido. Lo anterior en virtud del artículo 7 inciso d) del Código Notarial.

Asimismo, y siempre enfocado en la función del notario, el artículo 30 del Código Notarial, refiere a la competencia material de la función notarial. Este artículo establece que el notario público goza de fe pública. Concretamente, el artículo 31 siguiente define esa fe pública al indicar:

“El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él”.

La Doctora Guadalupe Ortiz Mora, en su obra Derecho Registral Patrimonial, comenta sobre la fe pública del notario:

“El Estado costarricense le ha delegado al notario público esta dación de fe, que hace que lo otorgado ante este profesional sea considerado cierto. Esta dación de certeza da seguridad jurídica en el tanto, que aquello que fue rogado al notario y que cumplió con las diversas etapas del procedimiento notarial, en cuanto a la asesoría, legitimación y autenticidad, es válido y eficaz. De este modo, el Estado juega un papel fundamental en lo que respecta a la fe pública, al punto que la doctrina reconoce que la fe pública es un atributo que el Estado ha delegado, con el fin de dar seguridad y certeza a sus propios actos jurídicos que se realizan entre particulares, o entre éstos y la administración. Por ello, la fe pública encuentra su campo de acción no solo en los actos del poder público, sino en el ámbito privado. Conforme a lo anterior, se puede indicar que la fe pública implica seguridad, ya que constituye una garantía, de que los hechos o actos jurídicos que se realizan bajo su amparo, tienen un efecto de verdad.” (Derecho Registral Patrimonial. Guadalupe Ortiz Mora. 1ª Edición, Editorial Jurídica Continental. Año 2016, p. 432).

De lo indicado, tenemos que el Registro opera por rogación del interesado que ingresa el documento a la corriente registral y conforme al artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, se debe inscribir el acto constituido en el documento que ingresa al Registro, y solo se puede suspender o cancelar el documento que contiene el acto de registro, cuando observe defectos subsanables o insubsanables que sirvan de fundamento para tomar esa decisión, según así lo indica el artículo 37 del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo 26771-J, de aplicación conforme al artículo 43 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J. La dación de fe de los notarios se tiene por cierta, y el registrador en acatamiento del principio de legalidad que lo rige, inscribe el documento, siendo que la calificación registral supone un marco de acción.

En tal dinámica, el registrador está sometido al principio de legalidad, por lo que debe someterse para su actividad a la información que objetivamente compruebe del documento y del asiento a modificar, siendo que tal labor de confrontación, viene a completar un último elemento del llamado “Marco de calificación”. Es decir, el marco de calificación consta de dos elementos objetivos: a) contenido del documento, b) contenido del asiento; y un elemento subjetivo: c) la función de confrontación de tales contenidos; siendo que la viabilidad jurídica para que tal modificación en la publicidad registral proceda, deriva de una actividad profesional e intelectual de integración e interpretación del ordenamiento jurídico, bajo la responsabilidad del registrador que autoriza el nuevo asiento registral.

El registrador debe proceder a valorar si un documento debe ser cancelado, porque la rogación no se ajusta a derecho cuando así lo ordene una norma específica; debe ser suspendida la inscripción, pues el documento adolece de un defecto que se considere subsanable; o el documento debe ser inscrito, pues no contiene defectos que impidan tal acceso a un asiento definitivo.

Según al artículo 6 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883, y sus reformas, en lo que interesa dice:

“No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel...”.

Dentro de la labor de confrontación del contenido del documento, el registrador debe valorar si los datos incorporados a éste son suficientes para determinar la inscripción del mismo, **sin** que ello implique una interpretación del acto, o peor aún, que se llegue a modificar la

manifestación de voluntad de los otorgantes, lo cual verificará según el tipo de acto solicitado y la información contenida en el registro.

Por otro lado, el artículo 87 del Código Notarial indica que:

“El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos” (lo resaltado no es del original)

Nótese que, el notario tiene dentro de sus deberes funcionales el deber de garantizar la claridad y el detalle de los documentos, que por medio de su función redactora dentro de un notariado Latino, elabora, dentro del cual, como garantía de la seguridad jurídica de las transacciones con bienes inscribibles, tanto notarios como registradores actúan dentro del ámbito del principio de legalidad, cada uno desde sus deberes funcionales.

Ahora bien, partiendo de lo indicado, se tiene que los datos que plasma el notario público en el testimonio de escritura, el cual fue presentado al Registro Inmobiliario como se indicó bajo las citas tomo 2015, asiento 133396, e inscrito el 18 de junio del 2015, se basa en las manifestaciones o convenio de las partes involucradas e información que consta en el plano A-1806889-2015, y del cual da fe, que éste se encuentra debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de Grecia, según consta a folio 42 vuelto del legajo de apelación.

En relación al plano catastrado 1806889-2015, estima este Tribunal que el mismo cuenta con dos aspectos importantes, que hacen que sea considerado válido y eficaz. En primer lugar, es realizado por un ingeniero topógrafo, el que, conforme a Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, Ley N° 4294, artículo 12 tiene fe pública. Al efecto dicho

numeral dice lo siguiente: *“Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores”*. El plano catastrado aludido, es mencionado por el notario Carlos Arturo Paniagua Gómez, en el testimonio de escritura (folio 042 v del legajo de apelación), la que de acuerdo al citado artículo 31 del Código Notarial, las manifestaciones y afirmaciones contenidas en ese documento, desde la perspectiva registral goza de fe pública, validez, eficacia, certeza y autenticidad, salvo que en la vía judicial se establezca lo contrario.

De lo anterior, es importante resaltar, que cuando el registrador dentro de su marco de calificación procedió a analizar el documento ingresado bajo el tomo 2015-133396, no observó defecto alguno que lo lleva a suspender la inscripción de lo rogado, todo lo contrario, en aplicación del principio de legalidad estimó que el acto cumplió con todos los requisitos para autorizar la inscripción, principalmente y, como segundo aspecto a valorar es que en ese plano consta el visado de la Municipalidad de Grecia (folio 031v del legajo de apelación), por lo que se encuentra conforme a lo que dispone el artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, del 29 de noviembre del 2007, el cual refiere a planos de agrimensura que hacen alusión a fraccionamientos con servidumbre de paso, en concordancia con el artículo 85 inciso d) del mismo cuerpo normativo citado.

En razón de lo anterior, resulta importante señalar, que del contenido del plano catastrado **A-1806889-2015**, se observa que el mismo da acceso por una servidumbre de paso con un ancho de 3 metros y un frente de 9 metros, la cual se une con una calle pública (folio 31v, del legajo de apelación), que en razón de lo cual no resulta correcto decir que el inmueble del Partido de Alajuela folio real 530163-000, propiedad de la Municipalidad de Grecia, nació enclavado, ya que como puede apreciarse, el topógrafo Alejandro Badilla Vargas, indica en el cuerpo del plano lo siguiente: *“... Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble una vez inscrito el fraccionamiento y la reunión respectiva. El plano surtirá los*

efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el catastro. Frente a servidumbre de paso -9.00m”, servidumbre de paso que en la descripción de linderos que hace el notario en el testimonio de escritura (folio 042 v del legajo de apelación), y que en la certificación de la finca del Partido de Alajuela 530163-000 (folio 07 del expediente principal), se cita. Por lo que cabe reiterar, que el lote producto de la reunión no nace enclavado como lo pretende la representación de la **ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE LA URBANIZACIÓN LA GUARIA**.

Por lo expuesto, estima este Tribunal que lo solicitado por el representante de la recurrente, cual es la de consignar una medida cautelar de inmovilización en la finca del Partido de Alajuela, folio real 530163-000, no es procedente, ya que como lo indica el Registro Inmobiliario, y comparte esta Instancia de alzada, no existe ningún tipo de inexactitud registral ni se cuenta con algún elemento objetivo que apunte o sugiera la existencia de una inexactitud de carácter extra-registral, que deba ser examinado. De manera que de conformidad con el artículo 153 de la Constitución Política, toda pretensión dirigida a una declaratoria de derecho, o declaratoria de certeza de una situación jurídica debe ser dilucidada en la vía judicial. De ahí que, el derecho de la gestionante, y a su vez apelante, debe ser discutido ante el órgano jurisdiccional correspondiente, toda vez que si existe algún tipo de cuestionamiento sobre la información que consta en el plano catastrado 1806889-2015 y el testimonio de escritura inscrito bajo las citas tomo 2015-133396, debe ser debatida ante la autoridad judicial competente.

Ahora bien, conforme al principio de la Autonomía de la Voluntad, como algunos asuntos de carácter civil, como el asunto que nos ocupa procede solucionarlos por medio del otorgamiento de instrumento público, en donde en estricto apego a dicho principio, las partes involucradas, sin causar perjuicio, manifiesten la voluntad de solucionar el conflicto. La regla

general de este principio radica en que las personas capaces de obrar pueden obligarse en la medida que lo consideren pertinente, en el entendido que todos los pactos y/o condiciones de estos convenios o contratos obligan como la misma ley.

Consecuencia de los argumentos expuestos, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Oscar Alberto Marín Rojas**, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE LA URBANIZACIÓN LA GUARIA**, interpuesto contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 18 de julio del 2018, la que en este acto se **confirma**.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, de 30 de marzo del 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 169 del 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y doctrina expuestas, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por el señor **Oscar Alberto Marín Rojas**, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE LA URBANIZACIÓN LA GUARIA**, contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 18 de julio del

2018, la que en este acto se **confirma**. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.-
NOTIFÍQUESE-.

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

lvd/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR. 00.55.53

