
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0482-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO

**ADRIÁN ELADIO ARIAS BARRANTES, MARÍA DEL CARMEN VÁSQUEZ
BRENES, MARCELO GARITA FIGUEIREDO Y CRISTINA GARITA
FIGUEIREDO, APELANTES**

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2017-548-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0257-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas con treinta y ocho minutos del cinco de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Adrián Eladio Arias Barrantes, mecánico, vecino de Alajuela, con cédula de identidad 2-0385-0068, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **FOREST'S FRIENDS S.A.**, cédula jurídica **3-101-454817**, la señora María del Carmen Vásquez Brenes, enfermera, vecina de Heredia, con cédula de identidad 2-0313-0402, el señor Marcelo Garita Figueiredo, administrador, con cédula de identidad 1-1214-0422 y la señora Cristina Garita Figueiredo, publicista, con cédula de identidad 1-0781-0550, ambos vecinos de San José y apoderados generalísimos de la sociedad **EL CORRAL DE NAZARENO S.A.**, cédula jurídica **3-101-453672**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:13 horas del 21 de agosto de 2019.

Redacta el juez Vargas Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa de oficio es iniciada en razón que, en fecha 03 de mayo de 2017, el licenciado Juan de Dios Acuña Araya, registrador número 219, del Departamento de Reconstrucción Inmobiliario, mediante oficio **ORI-044-2017**, informa al director del Registro Inmobiliario, sobre el trámite del caso de reconstrucción **33401**, en el cual se solicita incluir la servidumbre sobre la finca del partido de Alajuela, matrícula 106479-000.

Que mediante resolución de las 07:20 horas del 19 de junio de 2017, el Registro Inmobiliario, resolvió autorizar la apertura del expediente administrativo 2017-0548-RIM y consignar nota de advertencia administrativa en el asiento registral de las fincas partido de Alajuela matrículas número: **106479, 238237, 449090 y 465668**.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 10:13 horas del 21 de agosto de 2019, indicó respecto al apersonamiento tener como interesado al señor Sergio Pineda Quirós, por ser propietario de la finca partido de Alajuela, matrícula **555340**, siendo ésta hija de la finca del partido de Alajuela, matrícula **80769**, teniendo un ligamen e interés directo por estar situada la finca en mención como fundo enclavado, citando como lindero oeste a la señora María del Carmen Vásquez Brenes, al este al señor Pineda Quirós, mostrando además una servidumbre de paso; finalmente sobre lo resuelto indicó dicho registro lo siguiente: Primero. Autorizar al registrador Juan de Dios Acuña Araya, o quien lo supla, inscribir en las fincas partido de Alajuela, matrículas: **106479, 238237, 449090 y 465668**, la servidumbre trasladada, citas de inscripción **340-421-01-0002-001 y 1099-526-01-0001-001**, mismas que refieren a los tomos, folios y asientos donde se constituyó la servidumbre del caso que se ventila. Segundo. Levantar la advertencia administrativa consignada en las fincas partido de Alajuela, matrículas: **106479, 238237, 449090 y 465668**.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, mediante documento presentado en fecha 12 de setiembre de 2019 ante ese Registro, el señor Adrián Eladio Arias Barrantes, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **FOREST'S FRIENDS S.A.**, la señora María del Carmen Vásquez Brenes, el señor Marcelo Garita Figueiredo, y la señora Cristina Garita Figueiredo, apoderados generalísimos de la sociedad **EL CORRAL DE NAZARENO S.A.**, presentaron recurso de apelación, alegando que en el punto segundo del apartado IV de la resolución final, respecto del apersonamiento de las partes y sus pretensiones, se apersonaron e indicaron que no se oponen a la constitución de la servidumbre, si consta en el Registro todas las características de la misma (ancho, largo, rumbo, etc.); además, que se desconocía del error cometido con los inmuebles por cuanto las propiedades se adquirieron según lo que se reflejaba en el Registro y de corresponder la inscripción de la servidumbre en las fincas como lo indica aquel, están de acuerdo en que se realice, siempre y cuando se les indicara previamente las características, lo cual no se realizó por parte del Registro, por tal motivo se oponen a que se proceda a inscribir dicha servidumbre sin indicar las características de las mismas. En cuanto al apersonamiento del señor Sergio Pineda Quirós, no tiene ningún ligamen e interés directo por cuanto su finca no se sitúa como un fundo enclavado, ya que, con solo realizar un estudio registral se verifica lo antes indicado, puesto que la finca del señor Pineda Quirós, posee inscritas en el Registro las siguientes servidumbres: 298-03138-01-0901-001, refiere a la finca 2-147698-000, 298-04599-01-0002-001, 298-04599-01-0002-001, refiere a la finca 2-147730-000 y 304-16602-01-0002-001, refiere a la finca 2-90859-000.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza, los tenidos por demostrados por el Registro Inmobiliario, como rola a folio 137 a 138 del expediente principal.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. Una vez 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 LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y EL SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES. El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y quien realiza una transacción al amparo del Registro, la efectúa como interesado de buena fe y su título una vez inscrito es oponible ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: **a) presunción positiva** de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y **b) presunción negativa** de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

Ante las citadas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extrarregistral. En este sentido, los artículos 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título II, trata las inexactitudes en la publicidad registral originadas en el proceso de calificación e inscripción, así como de los medios para sanearla.

De este modo, se establece la posibilidad de que cualquier inexactitud, entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales (artículo 14 del Reglamento), originada por

un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe iniciar de oficio o a instancia de parte, una **Gestión Administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, siendo que al inicio de este procedimiento se debe publicitar en el asiento registral una medida cautelar denominada **Nota de Advertencia Administrativa**, la cual tiene únicamente efectos de publicidad noticia y, posteriormente, se podrá disponer de una orden de **Inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada.

Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos; sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

Es por ello que, la inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial; o, en su defecto, todas las partes involucradas otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

En este mismo sentido, el artículo 18 del Reglamento de citas, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral, bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento; o, cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “...cause algún perjuicio a terceros...”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas indicadas.

La figura de la servidumbre se encuentra regulada en el Título IV, capítulo primero del Código Civil, artículo 370 y siguientes. La servidumbre se conceptualiza como: “un gravamen impuesto sobre un inmueble (predio o finca sirviente) en beneficio de otro (predio o finca dominante) perteneciente a distinto dueño”, en otras palabras, es una limitación del derecho de propiedad.

En el caso bajo estudio y en aplicación del criterio externado en la resolución final del Registro Inmobiliario, como consta de la prueba documental aportada en autos, el contenido de las servidumbres de paso debieron trasladarse por arrastre a las fincas del partido de Alajuela, matrículas: **106479**, **238237**, **449090** y **465668**, propiedad de las partes apelantes; en ese sentido, los mismos conocieron -mediante el procedimiento-, cómo se constituyeron dichas servidumbres por las partes interesadas en aquel momento histórico. No pudiendo el Registro Inmobiliario, como este Tribunal -en razón del principio de legalidad-, integrar una voluntad que fue emitida válidamente por las partes al momento de constituir las servidumbres, con información que no aparece en la publicidad material registral; y en aplicación del principio de autonomía de la voluntad, tanto este Órgano Colegiado como el Registro Inmobiliario, debe necesariamente respetar el contenido de las servidumbres bajo los tomos: **340** y **1099**, asientos: **421** y **526**, como aparecen constituidas, respecto a las fincas posteriores y cuyo origen es en el inmueble del partido de Alajuela, matrícula **20208**, según se desprende de los siguientes hechos. La finca de la provincia de Alajuela, matrícula **106479**,

surge de reunión de las fincas matrículas **80770** y **49422**, a su vez la finca **80770**, nace de la segregación de la finca **80769**, al tomo **1099** folio **526** asiento **1** que señala: "...que para dar salida a la vía pública a los dos lotes en que quedó dividido el resto de la finca general citada, establece servidumbre de paso en todas formas y tranqueras sobre el presente lote, servidumbre que estima en un colón..."; asimismo, la finca **80769**, nace de la reunión de las fincas **30278**, **28276** y **32611**, siendo que la finca **32611** es hija de la finca **20208**, constituyéndose servidumbre en contra de la misma, al tomo **340** folio **421**, con la siguiente descripción: "...el resto de la finca tiene a favor del lote vendido una entrada por una calle de diez metros de frente por ciento setenta y cinco metros de fondo poco más o menos...".

De modo que, en el caso examinado, lo procedente es publicitar tanto en la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **106479**, como en las fincas que se generan por medio de esta, sean: **238237**, **449090** y **465668**, las servidumbres ya existentes bajo las citas de inscripción **340-421-01-0002-001** y **1099-526-01-0001-001**. No debiendo interpretarse como una nueva constitución de dichos gravámenes, por lo que la misma debe mantenerse como data en tomos, y no procedería exigirles los requisitos para nuevas constituciones de servidumbres, que es lo pretendido por los recurrentes, pues a estos efectos la ley no debe aplicarse de manera retroactiva. Son las partes involucradas las que conocen sus propiedades y deben determinar entre ellas, la extensión de dichos gravámenes, pues se trata de una realidad extraregstral. Lo anterior, en aplicación del artículo 474 del Código Civil; y de no ponerse de acuerdo los interesados sobre dicha extensión de tales servidumbres, entonces deberán acudir a la vía jurisdiccional competente a dilucidar su asunto, porque ni el Registro como este Tribunal, poseen competencia para entrar a zanjar tal situación.

Tal y como lo viene sosteniendo este Tribunal, la resolución impugnada solamente ordena inscribir en las fincas del partido de Alajuela, matrículas: **106479**, **238237**, **449090** y **465668**, propiedad de los apelantes, las servidumbres que proceden por arrastre, sin que ello signifique constituir nuevas servidumbres, que no puede, por carecer de competencia, sino únicamente

llevar a la publicidad material y formal registral actual, el contenido que data en tomos: **340** y **1099**, asientos: **421** y **526**, en los mismos términos establecidos por las partes en aquel momento histórico. En el mismo sentido, en resolución de Sala Primera Civil de las 16:00 horas del 15 de diciembre de 1952, en un caso donde el Registro Público se negó a inscribir un derecho indiviso junto con las cargas que pesan sobre él, ante esta situación la Sala consideró: “De lo que aquí se trata, no es de constituir una servidumbre como lo ha estimado el Registro erróneamente, sino que se tome nota en el Registro de la ya existente...”.

Se trata entonces de revertir el error registral existente, por que la ley así lo ordena pero además, lo autoriza, en aplicación de los principios de seguridad registral y de legalidad.

Asimismo, se debe aclarar a las partes recurrentes que, de larga data la misma doctrina sobre el tema viene aceptando que la servidumbre se presenta desde el punto de vista de su contenido, como una categoría general, y por ello no cabe tratar de tipicidad o atipicidad de la servidumbre. Es decir, en realidad existe un contenido general y otro específico o concreto en relación con este tipo de derecho real en cosa ajena. En este sentido, corresponde al primero, (categoría general), la regla genérica, que determina cuándo existe un peso de un fundo a otro de distinto propietario, mientras que el segundo (contenido específico o concreto), corresponde la cantidad y cualidad de derechos y obligaciones que se han acordado en la servidumbre específica, según el título que puede provenir de un contrato, como en este caso en estudio; tal contenido concreto se determina por el fin perseguido, que en el presente caso, es de paso. Entonces, la servidumbre considerada como categoría general, se entiende a la fecha, con la misma estructura tradicional, sea como un peso impuesto de un fundo a otro de propiedad ajena, para la utilidad del primero, aunque se es menos riguroso en cuanto a la utilidad que del fundo se puede obtener.

En el mismo sentido, ha considerado la jurisprudencia nacional:

“VII.- Acerca de la obligación (y servidumbre) de paso, ha dicho nuestra

jurisprudencia civil:

“V.- Las servidumbres son derechos reales en cosa ajena o en re aliena. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente en algún aspecto. Para el dueño del predio sirviente implica un límite al ejercicio de su derecho de propiedad. El Código Civil regula las servidumbres en forma general (artículos 370 a 382), en consecuencia no existen servidumbres típicas reguladas expresamente en su contenido, con excepción de ciertos tipos como sería el de la obligación forzosa de paso, ubicada fuera del capítulo respectivo (artículos 395 a 400) (...). Las servidumbres recaen en favor y a cargo únicamente de fundos. El inmueble que la sufre se denomina predio sirviente y el que la disfruta predio dominante. **Como rasgos o características comunes a todas las servidumbres se pueden indicar, entre otras, las siguientes:** 1) La inseparabilidad (arts. 371-410.4) pues la servidumbre es indisoluble con el fundo al que activa o pasivamente pertenece; 2) La indivisibilidad (art. 372): aun cuando el predio dominante se divida, la servidumbre subsiste íntegra, y los nuevos propietarios la gozarán, sin incrementar el gravamen del predio sirviente y si es el predio sirviente el dividido la servidumbre permanece y cada uno de los predios segregados soportará en la parte correspondiente el ejercicio de la misma; 3) La utilidad: Toda servidumbre debe reportar al fundo dominante alguna ventaja, aun cuando sean personas las que disfruten de la utilidad (aspectos económicos y de comodidad), y para el caso específico de la de paso además de la utilidad es indispensable una necesidad efectiva, de carácter real y objetiva; d) La permanencia o perpetuidad: deriva de su carácter accesorio para el uso de un fundo, pues se supone que la servidumbre debe brindar una utilidad duradera al predio dominante; 4) Presentan el principio Nemini Res Sua Servit (art. 381.3); es imposible constituir una servidumbre en terreno propio, entonces predio dominante y sirviente deben pertenecer a distintos titulares; 5) La predialidad (art. 370) solo un fundo es útil a otro, no pudiendo establecerse a cargo o a favor de una persona...” **TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SÉTIMA.- Sentencia**

número 76 de las diez horas treinta minutos del treinta y uno de julio de dos mil nueve. Expediente: 02-017271-0170-CA. (Negrita, subrayado no son del original).

Entonces, dada la situación jurídica consolidada registralmente, que consta en autos mediante la prueba aportada, existen las servidumbres consideradas como categoría general, y así deben ser arrastradas a los asientos registrales correspondientes de las fincas que deben soportar dicho gravamen. Su contenido específico o concreto, si no es posible visualizarlo del título que lo originó, porque el momento histórico jurídico registral podría no haberlo requerido, debe ser entonces, establecido por las partes involucradas o en ausencia de acuerdo, por la jurisdicción civil correspondiente.

Por otra parte, siendo que nuestro ordenamiento jurídico se rige por el principio de libertad de fundos, y que como derivación directa de tal principio, que limita la imposición de cargas a las propiedades, el artículo 376 de Código Civil dispone: “Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre”; entonces, en el caso examinado, este órgano colegiado debe confirmar la resolución registral venida en apelación, dado que efectivamente se comprobó de manera fehaciente la existencia de las cargas advertidas.

De forma que, mientras no se compruebe la constitución de una servidumbre, aquel principio se debe aplicar plenamente, y en nuestro ordenamiento se debe relacionar con los numerales 268, 450, 451, 455 y 459 inciso 2) todos del Código Civil, estableciendo la forma que deben tener los títulos por los que se inscribieron los gravámenes, como en este caso, la inscripción de servidumbre en el Registro, así como quienes estuvieron legitimados a hacerlo, al momento en que la inscripción registral perjudicó a terceros; requerimientos legales que fueron cumplidos todos, según consta de la publicidad material registral aportada como prueba documental en las presentes diligencias. Y al examinar dicha prueba, este órgano colegiado efectivamente ha podido corroborar la aplicación de los numerales del Código Civil, señalados arriba, y por ende la existencia registral del título, en cada caso, que origina

las servidumbres en cuestión; al menos como categoría general que deben soportar por arrastre las fincas de la provincia de Alajuela, matrículas: **106479, 238237, 449090 y 465668**, que nacieron con posterioridad a la finca **20208**.

En razón de todo lo anterior, no son de recibo los agravios expuestos, además en aplicación del mismo criterio externado en la resolución citada, a pesar de reconocer que se ha producido una inexactitud de origen registral, en la cual, la competencia de la Autoridad Administrativa se limita a la consignación de las medidas, considera oportuno este Órgano de Alzada que, en relación a las servidumbres en discusión citas **340-421-01-0002-001 y 1099-526-01-0001-001**, lo procedente es rectificar ese error e incluir las servidumbres en los asientos registrales de las fincas del partido de Alajuela, matrículas: **106479, 238237, 449090 y 465668**.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De conformidad con las consideraciones expuestas, este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la representación de la sociedad FOREST'S FRIENDS S.A., la señora María del Carmen Vásquez Brenes y la representación de la sociedad EL CORRAL DE NAZARENO S.A., en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, de las 10:13 horas del 21 de agosto de 2019, la cual se confirma en todos sus extremos.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Adrián Eladio Arias Barrantes, apoderado generalísimo de la sociedad **FOREST'S FRIENDS S.A.**, cédula jurídica **3-101-454817**, la señora María del Carmen Vásquez Brenes, el señor Marcelo Garita Figueiredo y la señora Cristina Garita Figueiredo, apoderados generalísimos de la sociedad **EL CORRAL DE NAZARENO S.A.**, cédula jurídica **3-101-453672**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:13 horas del 21 de agosto de 2019, la que en este acto **se confirma** en todos sus

extremos. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J del 31 de agosto de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Carlos Jiménez Vargas

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

- **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**
- **TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**
- **TG: ERRORES REGISTRALES**
- **TNR: 00.55.53**