

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2013-0738-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Edgar Romero Padilla y otra, apelantes

Registro Inmobiliario

Expediente de origen N° 2013-2439-RIM

VOTO N° 0373-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas quince minutos del doce de mayo de dos mil catorce.

Recurso de apelación planteado por el señor Edgar Romero Padilla, mensajero, titular de la cédula de identidad número tres-cero doscientos dieciséis-cero cuatrocientos ochenta y seis, y por la señora Dora Eida Gutiérrez Mena, ama de casa, titular de la cédula de identidad número tres-cero doscientos dieciséis, cero cuatrocientos cuarenta y uno, ambos mayores, casados entre sí y vecinos de Cartago, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las doce horas treinta y tres minutos del treinta de agosto de dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha veintiséis de agosto de dos mil trece, los señores Romero Padilla y Gutiérrez Mena, indican que el plano catastrado 3-1672598-2013 se inscribió modificando únicamente al plano C-372201-1979, cuando también debió hacerse indicación de que modificaba al plano C-357715-79, por el cual se indica la servidumbre que da paso a sus propiedades, fincas de Cartago 91750-001-002 y 91752-000, por lo que pide se investigue el proceso de inscripción del plano de 2013 y además se inmovilice la finca de Cartago 63588, que es el fundo sirviente.

SEGUNDO. Que por resolución de las doce horas treinta y tres minutos del treinta de agosto de dos mil trece, el Registro Inmobiliario denegó la diligencia administrativa.

TERCERO. Que por escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha dieciocho de octubre de dos mil trece, los gestionantes apelaron la resolución final antes referida, la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las nueve horas veintiocho minutos del veintitrés de octubre de dos mil trece.

CUARTO. 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, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta la Juez Ortíz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser acordes a las probanzas que constan en el expediente, se aprueba y acogen los hechos que como probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución final venida en alzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Se tiene como hecho no probado el que exista en la publicidad registral servidumbre de paso sirviente a las fincas de Cartago matrículas 91750-001 y 002, y 91752-000.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso que nos ocupa se advierte que el Registro Inmobiliario, al determinar

que la servidumbre de paso que alegan los gestionantes no existe para servir a las fincas de Cartago matrículas 91750-001 y 002 y 91752-000 y que nunca ha formado parte de su publicidad registral, concluye que la actuación de la Administración ha estado apegada al marco de calificación registral y deniega la gestión. Por su parte los apelantes alegan que, al momento de nacer a la vida jurídica las fincas de Cartago matrículas 91750-001 y 002 y 91752-000, puesto que en la escritura de segregación se mencionaba la existencia de una servidumbre, debió el Registro de previo a realizar la inscripción de los lotes referidos, prevenir la formalización de la servidumbre según la Ley. Además la inconsistencia detectada en el levantamiento catastral debe ser advertida a terceros.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Revisado el presente asunto, debe este Tribunal confirmar lo resuelto en la resolución apelada. La actuación del Registro Inmobiliario, en su carácter de ente público, está sujeta en general al principio de legalidad contenido en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública. Específicamente para la ejecución de los actos de su competencia, sean los relacionados a la inscripción y dación de publicidad de los actos jurídicos atinentes a bienes inmuebles del Estado costarricense, el Registrador está sujeto al marco de calificación registral, compuesto por el documento sometido a su escrutinio, los demás derechos publicitados por el propio Registro y el marco legal aplicable a dicha calificación. Para poder ejercer esa función, los documentos pertinentes deben ser ingresados por el interesado a la corriente registral, artículo 451 del Código Civil, ya que la Administración Registral actúa bajo el principio de rogación, sea que no le es dable actuar de oficio sino tan solo a través de petición de parte, expresada de conformidad con la legislación vigente, siendo que los títulos inscribibles no presentados a registrar no perjudican a terceros, según así lo indica el artículo 455 párrafo primero del Código Civil.

Sobre las servidumbres, dicha figura jurídica se encuentra regulada principalmente en el Título 4 del Libro 2 del Código Civil, en donde se indica como principio general, que todo inmueble

se presume libre de servidumbre a menos que se compruebe su constitución, artículo 376 de ese cuerpo normativo. Esa comprobación, si no proviene del consuno de los titulares de los fundos sirviente y servido expresado con las formalidades necesarias para su inscripción registral, ha de ser declarada por un Juez de la República, quedando vedado al Registro Inmobiliario una declaratoria en tal sentido, sea la existencia de una servidumbre de paso recaída sobre un fundo y para servir a otro. Es menester indicar que los documentos que ingresan al Registro deben cumplir con una serie de principios, todos ellos constituidos bajo un **iter** procedimental que comienza con el principio de rogación que hacen las partes sobre el contrato que allí refiere, acto consentido por ellos y que el Registro lo inscribe para que se publicite como válido y eficaz.

En el caso bajo estudio, en la documentación sometida a calificación registral atinente al nacimiento a la vida jurídica de las fincas de Cartago matrículas 91750-001 y 002 y 91752-000 (folios 11 a 15), no se ha constituido formalmente una servidumbre que les de acceso a calle pública, tan solo se hizo una mención al señalarse en la escritura de segregación y venta, que los terrenos segregados colindan al sur con servidumbre, más esto no es suficiente para tenerla por jurídicamente constituida según lo establecen los capítulos 1 y 2 del Título 4, así como los artículos 459 inciso 2 y 461, todos del Código Civil. Bajo ese concepto, si la existencia de dicha servidumbre nunca ha sido sometida al marco de calificación registral, para que pase a formar parte de la publicidad de esas fincas porque los interesados nunca han ejercido la rogación necesaria para que esto suceda, es imposible que el Registrador la tome en cuenta a la hora de ejercer su calificación ya sea de documentos o de planos para catastrar. La existencia en la realidad de una servidumbre de paso deviene en un hecho de índole extra-registral, ya que sobre él no se ha instado que pase a formar parte de lo publicitado por el Registro.

Sobre el argumento que indican los recurrentes en cuanto a que al momento de ser calificada la escritura por la que se segregaron las fincas indicadas, debió el registrador prevenir la constitución formal de la servidumbre que allí se mencionó, Sobre este punto considera este

Tribunal que no llevan razón los apelantes. Esa simple mención no puede asimilarse a la formalización legal de la constitución de una servidumbre, y por ende no es dable que el registrador solicite aclaraciones sobre un hecho jurídico inexistente dentro de la escritura de segregación y venta.

Por todo lo anteriormente considerado, es que la situación traída a revisión ante la Administración califica como un hecho de índole extra-registral, el cual debe ser ya sea conocido por los Jueces de la República, o acordado entre todas las partes interesadas, y lo que de una u otra forma se acuerde, deberá ser ingresado a la publicidad registral por los medios establecidos por Ley y mientras tanto eso sucede, no hay motivo para que el Registro Inmobiliario inmovilice fincas o tome otro tipo de medidas cautelares sobre éstas.

Conforme a lo expuesto el Tribunal debe declarar sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Edgar Romero Padilla y la señora Dora Eida Gutiérrez Mena, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las doce horas treinta y tres minutos del treinta de agosto de dos mil trece, la que en este acto se confirma.

QUINTO. 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 del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Edgar Romero Padilla y por la señora Dora Eida Gutiérrez Mena, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las doce horas treinta y tres



minutos del treinta de agosto de dos mil trece, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53