
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0256-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

MARVIN VINDAS VILLALOBOS, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-204-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0381-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y ocho minutos del tres de setiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Marvin Vindas Villalobos, cédula 4-0115-0085, jubilado, vecino de San Pablo de Heredia, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 10 de mayo de 2021.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Este procedimiento inicia con base en oficio presentado por el señor Marvin Vindas Villalobos, de calidades indicadas y como supuesto apoderado de la empresa **MAFELA S.A.**, cédula jurídica 3-101-588822, en el alega que esta es propietaria registral de la finca de **Heredia** matrícula **102501** y que al solicitar información de esa finca al Registro Inmobiliario, se le indica que tiene una servidumbre que mide 41.18 metros de longitud por 5 metros de ancho con rumbo de oeste a este, lo cual

es falso y no se ajusta a la realidad en el campo o terreno, porque con base en el único plano que existe de la finca, el **H-0454140-1981**, la servidumbre que da salida al lote mide 50 metros de largo por 4 metros de ancho, de igual forma consta en la escritura pública de adquisición del lote y de constitución de la servidumbre de paso, y esta situación nunca ha sido variada ni se ha realizado un plano nuevo desde entonces y la variación en la medida le ha causado distintos perjuicios. Por lo que solicita realizar las correcciones necesarias y certificar lo correcto respecto a las medidas de la servidumbre.

Mediante resolución de las 9:00 horas del 10 de mayo de 2021, el Registro Inmobiliario, resolvió denegar la gestión interpuesta ya que no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni encontrarse en los casos del artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, ordena el cierre y archivo del expediente en virtud de que no existe situación alguna que deba ser investigada.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela el señor Marvin Vindas Villalobos, y expresa como agravios lo siguiente:

- 1.- Considera que en el tercer y cuarto hechos probados se notan las equivocaciones por las que responsabiliza al Registro de la anómala situación.
- 2.- Manifiesta que el plano **H-0703787-2001** tiene una leyenda antojadiza que el registrador debió tomar muy en consideración para proceder a rechazar dicho plano, mediante la cual modifica el plano ya inscrito de un lote vecino, pero aparte o separado y de otro propietario, además que grafica mal la servidumbre porque se requiere una mayor distancia para que su finca tenga salida por lo que deja su fundo enclavado. Además, es improcedente y sospechoso que un lote tenga dos servidumbres, lo que provoca confusión y desconfianza.

3.- Señala que la escritura 40 del tomo IV del Lic. Luis Vargas de las 15:00 horas del 3 de julio de 2009 tiene defectos, en el reverso de la primera hoja en línea 14 se indica la creación de una servidumbre de paso, pero se omite la mención del sitio en donde comienza y termina la servidumbre, la cabida total de esta y el plano con base en el que se está amparando para la creación de una nueva servidumbre, así como la aceptación por su parte de servidumbre. Además, esta segunda servidumbre fue constituida por el señor Giovanni Vindas Villalobos en solitario según se desprende del documento.

4.- Sostiene que la irregularidad en la servidumbre puede acarrear una serie de perjuicios, y enlista una serie de lo que considera posibles escenarios perjudiciales.

5.- Toda modificación, anotación, revocatoria o cancelación total o parcial respecto a la finca debe realizarse con su anuencia mediante escritura pública. Es un atrevimiento que se variara su servidumbre cuando lo acostumbrado es una servidumbre para varios lotes y no un lote con varias servidumbres.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando segundo de la resolución.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el hecho que tuvo por no probado la autoridad registral en el considerando tercero de la resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. 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 EL FONDO. A) SOBRE LA LEGITIMACIÓN PROCESAL. Como

bien lo señala el Registro de primera instancia, la sociedad **MAFELA S.A.** cédula jurídica 3-101-588822, propietaria registral de la finca de **Heredia 102501** (ver folio 18 del legajo de apelación digital) y que según indica el gestionante actúa como su representante legal, se encuentra **disuelta** a la fecha de emisión de la resolución venida en alzada, por lo que de conformidad con el artículo 209 y siguientes del Código de Comercio, entrará en liquidación, a cargo de uno o más liquidadores que serán los representantes legales de la sociedad en liquidación, condición que no ha sido acreditada en este expediente. Ahora bien, consta a folios 19 a 22, certificación del testimonio de escritura 89 otorgada por el licenciado Luis Fernando Vagas Mora, presentado bajo el **Tomo 2021 Asiento 303898**, en el que la sociedad **MAFELA S.A.** vende la finca de **Heredia** matrícula **102501** al señor Marvin Vindas Villalobos, razón por la cual el apelante a pesar de no tener la representación para actuar a nombre de la sociedad **MAFELA S.A.**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre de 2009, resulta ser persona interesada, en su condición personal, según los asientos y publicidad del propio Registro.

B) SOBRE LOS AGRAVIOS DEL RECORRENTE. Alega el apelante que la información de la servidumbre que pesa sobre la finca de **Heredia** matrícula **102501** es errónea y que por ende el Registro debe de corregirla, pues se ha variado la medida de este gravamen por lo que conlleva a que su fundo esté enclavado y que en los hechos tenidos por probados por el Registro se notan esas equivocaciones.

En este sentido es menester señalar al interesado que los hechos que el Registro tiene por probados se encuentran ajustados al mérito de los autos y a la Ley. Note el apelante que, en la finca de su propiedad existen dos servidumbres distintas, hecho que se ampliará más adelante, primero está la servidumbre inscrita bajo las

citas 330-11541-01-0003-001, esta se constituyó mediante el documento presentado bajo el **Tomo 330 Asiento 11541** cuando nace la finca de **Heredia** matrícula **102501**, documento que se inscribió en el año 1982 y cuya copia fue incluso aportada por el gestionante y se encuentra visible a partir del folio 12 del expediente, y como bien lo señaló el Registro, para 1982 no se contaba con el sistema digital actual, por lo que al trasladar esa finca, las servidumbres se consignan usualmente como “servidumbre trasladada” tal cual consta en la certificación aportada con el escrito inicial por el recurrente.

Es importante recalcar que en esa misma certificación el apelante señala con rojo los datos que constan en la segunda servidumbre, inscrita bajo las citas 2009-268080-01-0002-01 indicando que es la descripción de la primera servidumbre, lo cual no es correcto, cada servidumbre tiene una descripción propia, por lo que si el recurrente quiere verificar los datos de la primera servidumbre, debe acatar la recomendación dada por el Registro y acudir a revisar la base de datos existente al momento de su inscripción, para ver las especificaciones, recuérdese que se trata de una servidumbre que se trasladó de un sistema anterior a uno más nuevo, y el estudio para ver las particularidades incluye buscar en la base de datos correspondiente, pues se complementan, en este sentido se debe traer a colación lo establecido por el artículo 66 del Reglamento del Registro Público, que al efecto dispone:

Artículo 66.-**Base de la publicidad registral.** La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación. siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral. (La negrita es del original)

Tome nota el recurrente, que el propio Registro indica en su resolución que para una mayor claridad, se procedió a hacer constar en las citas 330-11541-01-0003-001 que la servidumbre es dominante.

En cuanto a sus agravios referidos al plano **H-0703787-2001** este no varía la servidumbre inscrita bajo las citas 330-11541-01-0003-01 ni la desvirtúa, y menos aún genera que la finca de su propiedad se encuentre enclavada.

Respecto a las consideraciones sobre lo improcedente y sospechoso que resulta el hecho de que un lote tenga dos servidumbres, lo que puede provocar confusión y desconfianza, es importante hacerle ver que, contrario a sus consideraciones, esto no es una anomalía, más bien es usual que en el ámbito inmobiliarios una propiedad tenga distintas servidumbres, de hecho, puede tener todas las servidumbres que se requieran, ya sea a favor y/o en contra, la ley no contempla ninguna limitante en este sentido.

Con relación a los defectos alegados en la escritura 40 del tomo IV del licenciado Luis Fernando Vargas Mora, tramitada bajo el **Tomo 2009 Asiento 268080**, se aclara al recurrente que esta cumplió con el marco de calificación respectivo, es decir, con los requisitos que la ley exige, a saber, largo, ancho y rumbo, así como fundo dominante y sirviente, por lo que los datos que considera fueron omitidos no son requeridos por Ley. De igual forma, el hecho de que otro notario redacte sus documentos de forma distinta o incluya más información que la ley establece, no demerita al documento inscrito.

En lo tocante a que la constitución de la segunda servidumbre, inscrita bajo las citas 2009-268080-1-2-1, no contó con su consentimiento es menester señalar que esta sí fue consentida por su persona, de la simple lectura del documento presentado bajo el **Tomo 2009 Asiento 268080** se detecta que el aquí apelante

efectivamente compareció ante el notario en el mismo acto de la constitución, y si bien es cierto se dice que la constituye el señor Giovanni Vindas Villalobos, lo hace a favor de la finca de **Heredia** matrícula **102501** de su propiedad, y quedó constando al otorgar el documento que su contenido le fue leído a todos los presentes y que todos estuvieron conformes, quedando de esta forma plasmado no solo su conocimiento de los actos realizados, sino también su consentimiento y conformidad con ellos, por lo que no existe ningún error de inscripción. Era deber del apelante preguntarle al notario autorizante del documento si tenía alguna duda, y deber del notario, conforme lo dispone el Código Notarial, explicar lo que ahí se realizaba y los alcances de esos actos, por lo que no es de recibo que argumente que existe alguna anomalía al respecto y menos aún que pretenda endilgar responsabilidades improcedentes al Registro.

Los posibles escenarios que el apelante esboza, y que considera que de presentarse le serían perjudiciales, nos son hechos que deban ser valorados por esta Autoridad, por cuanto resultan panoramas que como menciona él mismo son situaciones imaginarias que vienen a su mente. Pero si sus dudas persisten, se le recomienda al gestionante que acuda ante un notario o profesional en Derecho de su confianza que pueda hacer los estudios registrales pertinentes y adecuados, y explicarle los alcances de toda la información que consta en el Registro, pues una adecuada asesoría jurídica le permitirá comprender con mayor amplitud la situación jurídica de la finca de **Heredia** matrícula **102501**, así como la no existencia de inexactitudes en ella.

Es menester indicarle al apelante que lleva razón cuando sostiene que toda modificación, anotación, revocatoria o cancelación total o parcial respecto a la finca debe realizarse con su anuencia mediante escritura pública, y por esto mismo es que la primera servidumbre se mantiene incólume, junto con la segunda servidumbre, que tal y como se explicó líneas arriba, sí contó con su autorización.

C) SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. 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. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extraregistral).

Entendidas las primeras como aquellas "...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral..." (artículo 15). Y las segundas como aquellas que se originan fuera del ámbito registral (artículo 16) y son atribuibles "...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial..." , siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador (artículo 31).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Debe tomar nota el recurrente, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario la competencia material conferida al procedimiento registral de Gestión Administrativa se

circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección -si hay anuencia de todos los posibles afectados- o; en su defecto, a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.

Para el caso que nos ocupa, es claro para este órgano de alzada, que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral o extraregistral no se cumplen; por cuanto pese a las manifestaciones del gestionante, efectivamente no existe una anomalía en los asientos registrales de la finca de la provincia de **Heredia** número **102501**, quedó demostrado que las dos servidumbres se constituyeron en documentos distintos: 330-11541-1-3-1 y 2009-268080-1-2-1, y que además se inscribieron cumpliendo con los requisitos que exige el marco de calificación y que además fueron otorgados ante fedatarios públicos, por lo que no pueden ser cuestionados en esta vía. Las servidumbres que publicita la finca de **Heredia** matrícula **102501**, no manifiestan ningún error registral que corresponda sanear en esta sede.

Por lo anterior, no podría el Registro Inmobiliario, ni este Tribunal acceder a las “correcciones” que solicita el apelante, por lo que lo procedente es avalar lo resuelto por el Registro Inmobiliario y rechazar la presente apelación. De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en la prueba que consta en el expediente administrativo este Tribunal considera que conforme el ámbito de competencia de la Administración registral, se actuó conforme a derecho, cumpliendo con el marco de calificación establecido para ese tipo de inscripciones y que tanto al Registro Inmobiliario como a este órgano de alzada, le es materialmente imposible acceder a las peticiones del apelante, sin un sustento real y jurídico que de esa manera lo determine, al no existir **un error o**

nulidad cometida en sede registral.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que del análisis íntegro de este expediente no se advierte alguna inconsistencia que afecte la publicidad registral y que deba ser cautelada, sino que se trata de asientos registrales fundamentados en la rogación expresada en un instrumento público, otorgado por las partes legitimadas para ello y debidamente autorizado por un notario público, que cumplió con los requisitos legales para su inscripción, de conformidad con el marco de calificación. Se insta al apelante acudir a un profesional en Derecho de su confianza con el fin de recibir una adecuada asesoría jurídica y se encaucen sus peticiones conforme las vías correspondientes. Por lo anterior, no son de recibo los agravios y pretensiones expresados por el señor Marvin Vindas Villalobos, de calidades indicadas y en consecuencia se rechaza el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el señor Marvin Vindas Villalobos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 10 de mayo de 2021, la que en este acto **SE CONFIRMA**. 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 08/02/2022 08:45 AM
Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 08/02/2022 08:05 AM

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 08/02/2022 08:48 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 07/02/2022 12:19 PM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 07/02/2022 02:43 PM

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral
TG: Errores Registrales
TNR: 00.55.53