



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0297-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

INVERSIONES ENCINALES DEL SUR S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-349-RIM)

REGISTRAL

VOTO 0126-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas veinte minutos del 6 de marzo de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Antonio Urcuyo Peña**, cédula de identidad 1-0489-0569, en su condición de representante de la sociedad **INVERSIONES ENCINALES DEL SUR S.A.**, cédula jurídica 3-101-482770, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00:00 horas del 22 de abril del 2024.

Redacta el juez **Gilbert Bonilla Monge**

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. La presente gestión administrativa se inició de oficio a solicitud del Departamento de Normalización Técnica y Reconstrucción del Registro Inmobiliario, informando que con el documento tomo: 2009, asiento: 155243 se constituyó una servidumbre que no se inscribió en las fincas de San José número 557967 y 604394.



Con fundamento en el estudio realizado por el Departamento de Normalización Técnica y Reconstrucción, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 11:00:00 horas del 22 de abril del 2024 resolvió en lo conducente:

...Una vez firme la presente resolución: 1) Consignar inmovilización por inconsistencia sobre las fincas de San José matrículas 557967, 653665 y 604394, la cual se mantendrá hasta que se subsane la inexactitud en la publicidad registral ocasionada con la inscripción del documento tomo: 2009, asiento 155243 y su adicional presentado mediante tomo: 2009, asiento: 215376...

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apeló el señor **Antonio Urcuyo Peña**, quien argumentó lo siguiente:

Indica que acepta para los efectos de la respectiva corrección se hagan las rectificaciones que se indican en la página 5 de la resolución apelada.

Considera que no procede la inmovilización del inmueble de su representada, la finca 1-604394, citando el artículo 454 del Código Civil, agrega que todas las partes interesadas fueron notificadas del presente proceso y los gravámenes de las fincas en mención sin haber demostrado interés al no apersonarse al proceso y no debe permitirse por la inercia de las partes y por los errores del registrador se vea afectada su representada con la inmovilización del inmueble. Finaliza solicitando levantar la inmovilización.



SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Se observa un error material en la resolución apelada al indicar que la finca de San José matrícula 604394 soporta dos hipotecas, siendo lo correcto la finca de San José matrícula 653665, sin embargo, se desprende de la demás información contenida en la resolución que es un error de transcripción, que no causa nulidad, invalidez o indefensión que sea necesario sanear, por lo que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales,

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. 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 estas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, 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 de iniciar de oficio o a instancia de parte, una Gestión Administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales 21 y siguientes del Reglamento, 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 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 lo 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.

Sobre la servidumbre no inscrita y lo que debe resolverse.

Con respecto a este punto el tratadista Manuel Albaladejo define la servidumbre: "como un derecho real en cosa ajena; de goce, pues lo que se otorga es el derecho de gozar o disfrutar, o, en general, de utilizar o aprovecharse de alguna manera de aquella" (Albaladejo, M. (1977). Derecho Civil, tomo III, Derecho de Bienes. Barcelona: Librería Bosch, pp. 23 y 24), criterio que ha sido reiterado desde vieja data por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia; en su resolución número 26 de las 8 horas y 30 minutos del 16 de marzo de 1991 indicó:

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) y algunas establecidas en el Código de Minería N 6797 de 4 de octubre de 1982 y Ley de Aguas N 276 de 27 de agosto de 1942. 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 soportar 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.

Con respecto a lo anterior según los hechos probados de la resolución venida en alzada existen una serie de movimientos posteriores que afectan la publicidad registral de las propiedades involucradas y



afecta a terceros, por lo que no es posible de oficio enmendar lo solicitado por la parte.

En este caso el contenido y denominación de las servidumbres que se publicitan difieren de lo rogado debido a que según los hechos probados de la resolución venida en alzada, aparecen en la publicidad registral como de acueducto y de aguas pluviales, cuando lo correcto debería ser servidumbre de agua y de paso, lo que genera una inexactitud en la información que dimana de los asientos registrales.

Otra de las inconsistencias que se observa es que a la finca 1-557967, que es sirviente en la servidumbre de paso y dominante en la servidumbre de agua, le fue segregado un lote que originó la finca 1-631883 y esta fue reunida para originar la finca 1-653665, la cual arrastra las servidumbres de forma incorrecta y constituye un tercero que adquirió a la luz de una publicidad registral errónea.

Además, aparecen otros movimientos que deben ser considerados y que nacieron a la vida jurídica después de la inscripción de las servidumbres en forma incorrecta en la finca 1-557967 existe un practicado bajo las citas: 0800-00482324-01-0001-001, una demanda ejecutiva hipotecaria bajo las citas: 0800-00482325-01-0001-001, y una Hipoteca bajo las citas: 2016-00483373-01-0001-001; en la finca 1-653665 dos hipotecas, bajo las citas: 2014-0338223-01-0001-01 y 2015-00171298-01-0001-001.

Dadas las inconsistencias que se presentan, es necesario garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, constituyendo la inmovilización una medida cautelar, que se debe mantener hasta que se dé el saneamiento de la publicidad registral a través de los medios que nuestro ordenamiento jurídico



tiene establecidos para el efecto y siendo congruentes con el artículo 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

Es claro que este tipo de inconsistencia generada no puede ser atendida en la esfera administrativa de oficio, sino conforme a los artículos 454 y 456 del Código Civil, debido a que existen derechos de terceros que pueden verse afectados.

Por las razones expuestas, y por compartir este Tribunal en su totalidad los fundamentos jurídicos esgrimidos por el citado registro en la resolución recurrida no son procedentes los agravios formulados por la sociedad apelante en sentido contrario, debiendo mantenerse la inmovilización en las fincas 1-557967, 1-653665 y 1-604394, hasta que se subsane la inexactitud en la publicidad registral ocasionada.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Antonio Urcuyo Peña**, en su condición de representante de la sociedad **INVERSIONES ENCINALES DEL SUR S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00:00 horas del 22 de abril del 2024, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se **declara sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por **Antonio Urcuyo Peña**, en su condición de representante de la sociedad **INVERSIONES ENCINALES DEL SUR S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00:00 horas del 22 de abril del 2024, 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 el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. NOTIFIQUESE.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mgm/KQB/ORS/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

6 de marzo de 2025
VOTO 0126-2025
Página 11 de 11

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53