

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0446-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION S.A., apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2010-1302-RIM)

VOTO 0064-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con cuarenta minutos del primero de febrero de dos mil dieciocho.

Visto el recurso de apelación presentado por el licenciado **Diego Soto Solera**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-932-470, en representación de **VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S. A.** con cédula jurídica 3-101-180935, la cual a su vez es administradora y representante legal del **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA** con cédula jurídica 3-110-272224, en calidad de titular de la finca **202511** de la Provincia de **San José**, en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 10:15 horas del 01 de junio de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito recibido en la Dirección del Registro Inmobiliario el 2 de setiembre de 2010; suscrito por la registradora Jossette Morales Ruiz, se informa que mediante la boleta 9634 de la Oficina de Reconstrucción se le solicitó la inclusión de una servidumbre en la finca **170382** de San José, la cual fue inscrita originalmente en su finca madre con matrícula **79164** de San José, que es servidumbre perpetua de líneas aéreas y de paso a pie, con vehículos y particulares que tendrá un ancho en el terreno de veinte metros debajo de las líneas, a favor de la finca **102559** de Alajuela que es propiedad del **Instituto**

Costarricense de Electricidad (en adelante el Instituto o ICE). No obstante, manifiesta que en razón de que el inmueble ha sufrido movimientos posteriores, no es posible esa corrección.

SEGUNDO. Por resolución dictada a las 15:20 horas del 2 de junio de 2011, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente y consignar Nota de Advertencia Administrativa en las fincas: 170382, 194511, 202509, 202511 y 236162, todas de San José.

TERCERO. Mediante resoluciones de las 11:25 horas del 24 de junio de 2011, de las 10:50 horas del 12 de octubre de 2012, de las 15:10 horas del 30 de julio de 2013 fueron conferidas por parte de Registro Inmobiliario las audiencias de ley. Producto de lo cual se apersonaron: **Vladimir Sequeira Castro** en representación de VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSION S.A., quien representa a **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA** como titular de la finca **202511** (folio 62) y **José Luis Pereira López** en representación de **INMOBILIARIA DE CADENAS DETALLISTAS S.A.** como propietaria de la finca **202509** (folio 70), manifestando este último su anuencia a corregir el error autorizando a la inclusión de la servidumbre en su inmueble.

CUARTO. Por resolución de las 14:30 horas del 16 de setiembre de 2015 el Registro Inmobiliario resolvió levantar la nota de advertencia que por error había consignado en la finca **236162** de San José, toda vez que se determinó que la matrícula correcta era **236168**, siendo que en ésta sí se publicita la servidumbre objeto de estas diligencias administrativas y por ello resulta innecesaria esa medida cautelar.

QUINTO. Por resolución de las 10:50 horas del 2 de noviembre de 2015 el Registro Inmobiliario ordenó incluir la servidumbre en la finca **202509** de San José y levantar la nota de advertencia, en virtud de que la representación de su titular **INMOBILIARIA CADENAS DE DETALLISTAS S.A.** manifestó su acuerdo en esa corrección.

SEXTO. Por resolución de las 15:30 horas del 16 de noviembre de 2015 el Registro Inmobiliario confirió audiencia al **INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD** en su condición de titular de la finca **102559** de **Alajuela** que es el fundo dominante de la servidumbre relacionada y producto de lo cual se apersonó en su representación el licenciado Rodolfo Emilio Villalobos Rojas en escrito presentado el 16 de diciembre de 2015.

SETIMO. Que mediante oficio **DRI-04-0465-2016** del 10 de junio de 2016 se solicitó al Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario que realizara un montaje y se demarcara la línea eléctrica de alta tensión a efecto de determinar si ésta atraviesa la finca 170382 de San José.

OCTAVO. Que mediante oficio **DRI-CTE-04-041-2016** del 29 de junio de 2016 el Departamento Catastral Técnico remitió el estudio solicitado, el cual se puso a disposición del Instituto Costarricense de Electricidad a efecto de que se manifestara sobre la posibilidad de no incluir la servidumbre en la finca 170382 y sus fincas segregadas 194511 y 202511, todas de San José.

NOVENO. Mediante oficio de 30 de agosto de 2016, el representante del Instituto Costarricense de Electricidad se manifiesta sobre el informe emitido por el Departamento Catastral Técnico y solicita mantener el gravamen de servidumbre en las fincas relacionadas.

DÉCIMO. Por resolución de las 10:15 horas del 1° de junio de 2017, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “... **I) Consignar inmovilización en los asientos registrales de las fincas del Partido de San José matrícula CIENTO SETENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS (170382), CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS ONCE (194511) y DOSCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS ONCE (202511), (...)** Dicha medida cautelar se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifica el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo

soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción...”

DÉCIMO PRIMERO. Inconforme con lo resuelto, el licenciado **Diego Soto Solera** interpuso recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada y por ello conoce este Tribunal.

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

Redacta la juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo por el Registro Inmobiliario.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos de tal carácter para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario determinó la presencia de un error registral consistente en que, al trasladar la finca **170382** de San José del sistema de tomos al de Folio Real Mecanizado, se omitió incorporar en su asiento las servidumbres, las cuales fueron constituidas originalmente sobre su finca madre **79164** de San José (bajo el tomo 1012, folio 91, asiento 14) y a favor de la finca **102559** de Alajuela, que es propiedad del ICE y se describen como: “*servidumbre perpetua de líneas*”

aéreas, cuyos alambres irán colocados en sus respectivas torres y servirán para conducir la energía eléctrica que el Instituto disponga traer de sus plantas y servidumbre permanente de paso a pie, con vehículos y particulares que tendrá un ancho en el terreno de veinte metros debajo de las líneas...” Advierte la autoridad registral que en el asiento originario de la finca **170382**, que es lote segregado de la finca **79164**, sí existe la servidumbre.

Posteriormente, se inscribió una compraventa de la finca **170382** a favor de Residencias Prefabricadas Limitada y al ser asentada en el Sistema de Folio Real mecanizado el registrador omitió trasladarle dichas servidumbres. En asientos posteriores se inscribieron diversos movimientos en el inmueble indicado; dentro de ellos la segregación de los lotes inscritos con matrícula: **194511, 202509 y 202511**, todas de San José, sin que fuera detectada la no incorporación de la servidumbre en sus asientos registrales. La titular de la finca **202509** manifestó su anuencia a la corrección y por ello le fueron incluidas las servidumbres en su asiento registral y levantada la nota de advertencia administrativa.

En vista de lo anterior, la Dirección del Registro Inmobiliario verificó que al momento de adquirir los inmuebles afectados estos no publicitaban las servidumbres y; en virtud de su falta de competencia para modificar de oficio los asientos respectivos, determinó procedente ordenar la inmovilización de las fincas **170382, 194511 y 202511**, hasta tanto sea subsanada dicha inconsistencia registral.

Inconforme con lo resuelto, el **licenciado Diego Soto Solera** en representación de VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S. A.; la que a su vez es administradora y representante legal del **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA**, que es titular de la finca **202511** de la Provincia de **San José**, apeló la resolución relacionada, manifestando que con el error registral determinado se violenta la seguridad y publicidad registral, porque a favor de su representada se realizó el traspaso del bien sobre el que no existían gravámenes. Afirma que la resolución apelada violenta el debido proceso toda vez que en ella se manifiesta que está de por medio el interés público, pero no se demuestra realmente cuál es ese interés. Asimismo, lo resuelto es omiso y confuso respecto de a qué tipo de servidumbre se refiere. Adicionalmente, agrega que continúan con la interrogante del motivo por el cual en su

propiedad se debe incluir una servidumbre de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión que pasa a 50 metros de distancia. Con fundamento en dichos alegatos, solicita se revoque la resolución apelada y se ordene el levantamiento de la nota de advertencia administrativa e inmovilización de su finca.

CUARTO. 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 que quien realiza una transacción al amparo del Registro la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

No obstante, 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 de iniciar de oficio o a instancia de parte, una **Gestión Administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 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** (artículo 25), 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.

No obstante lo anterior, considera este Tribunal que en el caso bajo análisis interviene un elemento más profundo, sea, la presencia de un bien demanial y por ello no está de acuerdo con la medida optada por el Registro Inmobiliario.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. NATURALEZA JURÍDICA DEL INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD Y DE LAS SERVIDUMBRES DE LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICAS CONSTITUIDAS A SU FAVOR. Con relación a este tipo de servidumbres -que se constituyen en contra de inmuebles de particulares- a favor de fincas del ICE ya se ha pronunciado este Tribunal, entre otros en el Voto N° **0568-2017** de las 10:30 horas del 26 de octubre de 2017, que resolvió un caso muy similar al que ahora nos ocupa, afirmando que:

“...**QUINTO.** (...) El **Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)** es una empresa-ente público organizada como institución autónoma, creada por el Decreto - Ley 449 del 8 de abril de 1949. Su creación fue el resultado de una larga lucha de varias generaciones de costarricenses que procuraron solucionar, definitivamente, los problemas de la escasez de energía eléctrica presentada en los años 40 y en apego de la soberanía nacional, en el campo de la explotación de los recursos hidroeléctricos del país. Como objetivos primarios el ICE debe desarrollar, de manera sostenible, las fuentes productoras de energía existentes en el país y prestar el servicio de electricidad, esto aunado al establecimiento, mejoramiento, extensión, operación y desarrollo de los servicios de comunicaciones telefónicas, radiotelegráficas y radiotelefónicas en el territorio nacional.

Esta Institución con el devenir del tiempo, ha evolucionado como un grupo de empresas estatales, integrado por el ICE (Sectores Electricidad y Telecomunicaciones) y sus empresas: Radiográfica Costarricense S.A. (RACSA) y la

Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A. (CNFL), las cuales han trazado su trayectoria, mediante diversos proyectos de modernización desarrollados en las últimas décadas.

Al ser una “empresa del Estado o empresa-ente público” posee distintas figuras jurídico-organizativas, bien de derecho público o de derecho privado, de las que se sirve la mano pública para el ejercicio de una actividad empresarial, dotado de personalidad jurídica propia y que maneja *fondos públicos*; según la Contraloría General de la República estos *“Fondos Públicos son los recursos, valores, bienes y derechos propiedad del Estado, de órganos, de empresas, o de entes públicos”* (Artículo 9 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República). Como se deriva de lo hasta aquí consignado, el carácter “público” de los fondos o recursos se encuentra legal y doctrinariamente relacionado al concepto de propiedad que tiene el Estado respecto del fondo o recurso.

De igual forma, maneja *bienes del dominio público* que suponen una relación de propiedad, se trata de propiedades administrativas, o propiedades especiales, con notas que la separan de la propiedad común, pues su titular es una Administración Pública. Son bienes que están formalmente afectados a la utilidad pública, es decir, son bienes destinados a fines de carácter público: bien al uso público, bien algún servicio público, o al fomento de la riqueza nacional.

“Conjunto de bienes (de la naturaleza que sean) subordinado a un régimen jurídico especial de derecho público, sustraídos al comercio privado y destinados al uso de la colectividad. Se trata de un tipo de propiedad estatal regulada por este derecho”. (ROMERO PÉREZ, Jorge Enrique. Derecho administrativo general. San José, C.R. Edit. Euned 1 ed. 1999. P 355).

La Sala Constitucional los define de la siguiente forma:

"El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicas, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su naturaleza y vocación. En consecuencia, estos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectos al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos de Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio. Como están fuera del comercio estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se pueda adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad..." (Voto 5026-97 de la Sala Constitucional).

“Están sometidos a un régimen jurídico especial, con el objeto de garantizar su destino, la utilidad pública a la que están afectos. Se caracteriza por cuanto son inmerciables y de este modo se rigen por los principios de la imprescriptibilidad, inalienabilidad y la inembargabilidad:

- a) **Inalienable:** que no puede ser alienado, enajenado (calidad jurídica del bien que NO puede ser transmitido a título gratuito u oneroso; viene del latín jurídico alienare, que significa transmitir a otro -alienus—, sacar algo fuera de sí).

- b) ***Imprescriptible***: que no puede prescribir, es decir, que otra persona no puede adquirir esos bienes por la mera prescripción (del latín praescriptio -de praescribere--. escribir en cabeza, al principio o en el encabezado) = modo de extinguirse los derechos y las obligaciones, derivado del no uso o ejercicio de los mismos durante el plazo señalado por ley. Por usucapión (prescripción adquisitiva) no se pueden adquirir bienes públicos. Ello daría lugar al delito de usurpación (artículo 227 del Código Penal).
- c) ***Inembargable***: que no puede ser embargado ni proceder a la ejecución ni de despojo de esos bienes del dominio público.” ***Romero Pérez, Jorge Enrique, Derecho Administrativo General, EUNED, Costa Rica, 1999, p. 361.***

Según el cuadro fáctico que nos ocupa, se evidencia un error en el trámite del traslado de la finca (...) del sistema de tomos al sistema de folio real, dado que se omitió inscribir la servidumbre de paso de líneas aéreas y de paso a pie, vehículos y materiales, que consta inscrita al tomo (...) y que afecta en contra, la finca (...) y a favor de la finca 140190 del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE). En ese instrumento público, consta la indemnización dada por el Instituto Costarricense de Electricidad, al titular de la finca (...) y que, por la naturaleza de dicha entidad, esa indemnización se hizo con dinero público, por lo que, dicha servidumbre tiene un elemento más para determinar que es de dominio público.

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 los artículos 378 y 379 del mismo cuerpo legal de cita, se hace una clasificación entre servidumbres continuas y aparentes, discontinuas de toda clase y las continuas no aparentes.

En el caso a estudio, la *Servidumbre Permanente de Paso de Líneas Aéreas y de Paso a Pie, Vehículos y Materiales, que se localiza en una faja de terreno de doce metros de ancho por toda la sección de línea situada en la finca 80297*, que es el tipo de servidumbre que se constituyó a favor de la propiedad cuyo titular es el ICE, trata de una servidumbre continua y aparente. Continua, pues su uso es y puede ser continuo sin que exista un hecho actual del hombre; y aparente, porque se anuncia y está continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas. Este gravamen es regulado de igual forma por la Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad (Ley 6313), que declara de utilidad pública los bienes inmuebles, sean fincas completas, porciones, derechos o intereses patrimoniales legítimos, que por su ubicación sean necesarios, a juicio del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), para el cumplimiento de sus fines, que podrán ser expropiados quienquiera que sea su dueño.

Estamos por tanto ante una de las denominadas servidumbres legales, establecidas por imperativo de la Ley, y las que se imponen, aunque el dueño de la finca no esté conforme, por lo que también se denominan forzosas. Además, tal como se indicó, se trata de una servidumbre aparente, constituida a la vista por signos exteriores, como puedan ser cables, arquetas, registros, tanto se trate de tendidos eléctricos aéreos como de subterráneos, y continúa, cuyo uso es incesante sin la intervención del hombre.

Esta servidumbre de paso de líneas eléctricas se clasifica:

- 1) Servidumbre de paso aéreo, que es aquella que comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía, de ahí que sea continua y aparente.

2) Servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.

Ambas incluyen el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.

d) Es importante señalar que la constitución de este tipo de servidumbres no implica que el dueño de la finca no pueda cercar o edificar el inmueble, pero evidentemente, debe respetar la servidumbre, manteniendo además la distancia adecuada aprobada por los reglamentos del ICE, sus condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas e instrucciones técnicas complementarias.

Es por ello, que al rogarse al Registro la constitución de una servidumbre de la naturaleza indicada en el año 1972, esta se convierte en una servidumbre dominical, cuyas características de inalienable, imprescriptible e inembargable le son adyacentes. No existe posibilidad para el titular de la finca que soporta en su contra la servidumbre de oponerse a su inscripción, y siendo que el Registro debe publicitar asientos válidos y exactos, lo que procede es inscribir lo que válidamente y cumpliendo con los principios registrales y en general con el marco de calificación se inscribió en su oportunidad (...) en contra de la finca (...) propiedad de (...), a favor del Instituto Costarricense de Electricidad y las segregaciones que de ella se hayan otorgado. ...” (**Voto N° 568-2017**)

Observa este Tribunal que; a pesar de que el Registro Inmobiliario realizó algunos intentos para resolver este asunto desde una visión más amplia, solicitando un estudio técnico a su Departamento Catastral Técnico y que respecto de éste le dio audiencia al Instituto, a efecto

de que valorara la posibilidad de autorizar que no incluyeran las servidumbres en las fincas afectadas (170382, 194511 y 202511 de San José), en razón de que, del informe rendido se desprende que no las afecta en la actualidad de manera directa.

Sin embargo, la representación del Instituto Costarricense de Electricidad manifiesta que en algunos casos similares, en donde la servidumbre trasladada de líneas no pasa por alguna propiedad o propiedades “hijas” de la finca originalmente afectada, ha sido útil la inscripción a efecto de garantizar que sus funcionarios puedan ingresar a esos fundos; por algún camino existente, para darle el mantenimiento que requieren esos trayectos y por ello solicita mantener los gravámenes en todos esos asientos registrales.

De este modo, en aplicación del mismo criterio externado en la resolución citada, a pesar de reconocer que se ha producido una inexactitud de origen registral, en donde la competencia de la Autoridad Administrativa se limita a la consignación de las medidas cautelares de nota de advertencia e inmovilización, conforme al artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Considera oportuno este Órgano de Alzada que, al ser la servidumbre en discusión un derecho que pasa al dominio público y por ello tiene carácter de “irrenunciable e imprescriptible”, lo procedente es rectificar ese error e incluir la servidumbre en los asientos registrales de las fincas relacionadas: **170382, 194511 y 202511** de San José.

Respecto de los extremos señalados por el licenciado Diego Soto Solera, no resultan de recibo para este Tribunal en virtud de encontrarnos ante un bien de dominio público, imprescriptible, inalienable e inembargable y por lo tanto existe la obligación; tanto de esta autoridad como de la Dirección del Registro Inmobiliario, de proteger y garantizar su disfrute.

De conformidad con las consideraciones expuestas, este Tribunal declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Diego Soto Solera**, en representación de **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA**, en contra de la resolución dictada

por Registro Inmobiliario a las 10:15 horas del 01 de junio de 2017, la cual en este acto **SE REVOCA POR NUESTRAS RAZONES**, para que el Registro Inmobiliario proceda a inscribir la servidumbre de paso de líneas aéreas y de paso a pie, vehículos y materiales, en las fincas **170382, 194511 y 202511** de San José.

SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Diego Soto Solera**, en representación de **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA**, en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 10:15 horas del 01 de junio de 2017, la cual en este acto **SE REVOCA POR NUESTRAS RAZONES**, para que el Registro Inmobiliario proceda a inscribir la servidumbre de paso de líneas aéreas y de paso a pie, vehículos y materiales, en las fincas **170382, 194511 y 202511** de San José. 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

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora