

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente 2002-0023- TRA-RP

Gestión Administrativa

Gestionante: Marcial Sociedad Anónima

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Voto No. 0023-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las dieciséis horas y quince minutos del veintinueve de mayo del dos mil tres.

Recurso de Apelación interpuesto por Reymer Elizondo Elizondo, cédula de identidad uno - novecientos ochenta y dos - ciento noventa y siete, en su condición de Presidente de la sociedad MARCIAL SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número 3-101-018.704 contra la resolución de las nueve horas y doce minutos del doce de agosto de dos mil dos, dictada dentro del proceso de Gestión Administrativa por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

RESULTANDO:

I.- Mediante escrito recibido en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el primero de julio de dos mil dos, el señor Reymer Elizondo Elizondo, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía Marcial Sociedad Anónima, presenta Gestión Administrativa a efecto de que se cancele la inscripción del documento visible al tomo 491 asiento 7457, consecutivo 01, que es servidumbre que afecta las fincas del Partido de Guanacaste, números 26.351, 11.492 y 18.496 propiedad de MARCIAL SOCIEDAD ANONIMA y a favor de MOLINOS DE VIENTO DEL ARENAL SOCIEDAD ANONIMA por estar viciada de nulidad absoluta.

II.- En resolución de las nueve horas con doce minutos del doce de agosto de dos mil dos, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Inmuebles, con fundamento en las consideraciones hechas, resuelve rechazar la gestión planteada por el señor Reymer Elizondo Elizondo, por resultar improcedente lo solicitado, toda vez que, el Registro no es competente para declarar la cancelación de un asiento de inscripción, de acuerdo con lo que indica el artículo 474 del Código Civil y la reiterada jurisprudencia de nuestros Tribunales.

III.- El señor Reymer Elizondo Elizondo, inconforme con la resolución de las nueve horas con doce minutos del doce de agosto de dos mil dos, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, interpone los Recursos de Revocatoria con Apelación en subsidio.

IV.- La Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles por medio de resolución de las diez horas y quince minutos del nueve de setiembre del dos mil dos, admite el Recurso de Apelación, por estar interpuesto dentro del término que establece el artículo 2 de la Ley 7274 publicada el 25 de febrero de 1992 y ordena remitir el expediente con todos sus atestados a la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo.

V.- Mediante resolución dictada por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, a las dieciséis horas veinte minutos del cuatro de octubre del dos mil dos, ordena pasar el presente asunto al Tribunal Registral Administrativo, para su conocimiento y resolución final.

VI.- Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren provocar la indefensión de las partes o interesados, o la invalidez de los procedimientos, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas deliberaciones de Ley.

CONSIDERANDO:

I-Analizados los argumentos que el recurrente esgrime contra la resolución del Director a. i. del Registro Público de la Propiedad Inmueble junto con la

documentación que consta en autos, en especial el documento inscrito y que ocupó el tomo 491, asiento 7457 del Diario del citado Registro, este Tribunal concluye que no lleva razón el señor Elizondo Elizondo al sostener que el Registrador a quien le correspondió el análisis y estudio de ese testimonio de escritura, obvió lo dispuesto en el artículo 370 del Código Civil, que se refiere a la imposición de las servidumbres a favor de un fundo o a cargo de él. El Registrador, contrario a lo afirmado por el recurrente, lo que hizo fue integrar las manifestaciones hechas por los otorgantes según el contenido del testimonio de escritura mencionado, con lo dispuesto en el artículo 370 del Código Civil que regula la constitución de servidumbres, de tal manera que al realizar el examen y verificación de todos los requisitos legales, generales o especiales requeridos para el mencionado testimonio, así como, la descripción de la servidumbre en cuestión, observó que los señores Marcial Elizondo Zumbado, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de MARCIAL S.A. y la señora Grettel Caldera Schaubek, en su condición de apoderada especial de la empresa de MOLINOS DE VIENTO DEL ARENAL S.A., comparecieron ante el Notario Juan Guillermo Mora Chaves, para imponer una servidumbre sobre las fincas inscritas en el Partido de Guanacaste, matrículas veintiséis mil trescientos cincuenta y uno, once mil cuatrocientos noventa y dos y dieciocho mil cuatrocientos noventa y seis y, a favor de la finca del mismo Partido, matrícula ciento un mil setecientos cuarenta y cinco, propiedad de Molinos del Viento del Arenal S.A., criterio que acoge y comparte este Tribunal al determinar, que no se alteró en nada la voluntad contractual de los comparecientes, ya que no existió ningún vicio que impidiera la inscripción de ese testimonio de escritura, más bien el Registrador cumplió con el deber de inscribir el documento de conformidad con su contenido, lo que dispone el artículo 370 del Código Civil y la voluntad manifiesta de las partes otorgantes quienes al comparecer indicaron expresamente las matrículas de los inmuebles sobre los cuales se imponía la servidumbre. La omisión señalada por el recurrente vista a la luz de lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, no altera la voluntad de las partes, ni modifica en su esencia el acto o contrato, por lo que no es de recibo lo solicitado, por cuanto no existe vicio en la inscripción, ni

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

legalmente este Tribunal, en caso de que existiera tal vicio tiene competencia para ordenar la cancelación como lo ha solicitado el gestionante.

II- Respecto a la solicitud que hace el recurrente de que se proceda a la cancelación de la inscripción originada por el documento objeto del presente recurso de apelación, como ya se indicó, este Tribunal confirma la posición asumida por el A quo, ya que no es dable que en sede administrativa se proceda a la cancelación de asientos inscritos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, posición que ha sido reiterada por los Tribunales de Justicia, los cuales al resolver sobre pretensiones similares han señalado:

“De llevar razón el inconforme en sus argumentaciones, nada impide que en la sede ordinaria pretenda la nulidad de los asientos de interés y la respectiva ejecutoria de sentencia que ordene la consiguiente cancelación de tales asientos de inscripción, en la forma dispuesta en el numeral 474 del Código Civil...” Voto No. 312 de las 9:00 horas del 23 de octubre de 1992, de la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo. En igual sentido, se ha pronunciado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia No. 91 de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992.

III- Tampoco es dable acceder a lo pretendido por el señor Elizondo Elizondo, en cuanto a la corrección del alegado error, ya que la normativa señalada por él (artículos 86, 87 y 92 de la “Ley sobre Inscripción de Documentos” vigente en mayo del 98), no están contenidas dentro de la Ley que el recurrente cita, ya que la numeración existente concluye con el artículo 36, por lo que lo solicitado por el gestionante también deviene en improcedente, al no estar debida y legalmente fundamentado.

IV- Conforme a las anteriores consideraciones y citas de Ley, se confirma la resolución de las nueve horas con doce minutos del doce de agosto del dos mil dos.

POR TANTO:

De conformidad con las disposiciones legales y consideraciones que anteceden, se confirma la resolución venida en alza. Se da por agotada la vía administrativa. **NOTIFÍQUESE.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Alvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada