

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2017-0265-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**CARLOS EDUARDO BARRANTES ZUÑIGA, Apelantes**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 1836-2015)**

***VOTO 0568-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a diez horas con treinta minutos del veintiséis de octubre de dos mil diecisiete.***

Visto el recurso de apelación presentado por el señor Carlos Eduardo Barrantes Zúñiga, empresario, vecino de Alajuela, cédula de identidad 2-509-291, en su condición de personal y en calidad de titular de la finca de la Provincia de Alajuela, matrícula 340374-000, en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 8:15 horas del 19 de abril de 2017.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Con ocasión al caso 14351, generado por el Departamento de Reconstrucción del Registro Inmobiliario, se da inicio a las diligencias administrativas a efectos de realizar el estudio de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 80297-000 propiedad del señor Manuel Barrantes Rodríguez, a la cual se le inscribió en contra una 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 la línea en la finca dicha, y a favor de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 140190-000 propiedad del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE). Cabe resaltar que el señor Barrantes Rodríguez, fue debidamente indemnizado por ese acto, asimismo en

el documento respectivo, se obligó a no efectuar ninguna construcción dentro de la faja de terreno afectada.

**SEGUNDO.** Que, al ser trasladada la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 80297 de la publicidad formal de tomos al sistema de folio real, se omitió por error consignar la servidumbre indicada, cuyas citas de inscripción en el tomo físico son 1094, folio 405, asiento04.

**TERCERO.** Que sobre la finca matrícula 80297-000 se han realizado movimientos jurídico-registrales, entre ellos; 228413-000, 327386-000, 333834-000, 334394-000, 336716-000, 340374-000, 346437-000, 347068-000, 347843-000, 348560-000, 349694-000, 351204-000, 378852-000, 480039-000, 480040, 491828-000, 492784-000. Actualmente, la finca de Alajuela 80297-000 publicita un par de servidumbres (líneas eléctricas y de paso) pero diferentes a la que se omitió, y por las cuales dicho titular también fue indemnizado.

**CUARTO.** Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 09:00 horas del 10 de setiembre de 2015, resolvió: *“I.- Autorizar la apertura del expediente administrativo a los efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite. II.- Consignar nota de advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Alajuela matrícula de folio real OCHENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE – CERO CERO CERO (2-80297-000). III.- Enviar el oficio número RIM-AJRI-990-2015 al señor Carlos Manuel Obregón Quesada, Presidente Ejecutivo y Apoderado Generalísimo del Instituto Costarricense de Electricidad, a fin de que se manifieste respecto lo investigado en el presente expediente con relación a la finca 2-80297 y sus segregaciones. IV.- Suspender el presente expediente hasta tanto no sea recibida respuesta a la consulta realizada al Instituto Costarricense de Electricidad. ...”*.

**QUINTO.** Mediante escrito presentado por el señor Erick Picado Sancho, en su condición de apoderado especial administrativo del Instituto Costarricense de Electricidad, se apersona y

manifiesta; que al ser trasladada la finca afecta a folio real, se omitió por error el traslado del gravamen de la servidumbre indicada. Agrega que, de los diecisiete planos catastrados relacionados con las presentes diligencias administrativas, solo uno de ellos se encuentra afectado, propiedad de su representada y que corresponde al plano A-456136-1997 (el cual se agrega) de la finca 340374-000. Por lo anterior, solicita se traslade la constitución de la servidumbre a favor de su representada sobre la finca de la provincia de Alajuela matrícula 80297-000 (sobre la cual se estableció originalmente ese derecho) y únicamente sobre la finca 340374-000 siendo esta la única segregación afectada por el paso de dicho derecho real.

**SEXTO.** Por resolución de las 08:15 horas del 19 de noviembre del 2015, el Registro Inmobiliario, resuelve: “1) *Levantar la nota de Advertencia Administrativa que consta anotada e inscrita en la finca del Partido de Alajuela, matrícula de folio real 80297-000.* 2) *Incluir en la finca del Partido de Alajuela, matrícula de folio real 80297, con el documento tomo 294 asiento 10304, la servidumbre permanente de paso de líneas aéreas y de paso de pie, vehículos y materiales con las características que constan a folio 405 asiento 04 del tomo 1094 de la provincia de Alajuela y que no fue inscrita en dicho inmueble en el momento de ser trasladado del Sistema de Tomos al Sistema de Folio Real; servidumbre a favor de la finca de Alajuela número 140190 propiedad del Instituto Costarricense de Electricidad.* 3.) *Comisionar al Departamento de Reconstrucción de este Registro para que proceda como corresponde cancelando la nota de Advertencia Administrativa y verificando la inclusión de la servidumbre aquí ordenadas.* 4) *Continuar con la presente gestión respecto de la finca 2-340374 y consignar en ella nota de Advertencia Administrativa para efectos de publicidad noticia en el tanto que se lleva a cabo el trámite correspondiente. ...”.*

**SETIMO.** El Registro de la Propiedad Industrial, mediante resolución de las 08:00 horas del 26 de febrero de 2017, se les confiere audiencia a las partes involucradas por el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación. Lo anterior, a efecto de que dentro del plazo estipulado presenten sus alegatos.

**OCTAVO.** Mediante escrito presentado el 30 de marzo de 2017, por el señor Carlos Eduardo Barrantes Zúñiga, quien se apersona hacer valer su derecho como propietario de la totalidad del usufructo y del cincuenta por ciento de la finca 340374-000 solicita, se rechacen las diligencias administrativas, no se traslade el gravamen a la finca 340374 y se le ordene al Instituto Costarricense de Electricidad, graficarla conforme lo indica el documento de constitución.

**NOVENO.** Por resolución de las 08:15 horas del 19 de abril de 2017, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “... 1) *MANTENER la nota de Advertencia Administrativa que pesa sobre la finca del Partido de Alajuela, matrícula de folio real TRESCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO (2-340374).* 2) *Proceder a la INMOVILIZACION de la finca del Partido de Alajuela, matrícula de folio real TRESCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO (2-340374) gravamen que se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial competente ordene su levantamiento, o las partes interesadas mediante el otorgamiento de escritura pública, subsane la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias. - ...”.*

**DÉCIMO.** Inconforme con lo resuelto, el Sr. Carlos Eduardo Barrantes Zúñiga, en su condición dicha, interpone en tiempo y forma el recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada.

**DÉCIMO PRIMERO.** El Registro Inmobiliario mediante resolución de las 10:10 horas del 10 de mayo de 2017, dispone: “... 2- *Admitir el Recurso de Apelación ...”.*

**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 a la invalidez de lo actuado dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

*Redacta la juez Ortiz Mora, y;*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos de tal

naturaleza, los tenidos por demostrados por el Registro Inmobiliario.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal, no cuenta con hechos de tal carácter para la resolución de este proceso.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario, determinó una vez analizado los hechos denunciados, así como de los antecedentes registrales, la presencia de un error registral en el trámite del traslado de la finca de la provincia de Alajuela matrícula 80297-000 del sistema físico de tomos al sistema de folio real, dado que se omitió inscribir la servidumbre que consta inscrita al tomo 1094, folio 405 asiento 04, que afecta las fincas en contra y a favor por su orden, 80297-000 propiedad del señor Manuel Barrantes Rodríguez, así como la finca 140190-000 del Instituto Costarricense de Electricidad. Por lo que, al no constar el gravamen en el inmueble citado, para cuando se realizó la segregación de la finca matrícula 340374, esta no arrastró el gravamen correspondiente. Sin embargo, no es posible para la Administración registral realizar dicha inclusión de oficio, dado que los propietarios de dicho inmueble adquirieron libre de gravámenes de servidumbre. No obstante, el señor Carlos Eduardo Barrantes Zúñiga, dueño del derecho 002 sobre la finca matrícula 340374-000, manifestó su anuencia o intención a segregar la sección que se encuentra afectada por la servidumbre supra citada, y con ello no afectar la finca en su totalidad. Tales movimientos podrán ser realizados por el Registro Inmobiliario, únicamente a solicitud de la parte interesada, o por mandato del poder judicial conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil. Así las cosas, al advertirse tal error por parte del Registro, este en virtud de su condición de garante de la seguridad jurídica y en aras de prevenir futuros perjuicios a terceros deberá proceder a ordenar la inmovilización de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 340374, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, hasta tanto sea subsanada dicha inconsistencia registral.

Respecto de la finca madre 80297 fue posible para la Administración registral, incluir de oficio la servidumbre no trasladada, conforme lo preceptúa los artículos 15, 17 y 18 del Reglamento de

Organización del Registro Inmobiliario, ello en razón de que no hay afectación a terceros, por cuanto el supra citado inmueble continúa siendo propiedad del señor Manuel Barrantes Rodríguez, quien otorgó el documento de constitución de servidumbre a favor del Instituto Costarricense de Electricidad, en contra de su finca, tal y como se desprende a tomo 1094, folio 405, asiento 04. Por ende, no se impone medida cautelar con respecto a ella.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor Carlos Eduardo Barrantes Zúñiga, apeló la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, manifestando que la misma no tiene una base real y objetiva, mantiene la advertencia administrativa y ordena la inmovilización de la finca de Alajuela 340374-000, desdeñando la publicidad registral como fuente de seguridad para el suscrito. Con base en la información registral contenida en los asientos registrales es cierta, proporcionando seguridad en la disposición de un bien, y fue lo que permitió y garantizó que la finca 340374-000 no contaba con obstáculo alguno, siendo inscrita con posterioridad a nombre del suscrito. Que el Registro no le puede endosar las falencias registrales y la negligencia de los interesados, dado que la resolución es clara en reconocerlos, lo que deviene en violación a la fe pública registral, lo cual, lo autoriza para solicitar la revocatoria de dicha resolución y el levantamiento de los gravámenes. Por las razones indicadas solicita se revoque la resolución apelada y se ordene el levantamiento de la advertencia administrativa e inmovilización.

**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.

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 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 III, trata las inexactitudes en la publicidad registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla. Se establece entonces 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, 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, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**.

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y adicionalmente, 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 si 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.

Ahora bien, respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando en su artículo 17 denominado “**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral**”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “a) La invalidez de una inscripción”, como “b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial. Siendo que, las inconsistencias de la publicidad que se requiere sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos o derechos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley. Y es que, con dicha norma, en forma expresa se prohíbe que el conocimiento de las inexactitudes extrarregistrales que afectan los asientos registrales se realice en la sede administrativa registral. Las inexactitudes de origen registral sí se conocen en sede administrativa.

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, denominadas: Advertencia Administrativa e Inmovilización, que fueron relacionadas al inicio de este Considerando, tal y como operó en el presente estudio mediante el dictado de la resolución venida en alzada.

Sin embargo, por mayoría este Tribunal no está de acuerdo en la medida optada por el Registro, ya que en el caso de análisis, interviene un elemento más profundo, como es, que se está ante la presencia de un bien demanial.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** 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 inenajenables 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 de la provincia de Alajuela 80297 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 1094, folio 405, asiento 04 y que afecta en contra, la finca 80297-000 propiedad del señor Manuel Barrantes Rodríguez 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 80297 (folios 20 al 22 del expediente) 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.

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 al tomo 1094, folio 405, asiento 04, en contra de la finca 80297-000 propiedad de Manuel Barrantes Rodríguez, a favor del Instituto Costarricense de Electricidad y las segregaciones que de ella se hayan otorgado.

Actualmente, la finca del Partido de Alajuela matrícula 80297-000, propiedad del señor Manuel Barrantes Rodríguez, fue subsanada por el Registro Inmobiliario, consignándose en su asiento registral la servidumbre no trasladada. Ello, conforme lo estipulan los artículos 15, 17 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, aunado a que el citado inmueble continúa siendo propiedad del señor Barrantes Rodríguez. En consecuencia, no se impone medida cautelar con respecto a ella.

En relación a la finca de la provincia de Alajuela matrícula 340374-000 y plano catastrado A-456136-1997, a pesar de ser considerado lo acaecido producto de una inexactitud de origen registral cuyo saneamiento radicaría en la medida cautelar de inmovilización, conforme al artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, al ser la servidumbre en discusión un derecho que pasa al dominio público “irrenunciable e imprescriptible”, que fue constituida por acuerdo de partes, que es continua y aparente, sea existen signos contundentes de existencia de la servidumbre, visualizados por los propietarios de las fincas involucradas, y en específico, por los titulares de ese inmueble, por lo que, lo procedente es rectificar ese error e inscribir en la finca

340374-000, la servidumbre discutida.

En lo que respecta a los extremos señalados por el señor Carlos Eduardo Barrantes Zúñiga, los mismos no son de recibo por este Tribunal, en virtud de encontrarnos ante un bien de dominio público, imprescriptible, inalienable e inembargable. No obstante, cabe indicar que, pese a la existencia de la inexactitud registral contenida en la publicidad, tal situación era de conocimiento pleno del titular de la finca 80297-000, señor Manuel Barrantes Rodríguez, quien debió previo a realizar la segregación que originó la finca 340374-000, advertir sobre la situación jurídica-registral acaecida, máxime, que ya había sido indemnizado con fondos públicos.

Sobre este tema, la Procuraduría General de la Republica, en relación con el impedimento de los particulares de ejercer posesión con ánimo de dueños sobre los bienes de dominio público, indica:

*“Como anotamos en otra ocasión, la inalienabilidad de los bienes demaniales imposibilita su traspaso, parcial o total, voluntario o forzoso, y la posesión en los términos del Derecho privado. Múltiples resoluciones de la SALA CONSTITUCIONAL reafirman que los bienes de dominio público "no pueden ser objeto de posesión privada" y que "la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio" (o la posesión). Votos 480-90, 2306-91, 2557-91, 98-92, 1055-92, 1207-93, 5399-93, 5976-93, 220-94, 914-94, 1763-94, 2767-94, 6785-94, 3793-94, 4619- 94, 6079-94, 31445-96, 3227-96, 422-96, 4815-96, 5026-94, 623-98, 7294-98, 00790-2001, entre muchos.*

*Es incompatible con los fines que el legislador imprime al dominio público la posesión animus domini de los particulares, o facultad de someter una cosa al poder y voluntad de una persona para ejercer sobre ella actos exclusivos de uso y goce, como si fuese propietario” (SALA DE CASACIÓN sentencia 9:30 hrs. del 6/6/1936).*

*Este criterio lo suscriben varias resoluciones de los Tribunales Superiores, que atribuyen al ente público titular la posesión iuris sobre el demanio, ejercida "per se mientras dure la afectación del bien". "Los particulares no ejercen posesión sobre esas cosas, ya que ni de hecho, ni de derecho, las tienen bajo su poder y voluntad", ni pueden pretender la propiedad. (TRIBUNAL SUPERIOR DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN PRIMERA, resoluciones números 9282 de 1987, y de 1988 las resoluciones números 10019, 10166 y 10418. Del Tribunal Superior Contencioso Administrativo la resolución 1851 de 1976 y del Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera la N° 910 de 1987).*

Si no se actúa administrativamente tal como se indica en esta resolución, se estaría en franca contradicción con las reglas de la inalienabilidad e imprescriptibilidad que gobiernan esos bienes y las situaciones que pudieran originar derechos posesorios a favor de terceros.

Por lo que, de conformidad con las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Eduardo Barrantes Zúñiga, en su condición personal y en calidad de titular de la finca del partido de Alajuela, matrícula 340374-002, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:15 horas del 19 de abril 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 la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 340374-000.

**QUINTO. EN CUANTO AL 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 señor Carlos Eduardo Barrantes Zúñiga, en su condición personal y en calidad de titular de la finca del partido de Alajuela, matrícula **340374-002**, en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 8:15 horas del 19 de abril 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 la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **340374-000**. El juez Jorge Enrique Alvarado Valverde salva el voto. 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*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

**VOTO SALVADO DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE**

El suscrito discrepa de la resolución de la mayoría con fundamento en las siguientes consideraciones:

- 1) Que a pesar de que comparte el suscrito la posición respecto de la demanialidad de la servidumbre que cuyo traslado se omite a la finca del Partido de Alajuela 80297-000; lo

cierto es que de tal finca se segrega la finca del Partido de Alajuela 340374, sin que al momento de tal segregación constara la servidumbre omitida.

- 2) Que con independencia de la naturaleza demanial del gravamen no trasladado (y a pesar del denominado principio de inmatriculación de la propiedad demanial: no necesidad del acceso a la publicidad registral de la propiedad demanial); lo cierto es que, el suscrito se inclina en este caso, por la defensa objetiva del principio de Fe pública registral (artículo 456 de Código Civil):

“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito, o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no constan en el Registro.” (lo resaltado no es del original)

Nótese que a pesar del conocimiento que hubiera tenido el titular de la finca madre Partido de Alajuela 80297-000, (señor Manuel Barrantes Rodríguez) al momento de la segregación; y de su obligación de informar tanto al registro -luego del obligado estudio registral para la realización de la segregación-, como a los adquirentes de derechos en el lote, respecto de la omisión en el traslado de la servidumbre del ICE (lo cual incluso pudo hacer constar en la escritura de segregación –pero no se hizo-); lo cierto es que, los actuales titulares de la finca Partido de Alajuela 340374, objetivamente deben ser considerados terceros registrales protegidos por el efecto de fe pública registral, pues según el citado artículo 456 del código Civil: **adquieren de quien en registro aparece con derecho para ello**, y la

existencia de la servidumbre del ICE –objetivamente- **no constaba de la publicidad registral**, y por tanto no le es oponible.

- 3) Que fracasado el saneamiento de la presente gestión: tanto la **naturaleza del derecho** omitido (demanial) por error del registro; como la **protección** efectiva que tendrán o no los adquirentes de la finca Partido de Alajuela 340374, son aspectos de exclusiva valoración en sede judicial; salvo, transacción que entre partes prospere para el saneamiento del inmueble dicho, con la articulación de todos los involucrados y afectados de la inexactitud que se verifica en este asunto.
  
- 4) Así que, debe mantenerse la inmovilización de la finca del Partido de Alajuela matrícula 340374-000 en los términos esgrimidos por la resolución venida en apelación, la cual debe ser confirmada.

Por lo anterior, debe rechazarse el presente recurso de apelación, manteniéndose la resolución del aquo, y agotándose la vía administrativa para el recurrente. Es todo.

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde.**