



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0788-TRA-RI-(DR)

APELACIÓN EN GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Francisco Morera Alfaro en su condición de Apoderado Especial de la señora Luz Marina Arce Pereira, Apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen 854-2008)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 1336-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas con veinte minutos del veintidós de diciembre de dos mil once.

Recurso de Apelación interpuesto por el Doctor **Francisco Morera Alfaro**, mayor, casado una vez, Abogado, titular de la cédula de identidad número 9-0021-0953, vecino de Heredia, en su condición de Apoderado Especial Administrativo de la señora **Luz Marina Arce Pereira**, mayor, casada una vez, Ama de Casa, titular de la cédula de identidad 3-0115-0661, vecina de Barrio Los Ángeles de Cartago, en contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con treinta y cinco minutos del tres de agosto de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 19 de setiembre de 2008, el Doctor Francisco Morera Alfaro, de calidades y en su condición antes citada, planteó las presentes diligencias de gestión administrativa respecto de una inexactitud registral que se presenta en la finca del Partido de Cartago, Matrícula Folio Real No. 47274-000 propiedad de su representada, ya que actualmente, la finca del Partido de Cartago, Matricula No. 47276-000, soporta la servidumbre



serviente a favor de la finca de de su representada, no obstante, se presenta una inexactitud registral en el sentido de que el gravamen de servidumbre dominante que debería soportar la finca 47274-000 en contra de la finca 47-276-000 desapareció o fue cancelado sin fundamento alguno.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete y cuarenta y nueve minutos del veintitrés de setiembre de dos mil nueve, en resguardo de la seguridad jurídica y para efectos de publicidad de terceros, se procedió a ordenar la consignación de una nota de advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas 47274-000 y 47276-000, concediéndose las audiencias de ley a todos los interesados.

TERCERO. Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, de las ocho horas con treinta y cinco minutos del tres de agosto de dos mil diez, se estableció lo siguiente: “(...) **SE RESUELVE: I.- DENEGAR** las presentes diligencias administrativas interpuestas por el Dr. Francisco Morera Alfaro en la condición que consta en autos, en razón de que no existe error en la cancelación de la servidumbre constituida mediante el documento Tomo 213, Asiento 3401 y que relaciona, entre otras la fincas del Partido de Cartago matrículas 47274-000 y 47276-000. (...).”

CUARTO. Que mediante escrito presentado el 1° de setiembre de 2010 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, suscrito por el Doctor Francisco Morera Alfaro, en representación de la señora Luz Marina Arce Pereira, se interpuso **recurso de apelación** en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral antes citada, situación por la cual conoce este Tribunal de alzada.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del



plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, División Catastral, en la resolución recurrida.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral resolvió que en el análisis de esta investigación, existen dos pretensiones, de algún modo excluyentes, la principal que se refiere al reconocimiento de un derecho real de servidumbre, mientras que la accesoria se refiere a un derecho de paso; pretensiones que deben ser resueltas por diferentes sedes. Por un lado, a esta sede administrativa corresponde realizar una labor de estudio y constatación referida a la constitución de la servidumbre, las condiciones de la misma, según la información que se desprende del documento que la originó y el análisis aplicado por el registrador en dicha inscripción de conformidad con el marco de calificación que regula su función y en igual sentido la inscripción del asiento de cancelación de dicho gravamen; y por otro lado a la autoridad jurisdiccional corresponderá el análisis del reconocimiento del derecho de paso. Conforme a lo anterior, el Órgano a quo indicó en la resolución recurrida:



*“(...) Tenemos entonces, que sí se constituyó una servidumbre EN CONTRA de la finca del partido de Cartago matrícula 47276 y A FAVOR de la finca del mismo Partido matrícula 47274 y que sí existió una cancelación de dicha servidumbre. Por lo anterior, una vez constatada la existencia de los documentos que apoyan esta conclusión podemos aclarar que el proceder registral del registrador a cargo de hacer constar la cancelación de la servidumbre de marras, fue consecuente con el contenido del documento que la originó. Sin embargo, es importante aclarar que no medio error en la inscripción del asiento de cancelación, por cuanto, como se verifica al folio 32, el mismo se realizó de forma correcta, es decir de manera total como lo publicita el asiento registral N° 2 del Tomo de Cartago N° 1393 folio 435. Así podemos afirmar que no existe una inexactitud en la publicidad registral. No obstante, es necesario aclarar, que la publicidad registral no es únicamente lo que indiquen las bases de datos computarizadas, como erróneamente lo plantea la señora Villanueva Monge al señalar: “De acuerdo con la publicidad registral, la finca propiedad de la señora Arce Pereira no tiene ningún gravamen de servidumbre en contra de la propiedad de mi representada. Esa publicidad registral, la verdad registral que se desprende de la consulta a la finca, es la que debe respetar y tutelar la propia institución...” sino que la publicidad registral la constituyen también la información que se desprende de los Libros de Tomos, Microfilm “y en general toda la información que conste en el Registro” (art. 34 del Reglamento de este Registro, Decreto 26771-J). Así lo señala el art. 66 del citado Reglamento: “**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.” En atención a tal normativa, esta sede procuró el análisis de toda la información disponible en relación a las fincas de repetida cita y la servidumbre que nos ocupa y es así como consciente de la definición de la titularidad de los derechos reales de la cual este Registro es garante y respetando y tutelando la*



información que se desprende de la Publicidad Registral entendida en su exacta definición, podemos afirmar que no existe error en la información que se desprende de las fincas de marras, toda vez que la servidumbre constituida bajo el tomo 213 asiento 3401 en las fincas del Partido de Cartago matrículas 47274 y 47276 fue cancelada mediante el documento que ocupó el tomo 281 asiento 7066. (...) Habiéndose determinado que no existe una inexactitud en la publicidad que evidencian las fincas del Partido de Cartago matrículas 47274 y 47276 lo procedente es DENEGAR las presentes diligencias. (...)”

Por su parte, la apelante alegó que la Dirección está sobrepasando las facultades que la ley le ha otorgado, y está además transgrediendo la voluntad de las partes, al hacer una interpretación tan extensiva –para lograr concluir en la cancelación total de la servidumbre–, lo que va mucho más allá de lo que en la realidad, las partes acordaron y de la literalidad misma del instrumento público que otorgaron ante el Notario Roberto Leiva, para cancelar **parcialmente** la servidumbre de marras, sin perjuicio de que hayan comparecido los propietarios de todos los lotes afectados o no –como se indica en la resolución recurrida, resalta que la voluntad fue claramente manifestada, en el sentido de que solo se cancelarían las servidumbres que soportaban las fincas 47272 y 47274 respecto de las fincas 47276 y 47278, sin existir confusión. Señala que el lugar por donde se ingresa a una propiedad es el mismo por el que se sale, de ahí que si se ingresaba por el sureste, pues por este mismo lugar se salía, que era como en realidad ocurría, deduciendo que la palabra “dirección” que está referida en la constitución de la servidumbre de marras, no refiere tanto a un único sentido, sino su intención fue la de dar una orientación de la ubicación del camino interno que ya existía en la finca para aquel entonces y del rumbo que éste llevaba, sin que esa referencia llevara a concluir que la servidumbre solo podía ser recorrida en un solo sentido –sea sureste-noroeste– porque sería un contrasentido, siendo lo normal que todo camino tiene doble sentido independientemente de su rumbo, y así debe entenderse. Indicó que el fundamento de la resolución recurrida al declarar la “cancelación total” de la servidumbre, en su “naturaleza” al considerar que como no se continúa el ejercicio de ese derecho en provecho del fundo dominante, la misma



prácticamente perdió su razón de ser, resulta jurídicamente improcedente pues como mencionó, no es parte de las facultades del Registro Inmobiliario realizar esa declaratoria, sino que debe acudir a la vía judicial correspondiente. Concluye de la resolución aquí recurrida, que como resultado del análisis que se realizó y de haber concluido que la servidumbre de marras fue “totalmente” cancelada y no parcialmente, entonces no existe error en la inscripción del asiento de cancelación, lo que no es cierto, y es todavía menos cierto, cuando en la realidad, tampoco lo que ocurrió fue un error en la inscripción del asiento de cancelación, sino una inexactitud en la publicidad registral de la servidumbre, toda vez que en los tomos del Registro de Propiedades, la servidumbre está debidamente inscrita, como está inscrita la cancelación parcial de la misma, en los mismos términos en los que fue otorgado ese acto en el instrumento público del Notario Roberto Leiva Reyes; es decir, manteniéndose sobre las fincas del Partido de Cartago, matrículas No. 47274 y 47276, siendo al momento del “arrastre” de las inscripciones al sistema computarizado, que la información no se trasladó como correspondía. Concluyendo que lo que jurídicamente procedente es publicitar esa servidumbre en las bases de datos computarizadas del Registro Inmobiliario, a fin de que las fincas inscritas en el Partido de Cartago, bajo las matrículas Nos. 47274 y 47276 muestren ese gravamen conforme corresponde, máxime que como bien lo señaló el señor Director del Registro Inmobiliario, en la resolución de marras, la publicidad registral la constituyen no solo las bases de datos computarizadas, sino también los libros de tomos, microfilm y toda la información que conste en el registro (artículos 34 y 66 del Reglamento del Registro).

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. 1.- SOBRE LA NORMATIVA APLICADA EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. A partir del día 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad*



con la normativa anterior.” Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada ante el Registro el 22 de mayo de 2008, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

2.- SOBRE LA CANCELACIÓN DE LA SERVIDUMBRE QUE NOS OCUPA. Este Tribunal comparte el criterio dado por el Órgano a quo de rechazar las presentes diligencias, interpuestas por el Dr. Francisco Morera Alfaro, en razón de que no existe error en la cancelación de la servidumbre constituida mediante el documento tomo 213 asiento 34021 y que relaciona, entre otras las fincas del Partido de Cartago matrículas 47274 y 47276, ya que como bien fue resuelto, consta en los probados que a pesar que dicha servidumbre fue cancelada sin indicarse expresamente si quedaba o no vigente la servidumbre constituida en CONTRA de la finca 47276 y a FAVOR de la 47274, siendo esa confusa redacción el objeto de la controversia entre las partes interesadas, después de realizada la labor de estudio y constatación por el Registro, se logró determinar que la cancelación de dicha servidumbre es total y no parcial en razón de que la servidumbre de marras señala una dirección irregular que tiene como punto de inicio el rumbo sureste y como punto de salida el rumbo noroeste, y en razón de ello la misma fue constituida para dar acceso a los lotes No. 4 (47278), No. 3 (47276) y No. 2 (47274) a la salida por la dirección noroeste pasando a través del lote No. 1 (47272), y por ello es que la finca 47278, únicamente tenía servidumbre sirviente y el lote No. 4, sea la finca 47278, únicamente tenía servidumbre dominante. Establece válidamente el Órgano a quo, para el caso en concreto, que el predio que relaciona el Lote No. 1 (47272 es fundo sirviente del Lote No. 2 (47274, este a su vez es el fundo sirviente del Lote No. 3 (47276) y por último éste es el fundo sirviente del Lote No. 4 (47278), razón por la cual al solicitarse la cancelación de la servidumbre constituida a cargo de las matrículas 47272 (Lote No. 1) y 47274 (Lote No. 2) y a favor de las matrículas 47276 (Lote No. 3) y 47278 (Lote No. 4), si bien la redacción del documento de cancelación no es claro, se entiende implícita la cancelación de la servidumbre a favor del Lote No. 2 (47274) y en contra del Lote No. 3



(47276), pues se trata de una única servidumbre, llegando a la acertada conclusión de que mantenerla sobre ambos lotes, pierde sentido, pues la salida contractualmente era por el Lote No. 1, sea la finca 47272. Por su parte, de conformidad con lo estipulado y analizado por el a quo sobre la naturaleza de la servidumbre en el presente asunto se llega acertadamente a la conclusión de que se trata de una cancelación total de la servidumbre y no parcial, pues tratándose de una única servidumbre, no sería congruente con el propósito de su constitución dejar una parte de ella viva, recalcando dicho Órgano que pues para ello hubiere sido necesaria la constitución de una nueva servidumbre, una vez que la respectiva inscripción registral constituida bajo el tomo 213 asiento 3401 fuera cancelada y que de conformidad con dicha cancelación, se tiene por acreditado que no continúa el ejercicio en provecho del fundo dominante como fuera concebido por las partes al constituirla, debiendo tenerse claro que tal utilización, por acuerdo de las partes, se extinguió al momento de solicitar su cancelación, conduciendo ello a afirmar que dicha cancelación debe entenderse como total y no parcial, haciéndose notar, como bien lo hizo el Registro, en la imposibilidad de continuar utilizando parte de una servidumbre constituida como única y cancelada en forma total, como se indicara anteriormente, de conformidad con la inseparabilidad, indivisibilidad, utilidad y permanencia expuestos en la resolución aquí recurrida. Finalmente, como bien lo estableció el Órgano a quo la servidumbre que nos ocupa se constituyó por acuerdo de voluntades, por lo que se presume, fue producto de una negociación en la que los propietarios de los fundos afectados estuvieron de acuerdo con su constitución y como bien se desprende de los hechos tenidos por probados, al otorgamiento del documento mediante el cual se solicitó la cancelación de la servidumbre de marras comparecieron las partes necesarias para tal efecto en su totalidad, con lo cual se comprueba la voluntad expresa de los propietarios de todos los lotes afectados por la servidumbre para su cancelación y los efectos de esa relación contractual, los vincula, como lo informan los artículos 260 y 1025 del Código Civil y lo pactado tiene fuerza de ley entre las partes (artículo 1022 ibídem), e igualmente, las características de la servidumbre que por acuerdo constituyeron, revela la vigencia de disposiciones que responden a requerimientos muy precisos que deben ser tomados en cuenta para darle origen, extensión, ubicación, derechos y obligaciones atinentes a sus uso que al quedar sin vigencia, dejan sin sentido lógico



la permanencia de parte de esa servidumbre, afectando dos de los fundos originales; por todo ello debe entenderse que la cancelación de la servidumbre fue total y no parcial.

Con vista del cuadro fáctico determinado, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos del Apelante, pues efectivamente el Registrador dentro del marco de calificación de ley canceló acorde con éste la servidumbre que nos ocupa. Al respecto debe recordarse que los asientos registrales y catastrales, se encuentran revestidos de la Fe Pública Registral y por ello su contenido resulta incontrovertible en sede administrativa, siendo la sede jurisdiccional la única con competencia para anularlos, de conformidad con el artículo 472, inciso 2 del Código Civil: “**Artículo 472.** *Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...), 2.- Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.*”, en concordancia con el artículo 32 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que confiere a los asientos registrales (y entiéndase también los asientos catastrales) el carácter de documentos públicos, así como los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil.

Dadas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral recalando como bien se dijo en la resolución aquí recurrida el Registro Inmobiliario tiene vedada la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que nazcan de errores producidos dentro del procedimiento de calificación e inscripción e igualmente se encuentra cercenada la posibilidad de cancelar asientos registrales, aun y cuando existan errores en los mismos, cabe destacar, que es criterio de este Tribunal Registral, al igual que como el Registro Inmobiliario se pronunció sobre el supuesto error registral que alega el recurrente, que no existe tal, por cuanto la escritura cuyo testimonio originó el documento Tomo 281, Asiento 7066, fue otorgada ante Notario Público, con las daciones de fe necesarias y en razón de las limitaciones del Marco de Calificación Registral, el Registrador no podía entrar a prejuzgar la validez de la obligación contenida en dicho documento.



Así las cosas, en el presente caso, siendo que el documento con citas 281-7066, cumplió con todos estos requisitos, de acuerdo al Marco de Calificación, regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público en concordancia con los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público; y que como bien lo apunto el Órgano a quo, la competencia del Registro se circunscribe únicamente para revisar, valorar y eventualmente corregir los llamados errores registrales y las eventuales nulidades que de estos se deriven, quedando fuera de la esfera de competencia los actos previos o preparatorios que concurren a formar el acto inscribible y son propios del Notario Público, Autoridad Judicial o Administrativa, lo anterior por cuanto una vez presentado a inscripción un determinado negocio jurídico, el Registro únicamente se limita a publicitarlo de frente a la colectividad, sin que haya formado parte de manera alguna en su formación y dado que la división de competencias y responsabilidades sobre la cual descansa nuestro sistema registral, claramente estipula que el ámbito de la calificación registral, dispuesto en los artículos supra citados, se contextualiza a un plano jurídico formal, y esto es así dado que en la función de calificación registral, el registrador no posee el conocimiento de los aspectos de fondo que tienen que ver con la validez del título, obligación, acto o contrato, contenido en el documento que él debe calificar; no puede saber cómo se constituyó la voluntad de las partes y si esta adolece de vicios ocultos por cuanto dicho acto no se otorga ante el Registro; y en razón de ello nuestras leyes dan a la calificación registral una dimensión formalista sin que sea dable para el registrador entrar a calificar el fondo del asunto; por lo cual dicho funcionario se limita a controlar los aspectos que tienen que ver con requisitos formales que piden las leyes, para que se pueda tener un documento como válido y apto para ser registrado, quedando fuera del ámbito registral los demás elementos que no pueden ser constatados desde el documento y/o los asientos registrales que consten el Registro.

De lo anterior se deduce, que no resulta válido cuestionar la voluntad de las partes contenida en un testimonio de escritura; en detrimento del principio de fe pública notarial, resultando de ello la inexistencia de un error registral, en virtud de que a partir de los asientos registrales y



del cumplimiento por parte del Notario de los requisitos de mérito, el documento en cuestión era apto para motivar un asiento, en este caso de cancelación de la servidumbre de marras.

Conforme a todo lo expuesto, no se verifica mala actuación registral alguna que legitime al Doctor Francisco Morera Alfaro como Apoderado Especial de la señora Luz Marina Arce Pereira a solicitar que el Registro Inmobiliario declare que existe una inexactitud en la publicidad registral en la servidumbre que fue constituida e inscrita al Tomo 213, Asiento 3401, sobre las fincas del Partido de Cartago, Matrículas Nos. 47274-000 y 47276-000, ni a solicitar se ordene la respectiva inscripción, o en su defecto, anote como medida cautelar administrativa, la inmovilización de las fincas objeto de estas diligencias; y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Doctor **Francisco Morera Alfaro** en su condición de Apoderado Especial de la señora **Luz Marina Arce Pereira**, y en consecuencia se confirma la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con treinta y cinco minutos del tres de agosto del dos mil diez.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 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 Doctor **Francisco Morera Alfaro**, en su condición de Apoderado Especial de la señora **Luz Marina Arce Pereira**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las ocho horas con treinta y cinco



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

minutos del tres de agosto de dos mil diez, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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

Pedro Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81

Función calificadora

Ámbito para la calificación de los documentos

TNR 00.53.42