

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2008-0761-TRA-BI

GESTION ADMINISRATIVA

3-101-462679, S.A., Apelante

Registro de la Propiedad Industrial (Expediente de origen 642-08)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 209-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las ocho horas treinta minutos del nueve de marzo de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por el señor Carlos Eduardo Soto Camacho, mayor, divorciado, empresario, vecino de Santa Ana, cédula de identidad uno-doscientos diecinueve-novecientos cincuenta y dos, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada 3-101-462679 S.A., contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, treinta minutos del veintisiete de agosto de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el diecisiete de julio del dos mil ocho, el señor Carlos Eduardo Soto, de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita consignar una marginal de advertencia administrativa a la finca del Partido de Heredia, matrícula 205222.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles,

mediante la resolución dictada a las catorce horas con treinta minutos del veintisiete de agosto del dos mil ocho, dispuso: “...**DENEGAR LAS PRESENTES DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS, interpuesta por el señor CARLOS EDUARDO SOTO CAMACHO, en la condición indicada, porque el documento bajo citas de tomo 572, asiento 6838, se inscribió correctamente, y que además existen documentos posteriores, mediante los cuales se varía la naturaleza de la finca 4-175730; y que debido a todo lo expuesto, no tiene como sustento la comisión de un error o nulidad, cometidos en Sede Registral ...**”

TERCERO. Que el señor Carlos Eduardo Soto Camacho, en la condición indicadas, impugnó mediante los Recursos de Revocatoria y de Apelación en subsidio, la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos que como Probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada, numerados como **I, II, III y IV.**

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. Este Tribunal, una vez analizado el expediente venido en alzada, observa que el Registro denegó la gestión administrativa presentada por parte del representante de la sociedad denominada 3-101-462679 S.A., por considerar que no se sustentaba en un error cometido en sede registral, toda vez que el documento bajo las citas 572, asiento 6838 se inscribió correctamente.

Para lo que interesa destacar, el ordenamiento jurídico le concede al administrado la posibilidad de enmendar los errores conceptuales o materiales con base en la información que consta en el Registro, mediante el trámite de gestión administrativa, regulado en el Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas. Este procedimiento, cuando se declare con lugar, debe de observar los derechos fundamentales consagrados en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política relativos al debido proceso y derecho de defensa, y por eso debe desarrollarse con estricto apego a los principios antes indicados, en resguardo del derecho de defensa de las partes interesadas, so pena de que cualquier quebranto de éste sea sancionado con la nulidad del acto administrativo transgresor.

No obstante, en el caso que nos ocupa, este Tribunal estima que el asiento de inscripción sustentado en el testimonio de escritura presentado al Registro al tomo 572, asiento 6838, resulta preciso y en consecuencia lo actuado por el Registro deviene legítimo.

Mediante dicho documento, constante en el expediente a folios 10 al 20, doña Ada Zamora Chacón, de su inmueble de Heredia 175730, segrega tres lotes. El primer lote se segrega en cabeza propia y el segundo y tercero los vende a Importaciones Uno Más Uno S Y L, S.A., además, manifiesta doña Ada en el mismo documento, que “el resto que ella reserva se describe así: “Actualmente terreno de café y árboles”, y porción destinada a servidumbre agrícola y de paso la que se inicia en la carretera nacional, el resto que dividido en dos porciones por existir segregaciones intermedias (...) PORCION PRIMERA DEL RESTO:

terreno destinado a servidumbre de paso y servidumbre agrícola (...)PORCION SEGUNDA DEL RESTO: actualmente terreno de café y árboles...” Posteriormente, por los documentos bajo las citas tomos 573 y 576, asientos 91277 y 84660 respectivamente, se presentan únicamente rectificaciones de la naturaleza del inmueble de Heredia 175730 (ver folios 23 al 27 y 61 al 64). Además, en los puntos quinto y sexto del testimonio de escritura citado, se constituyen servidumbres indicándose en lo de interés: “QUINTO: Indica doña ADA que constituye servidumbre agrícola y servidumbre de paso a pie o en cualquier tipo de vehículo a favor del lote tercero aquí segregado y en contra del resto (...) SEXTO: Indica la representante de “**IMPORTACIONES UNO MAS UNO S. Y L. SOCIEDAD ANONIMA**” que constituye servidumbre agrícola y servidumbre de paso a pie o en cualquier tipo de vehículos a favor del resto y en contra del lote tercero aquí segregado...” y según consta de certificaciones de los inmuebles de Heredia 175730-000, propiedad de la sociedad 3101462679 SOCIEDAD ANONIMA y 205222-000, propiedad de Importaciones Uno Mas Uno S. Y L. SOCIEDAD Anónima, constantes a folios 29 al 30 y 51 al 52 del expediente, dichas servidumbres se publicitan tal y como se constituyeron por el documento tomo 572, asiento 6838. Merece recordarse que la servidumbre es considerada “...como un derecho real en cosa ajena; de goce, pues lo que se otorga es el derecho de gozar o disfrutar, o, en general, de utilizar o aprovecharse de alguna manera de aquella...” (**Manuel, Albaladejo, Derecho Civil, tomo III, Derecho de Bienes, volumen primero, tercera edición, Librería Bosch, 1977, páginas 23 y 24.**) y que la forma de publicitar los derechos reales, y entre éstos las servidumbres, es a través de su debida inscripción en el Registro Público (artículos 455, 459 y 461 del Código Civil) tal y como se presenta en el caso concreto.

Asimismo, hemos de tener presente que el fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº

3883, del 30 de mayo de 1967), que conforme al artículo 27 de esa Ley, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez de un testimonio de una escritura pública, o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, en virtud de la fe pública que tiene el notario “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”, según lo indica el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial. Lo anterior, debe concordarse con la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a una inscripción, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, por cuanto, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar el Registro, los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende.

En consecuencia, al no existir la mala practica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por la recurrente, pues no se determina error registral que sustente la nota de advertencia que se solicita consignar a la finca del Partido de Heredia, matrícula 205222.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE Conforme lo expuesto, citas normativas y de doctrina que anteceden, estima este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Carlos Eduardo Soto Camacho, en representación de la sociedad denominada **3-101-462679 S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas con treinta minutos del veintisiete de agosto de dos mil ocho, la cual se confirma.

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

2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Carlos Eduardo Soto Camacho, en representación de la sociedad denominada **3-101-462679 S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas con treinta minutos del veintisiete de agosto de dos mil ocho, la cual 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTOR

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55