



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2009-1248-TRA-BI**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS,**

**Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 707-2007-BI)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 448-2010***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas del once de mayo de dos mil diez.***

**Recurso de Apelación** presentado por el señor **Eduardo Lezama Fernández**, portador de la cédula de identidad número 1-416-1133, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del **INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**, con cédula jurídica 4-000-042138-04; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las siete horas, cincuenta minutos del diecisiete de agosto de dos mil nueve.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito que suscribe Heibel Rodríguez Araya en su carácter de Gerente, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, presentado ante la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el día 20 de noviembre de 2007, se



solicita la inmovilización de la finca 584331 del Partido de San José, alegando un error en la calificación e inscripción del documento que originó las citas 570-63257, que es testimonio de escritura otorgada ante la notaria Lilliana Cob Saborío, mediante la cual se traspasa la finca 189485 y se reúne con la finca 235105, dando origen a la finca 584331 y siendo que la naturaleza de la finca 189485 era “*Terreno dedicado a servidumbre del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados*”. Que en su momento, en cumplimiento de la Ley de Planificación Urbana, fue reservada el área correspondiente a servidumbre de acueducto, tal como consta en el mapa oficial, por lo que la finca 189485 resulta ser un bien de dominio público. A pesar de eso se modifica a “*Terreno para construir*” la naturaleza de la finca reunida. Si bien es cierto, al ser un particular dueño de la nuda propiedad, no puede limitarse su derecho de propiedad como tal, siendo lo procedente constituir el derecho de servidumbre y de paso de acueducto sobre la finca reunida y demarcarlo de esa forma en el plano catastrado, o traspasar a favor del AyA la finca destinada a uso de servidumbre de acueducto y de paso. Con esto se cambió el destino del bien, lo que no es procedente sin la autorización del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados como ente encargado.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas, quince minutos del veintitrés de noviembre de dos mil siete, se autoriza la apertura del Expediente Administrativo No. 07-707-BI, se consigna Advertencia Administrativa, sobre la finca 584331 del Partido de San José, únicamente para efectos de publicidad y con el fin de realizar la investigación de mérito.

**TERCERO.** Que mediante resolución de las nueve horas, dieciocho minutos del veinte de mayo de dos mil ocho, fueron conferidas las audiencias de ley con el fin de cumplir con el Principio Constitucional de Debido Proceso.

**CUARTO.** Que la Dirección del Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a



las siete horas con cincuenta minutos del diecisiete de agosto de dos mil nueve, dispuso en lo que interesa: “...**I.- DENEGAR** lo solicitado en las presentes diligencias por no existir ningún error imputable a este Registro. **II.- ORDENAR** el levantamiento de la **ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** consignada en la finca del Partido de SAN JOSÉ matrícula **QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO (584331)**...”

**QUINTO.** Que mediante escrito presentado el quince de octubre de dos mil nueve, el señor Eduardo Lezama Fernández, en la condición indicada, presentó recurso apelación contra la resolución indicada en el Resultando anterior, la cual es admitida por el Registro a quo, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

**SEXTO.** 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 Alvarado Valverde, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada y que fueron enumerados como I, II, III, IV, VI y VII, eliminando el enumerado con V por carecer de relevancia en el dictado de la presente resolución, así como los enumerados con VIII, IX y X. No obstante, se corrigen los enumerados con (I), (II) y (VI), por no ajustarse fielmente su redacción a la documentación que consta en el expediente, para que se lean de la siguiente manera: **I.-** Según consta en el asiento 01, folio 427 del tomo 1951, la finca



189485 nace en el año 1969 a nombre de Compañía de Negocios e Inversiones S.A., con naturaleza “*terreno urbanizado para construir*” (v. f. 87 y 130). **II.-** Que según el asiento 5 de la finca 189485, una vez segregados varios lotes la titular se reserva un resto cuya naturaleza es “*terreno dedicado a servidumbre del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados*”, (v. f. 88). Dicha inscripción se sustenta en la escritura número 108, otorgada a las 11 horas del 16 de abril de 1973 ante los notarios Eduardo Alfaro Ramos y Manuel Antonio Lobo García (v. f. 126 a 129). **VI.-** Que actualmente la finca 584331 del Partido de San José se encuentra inscrita en derechos, a saber, el derecho de usufructo bajo la submatrícula 001 a nombre de Alba López López y la nuda propiedad bajo la submatrícula 002 a nombre de Grupo Monterrey Setecientos Setenta y Siete Sociedad Anónima, y soporta hipoteca con citas 570-56931-001, que arrastró de la finca 235105, a favor de Sofía Baltodano Guillén, (v. f. 221 a 224). Asimismo, publicita anotación de **DEMANDA ORDINARIA**, según las citas **577-57578** (v. f. 119) ordenada dentro del Expediente No. 07-001672-0163-CA que es proceso ORDINARIO tramitado ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, interpuesto por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados en contra de Grupo Monterrey Setecientos Setenta y Siete, S.A. y Sofía Baltodano Guillén.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Se tienen por no demostrados los siguientes hechos: **I.-** Que haya sido constituido un derecho real de servidumbre de acueducto sobre la finca 189485 del Partido de San José. **II.-** Que la finca 189485 haya sido propiedad del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. **III.-** Que las fotocopias de planos del Proyecto de Urbanización Vista Hermosa, que corresponden a “*PLANTA DE AGUAS PLUVIALES Y CLOACA*” (v. f. 154) y “*DISEÑO GEOMÉTRICO, LOCALIZACIÓN, CURVAS DE NIVEL, SECCIÓN TÍPICA Y TABLA DE DISTRIBUCION*” (v. f. 155), aportadas por el gestionante correspondan a la finca 584331 del Partido de San José. **IV.-** Que la urbanización originada por la finca 189485 del Partido de San José, haya sido recibida por la Municipalidad correspondiente.



**TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LAS PARTES.** En la resolución impugnada, **el Registro Inmobiliario** resuelve denegar la gestión administrativa iniciada por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA), por considerar que de conformidad con el Principio de Fe Pública Registral el derecho de servidumbre, que reclama el gestionante, no ha sido constituida legalmente por más de 30 años, sino que únicamente fue publicitada en el Registro mediante un acuerdo privado entre partes y a nivel catastral, sin embargo, nunca se materializó registralmente. En razón de esto y al estar limitado el Marco de Calificación Registral al contenido del documento y su confrontación con esa Publicidad Registral, no existió impedimento alguno para proceder con la inscripción del documento mediante el cual su titular modificó la naturaleza de la finca. Agrega que es errado el alegato de que, con esa simple manifestación del titular, el inmueble se constituyó en un bien demanial y que por eso pasó a formar parte del dominio público del Estado, en vista de que, además de que no se ha constituido la servidumbre tampoco se ha iniciado un proceso expropiatorio con la correspondiente indemnización al titular registral, por lo que la propiedad no ha salido de su patrimonio, manteniendo el derecho a ejercer todas las facultades de uso, goce y disfrute del bien que corresponden al propietario. Aunado a ello, el cambio en la naturaleza del bien se realizó al amparo de la fe pública notarial, contenida en el testimonio presentado al Registro y que es incuestionable en sede administrativa.

Por su parte, **el apelante** en sus agravios manifiesta que una vez fraccionada la finca 189485, el lote D fue destinado a servidumbre a favor del entonces Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados, dado lo cual, con la inscripción del mapa oficial en el Catastro Nacional se le confiere a ese inmueble el carácter de bien demanial, en aplicación de lo establecido en la Ley de Planificación Urbana. Y precisamente, dado que ese carácter demanial deriva de la relacionada Ley, la modificación de su destino solamente es posible mediante otra ley. Agrega que la Institución que representa le ha dado mantenimiento a dicho inmueble, a través de todos estos años, en vista de que en él



encuentra instalada una tubería para alcantarillado sanitario y aguas pluviales de toda una urbanización. En razón de esto, no es posible que el Registro varíe la naturaleza de un terreno destinado a un servicio público por disposición de partes aduciendo que, a pesar de estar publicitada tanto catastralmente como en la naturaleza del bien, la misma no fue constituida registralmente, ya que con ello obvia la naturaleza de un bien demanial que no puede ser variada en forma antojadiza por las partes en aplicación del principio de inmatricularidad de los bienes de dominio público. En este sentido refiere al Dictamen C-220-2004 de la Procuraduría General de la República. Manifiesta que, no puede afirmar el Registro que las inscripciones fueron practicadas observando la normativa que regula la materia registral y cumpliendo todos los requisitos ya que fueron obviadas disposiciones de la Ley de Planificación Urbana y todo un conjunto de normas concordantes. Que si bien es cierto, el Registro no puede declarar la nulidad de un documento público en este caso es necesario que se tomen las acciones pertinentes para que las partes corrijan la escritura, ya que, en su momento, no fue consignado como defecto en el documento con citas 570-63257 dado lo cual existe responsabilidad por dicha inscripción. Que esa mala calificación e inscripción por parte del Registro, sustrae el derecho de servidumbre ya inscrito del amparo de la publicidad registral, lo que conlleva consecuencias graves que pueden afectar toda una comunidad y la salud pública pues a pesar de que se le ha dado mantenimiento, el cambio de destino provoca una obstrucción para el ingreso y mantenimiento de la tubería ante el obstáculo de que registralmente desapareció la potestad que se le confirió al AYA en aplicación de la Ley de Planificación Urbana.

Que en relación con el artículo 45 Constitucional mencionado en la resolución que se impugna, efectivamente la propiedad privada es inviolable, no obstante, diversos cuerpos normativos como la Ley de Planificación Urbana, los Planes Reguladores y toda la normativa que rige la materia urbanística, establece obligaciones no indemnizables a cargo del desarrollador al momento de fraccionar fincas, por lo que debe reservar áreas exclusivas para facilidades comunales, parques, alcantarillado, tanto sanitario como potable, las cuales



deben cederse a favor de las Municipalidades u otras instituciones encargadas, como es el caso de AYA, adquiriendo esos bienes el carácter de demanial, resultando innecesaria para ello su inscripción.

El Registro sostiene “*que los propietarios tienen el uso, goce y disfrute del bien*” y sobre este aspecto no existe oposición de su representada, pues el propietario como titular puede disponer del inmueble, no obstante, sí existe una limitación al ejercicio del derecho en cuanto al cambio de destino, ya que el terreno fue sometido a un régimen especial.

Como elemento probatorio el apelante indica que aporta “*Copia certificada del mapa oficial en el cual consta que AyA aprobó y aceptó la línea de servidumbre de la urbanización*” y en razón de dichos alegatos, solicita se anule la resolución recurrida e inmovilice la finca 584331 del Partido de San José, en virtud de que existe un error registral que obligaría a las partes a corregir el documento y mantener el destino que fue dado en aplicación de la Ley de Planificación Urbana. No obstante, se adelanta esta Autoridad a indicar, en relación con dicha prueba, que no resulta de recibo, por cuanto de las fotocopias de planos del Proyecto de Urbanización Vista Hermosa, tituladas como “*PLANTA DE AGUAS PLUVIALES Y CLOACA*” (v. f. 154) y “*DISEÑO GEOMÉTRICO, LOCALIZACIÓN, CURVAS DE NIVEL, SECCIÓN TÍPICA Y TABLA DE DISTRIBUCION*” (v. f. 155), no se deduce que correspondan a la finca objeto de estas diligencias, ni son susceptibles de valoración por parte del Registro a quo. Ni de ellas puede derivar prueba fehaciente que permita presumir que la urbanización originada por la finca madre 189485 del Partido de San José, haya sido recibida por la Municipalidad correspondiente.

Por otra parte, la **Licenciada Lilliana Cob Saborío**, en su condición de notaria autorizante de la escritura pública número 44 del tomo número 2 de su protocolo, que dio origen al documento tramitado con citas 570-63257, manifiesta que el elemento central es la



pretensión del gestionante de constituir una servidumbre sobre un bien inscrito como propiedad privada. En cuyo caso el AYA no puede obviar el artículo 45 Constitucional y el Principio de Legalidad que debe ser el fundamento para afectar un bien privado, con el pago de la indemnización correspondiente, salvo que dicha afectación se fundamente en la ley. Que tanto para el caso de establecimiento de una servidumbre, en que se impone una carga a un bien privado, como para conferirle el carácter de bien público, debe darse un proceso de expropiación que justifique legalmente el interés público y cumplir las formalidades, sea que dicha afectación se publicite ante terceros mediante documento público inscrito en donde se fijen los alcances de esa limitación.

En este caso, resulta violatorio del derecho de propiedad pretender la imposición de una servidumbre sobre un fundo privado, dado que no ha sido demostrado a la fecha por el ente estatal que ello se fundamenta en una necesidad o interés de la colectividad, siendo además que, al parecer, al día de hoy esa servidumbre no tiene razones técnicas para existir, aunado a que en la publicidad registral la propiedad no mostraba ninguna afectación que limitara la función notarial, razón que privó para la elaboración de la escritura pública en que la titular solicitó modificar la naturaleza de la finca.

Asimismo, la **Licenciada Anayancy Vallejos Quirós**, en representación de la titular del derecho a la nuda propiedad de la finca objeto de estas diligencias, Grupo Monterrey 777, S.A., agrega que este asunto se inicia a raíz de un conflicto entre su representada y la señora Alba López López, que se resolvió por acuerdo entre ambas partes concediéndole a dicha señora el derecho de uso y habitación en forma vitalicia. Que como parte de la presión en esa negociación la señora López López interpuso una denuncia ante el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, quien nunca demostró interés en consolidar dicha servidumbre y por ello nunca se formalizó la inscripción.





Esta falta de interés actual se evidencia en que la urbanización donde se ubica el inmueble tiene ya un colector principal de aguas negras y pluviales que se resolvió a través del uso de la calle pública que cedió la urbanizadora a la Municipalidad y además la carretera principal de Zapote cuenta desde hace varias décadas con un colector de aguas negras principal que suplente las propiedades que se encuentran frente a la calle, de lo que deriva que el vecindario no existe necesidad de dicha servidumbre, ya que los propietarios de fundos aledaños tienen la obligación de conectarse a esos conectores principales. Es más, el proyecto de utilizar esa zona para los colectores a favor de la urbanización nunca de dio y la situación original de que no existían ni alcantarillas ni cloacas fue superada

**CUARTO. 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 en el año 2007, 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.

**QUINTO. SOBRE EL MOMENTO EN QUE LOS BIENES PRIVADOS ADQUIEREN EL CARÁCTER DE DOMINIO PÚBLICO EN APLICACIÓN DE LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA.** La presente Gestión Administrativa se inicia en



virtud de la solicitud por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados de inmovilizar la finca 584331 del Partido de San José, alegando error en la inscripción del documento inscrito bajo las citas 570-63257, en razón de que dicho bien es de uso público y por lo tanto constituye un bien de dominio público del Estado, siendo que con dicha inscripción se produjo una modificación de su naturaleza de “*destinada a uso de servidumbre de acueducto y de paso*” a “*terreno para construir*”, por lo que fue variado su destino de bien de dominio público, sin contar con la aprobación legal correspondiente.

Lo anterior implica que el centro de la discusión, en el presente asunto, se ubica fundamentalmente en dos aspectos, por una parte y en líneas generales, el momento en que los terrenos -que por imperio de la Ley de Planificación Urbana y por ser producto de un fraccionamiento, deben ser cedidos a la Municipalidad respectiva o a las instituciones correspondientes- adquieren el carácter de bien demanial. Y por otra parte, para el caso concreto, la determinación de la dominialidad o no de la finca 189485.

A los efectos de determinar cuáles son cosas públicas y cuáles son privadas, nuestro ordenamiento, en el Código Civil, establece:

*“Artículo 261. Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público.*

*Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quienes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona.”*

Asimismo, en relación con la imposición de un derecho real de servidumbre en un bien privado y sobre su extensión y extinción, ese mismo cuerpo legal dispone:



*“Artículo 376. Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre.”*

*“Artículo 375. La extensión de las servidumbres se determina por el título.”*

*“Artículo 381. Las servidumbres se extinguen:*

*(...)*

*5° Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir...”*

En este orden de ideas, y de conformidad con los principios de Legalidad y Publicidad Registral los bienes inmuebles de los particulares se presumen libres en tanto no conste en su asiento de inscripción registral la existencia de algún tipo de limitación que impida el tráfico inmobiliario o el libre ejercicio, por parte de su titular, de todos los atributos del dominio; a saber, los derechos de posesión, usufructo, transformación y enajenación, defensa y exclusión, y restitución e indemnización, establecidos en el artículo 264 del Código Civil. En este sentido, la existencia de una servidumbre, como derecho real que afecta un bien ajeno, debe demostrarse y su extensión está determinada por el título, que para el caso de los bienes inscribibles, debe entenderse, se conforma con el documento auténtico; sea éste escritura pública, ejecutoria o cualquier otro autorizado por la ley, de conformidad con el artículo 450 y su plano catastrado, por constituir éste la representación gráfica, matemática, literal y jurídica de una finca, según lo dispuesto por el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Por otra parte, sobre el concepto de dominio público, resulta de gran relevancia lo afirmado en la Sentencia No. 3145 de la Sala Constitucional, dictada el 28 de junio de 1996:

**“...II.- EL CONCEPTO DEL DOMINIO PÚBLICO Y DE LOS MEDIOS JURÍDICOS PARA INTEGRARLO.-** Por dominio público se entiende el conjunto de bienes sujeto a



*un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectados o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona pueda hacer de ellos. (...) Sobre este concepto la Sala expresó en su Sentencia No. 2306-91 de las 14:45 horas del seis de noviembre de mil novecientos noventa y uno lo siguiente: "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 los llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicas o bienes públicos, 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 propia naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados 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 del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio (...)"*

*Puede advertirse, en consecuencia, que ya la Sala ha reflexionado sobre la naturaleza de los bienes públicos y todo ello, con íntima vinculación a lo que disponen los artículos 261, 262 y 263 del Código Civil y con fundamento en esos precedentes y la doctrina del Derecho público sobre el tema, la Sala arriba a la conclusión de que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé el legislador; sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en el estado en que la naturaleza los presenta u ofrece (un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación o existencia depende de un hecho humano (construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que "Son cosas públicas las que, por ley, están*



*destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público".-*

**La afectación** es el hecho o la manifestación de voluntad del poder público, en cuya virtud **la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo**. La doctrina hace la distinción entre "asignación del carácter público" a un bien con la "afectación" de ese bien al dominio público. **La asignación del carácter público** significa establecer que ese bien determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. **En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominial queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo oficial, cuando es un particular el que las realiza (construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo).**- Es por esto que se dice que la afectación puede ser declarada por ley en forma genérica, o bien por un acto administrativo, el cual, necesariamente, deberá conformarse con la norma jurídica que le sirve de referencia (principio de legalidad)...” (agregado el énfasis)

En concordancia con lo anterior, la Ley de Planificación Urbana, como instrumento estatal que procura la seguridad, salud y bienestar de la comunidad, mediante una adecuada organización de nuestro territorio, define en su artículo 1 el concepto de mapa oficial, como “*el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.*”

Sobre el Mapa Oficial, agrega en el artículo 42, que en éste se establecen “... *las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas sólo preventivamente.*”



Y sobre este particular continúa en los siguientes artículos:

“Artículo 43. *El Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.*”

“Artículo 44.- *El **dominio municipal** sobre las áreas (...) de uso público general, se constituye por ese mismo uso y **puede prescindirse de su inscripción** en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial.*

*El Registro citado pondrá último asiento a aquellas fincas, restos o lotes que el propietario, en concepto de fraccionador, **ceda al municipio por mandato de esta ley**, si en el documento inscribible consta el destino público que se le da al inmueble y el **Notario da fe del acuerdo municipal en que aprueba la cesión y se dispone entregar dicho bien a ese mismo destino.***” (agregado el énfasis)

Asimismo, con el fin de promover un desarrollo urbanístico sano y organizado, esta Ley impone al fraccionador y urbanizador ciertas obligaciones, dentro de las que resulta de interés para el caso que nos ocupa:

“Artículo 40.- *Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador **cederá gratuitamente al uso público** tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. (...) Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado,*



*conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior.”*  
(agregado el énfasis)

De la normativa transcrita, resulta claro entonces que, por imperio de ley, las áreas de uso público deben ser cedidas por el urbanizador, **en forma gratuita**, a la Municipalidad respectiva y/o eventualmente ésta puede autorizar el traspaso de dichas áreas a las instituciones estatales competentes, como en este caso, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, únicamente cuando haya constancia en el Mapa Oficial de esa cesión y de la afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

En todo caso, si esa afectación del inmueble a un destino público consta en un documento inscribible, **el Notario autorizante debe dar fe del acuerdo municipal** que aprobó la cesión y dispone entregar dicho bien a ese mismo destino.

Nuevamente, en la citada Sentencia No. 3145 la Sala Constitucional analiza el carácter de bien de dominio público que deviene de la obligación impuesta al urbanizador de ceder en forma gratuita las áreas destinadas al uso público:

**“...VI.- LEY DE PLANIFICACION URBANA.-** Otro tanto ocurre con el contenido del artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, con la ligera distinción que la norma de la Ley de Construcciones se refiere a toda vía pública, en tanto ésta otra, como está insertada en la normativa propia de las regulaciones del urbanismo, también **abarca a los jardines, plazas, parques o cualesquiera otros espacios de uso general, que como resultado del proceso de urbanización o fraccionamiento comercial,**





**deben cederse al patrimonio comunal.** En el artículo 32 de esta Ley de Planificación Urbana, se dá una idea muy apretada de lo que significa el proceso de urbanización y fraccionamiento, entendiéndose como la división de un inmueble en fincas o lotes urbanos, hábiles para la construcción según el uso que se defina en el proyecto, que debe ser compatible con los planes de desarrollo urbano municipales; y como consecuencia de ello, surge la necesidad de construir la infraestructura urbana, integrada por calles públicas, aceras, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, acometidas de agua potable y electrificación, alumbrado público, parques, zonas de juego de niños y otras áreas comunales y demás obras públicas. Y a todas estas áreas se refiere el artículo 44, **pero a condición, desde luego, que existan actos administrativos del gobierno municipal que, primero, aprueben los planos y proyectos y autoricen la construcción de la urbanización o fraccionamiento; y luego, manifiesta voluntad del recibo de las obras en general,** de habilitación de la urbanización para el comercio de los lotes o fincas, de manera que lo que el segundo párrafo del artículo contempla, es que con motivo de una subdivisión del inmueble original (finca madre), los restos que queden en los últimos asientos registrales como áreas destinadas a usos públicos, **bastará que el registro de la propiedad inmueble así lo consigne, para que se den ambos efectos demaniales, la constancia de la propiedad pública y la afectación del bien al fin público predeterminado.** En consecuencia, estima la Sala que la norma no podrá entenderse si no lo es dentro de un proceso de urbanización y fraccionamiento, por lo que no podrá extenderse sus efectos a restos de propiedades que no provengan de uno de los mecanismos del desarrollo urbano a que se refiere la Ley de Planificación Urbana.

(...)

**VIII.- CONSTITUCIONALIDAD DEL SISTEMA.-** Dicho todo lo expuesto en los considerandos anteriores, estima la Sala que los artículos impugnados no son inconstitucionales, pero entendiéndose, desde luego, que el privilegio para la protección de **la presunción de que los bienes son de dominio público, es lógica consecuencia de la incorporación de esos inmuebles a los fines públicos de que se trata, lo que debe constar indubitablemente** y la Sala entiende que la presunción puede ejercerla la Administración con el carácter de incidente privilegiado,





*frente a los supuestos actos de defensa del propietario, inclusive cuando la defensa se fundamenta en la exclusión oponible a terceros derivada de la fe registral, cuando los actos de tolerancia o de aceptación voluntaria de incorporar los bienes al servicio, hayan conestado fehacientemente y se trate de dejar sin efecto un acto legítimo de constitución del demanio. Y la Sala afirma esto último porque pareciera que lo que se acusa en la acción es una costumbre administrativa en el sentido contrario de lo que aquí se afirma; así por ejemplo la Municipalidad de San José en su informe, a folio 80, señala literalmente : "En suma, el sistema jurídico se orienta a establecer una presunción, salvo plena prueba en contrario, de dominio municipal sobre las áreas registradas documentalmente como calles públicas y a prescribir que toda calle pública, de hecho, debe mantenerse como tal, salvo orden judicial en contrario. Todo ello independientemente de lo que conste en el Registro Público de la Propiedad inmueble".-*

*La cita nos conduce a la conclusión de que para la Administración, toda área incorporada como calle pública, debe conservar esa vocación, aunque en el Registro de la Propiedad se diga lo contrario; y como tesis de principio, tal proceder es constitucionalmente aceptable, a condición de que en el ejercicio de la aplicación de estos principios propios del régimen demanial, se encuentre incluido el de la interdicción de la arbitrariedad como ya se dijo. En otro sentido, que la aplicación del régimen privilegiado de defensa de la demanialidad, no conlleve ampliar sus alcances hasta niveles superiores a la protección constitucional de la propiedad. **Por ello se entiende que no todo alegato en favor de la dominialidad de un bien encuentra amparo en ese régimen privilegiado, sino aquéllos en los que existe esa prueba fehaciente de que la vía pública existe, se usa y está integrada al dominio estatal o municipal.** En resumen: la naturaleza demanial de las vías públicas se presume y excluye cualquier otra posesión que se pretenda, siempre y cuando la titularidad sobre el inmueble esté respaldada en prueba fehaciente y sin perjuicio de que en vía ordinaria jurisdiccional se pueda discutir el mejor derecho que se pretenda.*

*(...)*



**X.- CONCLUSIONES GENERALES.-** *Con fundamento en todo lo expuesto, es criterio de la Sala que las normas que se impugnan no son inconstitucionales, porque el régimen especial de protección de los bienes públicos entiende que la naturaleza demanial de las vías públicas se presume, y excluye cualquier otra posesión que se pretenda, solo y solamente, cuando la respectiva administración cuente con prueba fehaciente de su titularidad sobre el inmueble de que se trate, como lo pueden ser, a manera de ejemplo, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble; el traspaso, sea a título gratuito u oneroso, otorgado en escritura pública pero no inscrito; el registro del inmueble incorporado a la vía pública en catastros municipales o nacionales, o en mapas oficiales respaldado por actos administrativos que declaran la afectación, como por ejemplo los acuerdos municipales que tienen por aprobada y recibida oficialmente una urbanización o fraccionamiento; o la existencia de una ley afectando a un bien o a un conjunto de bienes determinados al uso público, lo que implicaría que se deba tramitar la adquisición administrativa de los inmuebles, o en su lugar, disponer la respectiva expropiación; y todo lo anterior, sin perjuicio, desde luego, de lo que pueda resolverse en la vía jurisdiccional plena. Y lo ya dicho, porque no es posible interpretar que el dominio público se crea por decisión unilateral de la Administración, con prescindencia de la voluntad del propietario y menos cuando el inmueble está inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, si no ha mediado de previo, un acto de entrega voluntario, que se pueda ser probado por la Administración por cualquier medio; o si no ha mediado previa indemnización, si se trata de adquirir el inmueble por la vía forzosa, tal y como lo señala el artículo 45 constitucional. ...” (agregado el énfasis)*

Ahora bien, el Instituto apelante alega que el carácter de bien de dominio público de la finca 189485 deriva de que en su asiento registral constaba que la naturaleza era terreno dedicado a servidumbre de acueducto del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados y que así consta en el mapa oficial.



**Sobre el concepto de MAPA OFICIAL**, la Procuraduría General de la República en Dictamen C-380-2003 de 02 de diciembre de 2003, afirmó:

**"... III.- Sobre lo consultado.**

(...)

*No hay norma que establezca cuando un plano o conjunto de planos con las características que pide el artículo 1° de la ley de planificación urbana, adquiere la condición de mapa oficial. Ni de este artículo, ni del numeral 43 de esa misma ley, es posible colegir que las áreas para reservar al uso o servicio comunal adquieren la condición de bien demanial a partir del momento en que el plano y conjunto de planos respectivo se convierte en mapa oficial. Lo que el artículo 43 citado establece, es que el mapa oficial es prueba registral de la afectación a uso público de las áreas que, de conformidad con lo que establece el artículo 40 ibídem, deben ser destinadas a uso y servicio comunal. Ahora bien, lo que sucede es que ambos hechos pueden coincidir en un mismo momento, como veremos más adelante.*

*De conformidad con lo dicho es importante definir cuándo se verifica la cesión de las áreas destinadas a usos y servicios comunales a las que hace referencia el artículo 40 íbid, así como el momento a partir del cual el plano o conjunto de planos respectivos se constituyen en mapa oficial, para lo cual se hará un repaso de la normativa que regula la obtención del permiso de construcción de una urbanización, así como la aceptación de las obras y áreas públicas por parte de los órganos y entes públicos competentes, contenidos en el reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones, aprobado por la junta directiva del INVU en sesión número 3391 de 13 de diciembre de 1982. (...)*

*De las normas antes transcritas se desprende que existen dos momentos diferentes, en el trámite de fraccionamientos para una urbanización. El primero inicia con la consulta de los planos preliminares y tiene por objetivo verificar la factibilidad del proyecto. (...)*

*Luego de construida la urbanización, viene la etapa de "aceptación" de las obras y áreas públicas, por parte de la municipalidad, la cual constituye un requisito para iniciar la venta de los lotes (...)*

*Es con la aceptación de obras y áreas públicas que estas adquieren su carácter demanial, antes de lo cual, dichas áreas se entienden reservadas para ser destinadas al uso comunal previsto a partir del momento en que la municipalidad respectiva las acepte. Es decir, su ubicación en planos como áreas destinadas al uso y servicio*



*comunal es parte de las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso de construcción respectivo. Pero, en esto hay que tener presente que el permiso de construcción no obliga al urbanizador a hacer la urbanización proyectada quien puede, simplemente, dejar caducar el mismo, según lo hemos visto, pues se trata de una autorización administrativa. Con lo cual, no puede entenderse como cedidas e incorporadas al demanio municipal las áreas públicas desde que los planos constructivos de una urbanización son visados, ya que si el permiso caduca y la urbanización no se construye la cesión de tales áreas carece de finalidad y su demanialización puede ser incluso inconstitucional si no hay previa indemnización, pues ha de tomarse en cuenta que una vez incorporadas al dominio público municipal su desafectación sólo puede darse por ley. (...)*

*La cesión de las áreas públicas que establece el artículo 40 de la ley de planificación urbana se justifica como limitación no indemnizable a la propiedad privada, en tanto tiene una finalidad urbanística en atención al cumplimiento de su función social, y como compensación a la plusvalía que adquiere la propiedad en razón de la inversión social en infraestructura que hace rentable su urbanización. Pero, por esa misma razón, si no se construye la urbanización la cesión a que estaría obligado un sujeto en particular no se podría justificar con base en ese supuesto normativo.*

*Por lo anterior, es que hasta el momento en que el desarrollador hace entrega material de las obras y áreas públicas, y se efectúa la inspección -previa a la aceptación- en la que se constata su conformidad con los planos aprobados, en orden a la cabida, ubicación y diseño de las obras y áreas públicas, se consolida la cesión a favor de la municipalidad. La aceptación de obras y áreas públicas por parte de la municipalidad respectiva debe ser formalizada en un acuerdo del concejo municipal, para que adquiera validez y eficacia jurídica (artículo 13 inciso o) de la ley número 7794 de 30 de abril de 1994 y sus reformas).*

*La inspección de las obras terminadas y la constatación de conformidad de las áreas públicas con los planos constructivos visados, constituyen una forma de controlar el desarrollo urbano. Como tal, reviste especial relevancia pues permite comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos, porcentajes y diseño previstos en el plano que fue visado. (...)*

***En concordancia con lo dicho, el plano o el conjunto de planos de una urbanización adquieren el carácter de mapa oficial con la aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad correspondiente. Esto quiere decir, que en la etapa de aceptación de la urbanización por parte de la municipalidad -y en el acto formal por medio del cual se da dicha aceptación- coinciden la cesión a favor de ésta, de las áreas y obras destinadas a uso y***



***servicio comunal y la constitución del plano y el conjunto de planos de una urbanización, en mapa oficial. Luego, y a partir de ese momento, es que el mapa oficial constituye un registro de las áreas públicas efectivamente cedidas y destinadas al uso público, según lo que dispone el artículo 43 de la ley de planificación urbana.***

*En este sentido, y tal y como se indicó en el pronunciamiento número C-059-2002, las vías públicas y áreas para usos y servicios comunales, son bienes demaniales que no necesitan de su inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles, para consolidar la titularidad dominical. Basta solamente con que consten en el mapa oficial. Lo anterior, sin perjuicio de que las municipalidades, al aprobar el plan regulador de su cantón, dispongan que las áreas destinadas a ese fin, deban necesariamente, ser traspasadas al dominio municipal. En todo caso, aunque así se disponga, sigue bastando el hecho de que así consten en el mapa oficial. (...)*

#### **IV.- Conclusión**

*Es criterio de esta Procuraduría que con el acto formal de aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad, se entienden cedidas al uso comunal, las obras y áreas públicas que contempla el artículo 40 de la ley de planificación urbana, las cuales pasan a formar parte del demanio municipal. A partir de esa formalización, el conjunto de planos de la urbanización se consideran mapa oficial, pues indica con exactitud cuáles son los terrenos o espacios entregados al uso y servicio comunal. ...” (suplida la negrita)*

Ahora bien, sobre este tema, el apelante alega una mala actuación del Registro al permitir la inscripción de la modificación de la naturaleza del bien inmueble que nos ocupa, por cuanto con ello se incumple con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, soslayando el hecho de que la naturaleza demanial de un bien no puede ser variada por la voluntad antojadiza de las partes, basando tal afirmación en el **Dictamen C-220-2004**, dictado el 05 de julio de 2004 por la Procuraduría General de la República. No obstante, analizado el contenido del mismo, resulta evidente para este Tribunal, que es conteste con lo afirmado en el **Dictamen C-380-2003** transcrito parcialmente líneas atrás:

***“...IV. El permiso de construcción, el mapa oficial y la cesión de las áreas públicas.***



*Esta Procuraduría, en su condición de órgano técnico consultivo de la administración pública, reconsideró en dictamen número C-380-2003 de 2 de diciembre de 2003, el criterio sostenido en el dictamen número 059-2002 de 25 de febrero de 2002, únicamente en cuanto allí se establecía que "...los planos en conjunto del proyecto, se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la municipalidad de la localidad o en su defecto, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, visen o aprueben, por primera vez, dichos planos", con la consecuencia de que tal circunstancia implicaba la incorporación al demanio público de las áreas que, en los planos o conjunto de planos de una urbanización, aparecían como destinadas a uso o servicio comunal.*

*(...)*

*Lo cual significa que no es con el visado que la dirección de urbanismo del instituto nacional de vivienda y urbanismo (INVU) y la respectiva municipalidad otorgan a los planos constructivos de los proyectos de urbanizaciones, que las áreas destinadas a uso y servicio comunal se incorporan al demanio municipal, sino una vez que son aceptadas por la municipalidad mediante un acuerdo formal del concejo municipal adoptado en ese sentido. Dicho acuerdo deber ser un acto administrativo expreso, y ante el silencio de la administración en aceptar la entrega de las áreas públicas, no se aplica la figura el acto presunto positivo, sino la del negativo, con miras a la respectiva impugnación y acceso a la vía judicial para su control.*

*(...)*

*En resumen, es con la aceptación expresa por parte de la municipalidad de las áreas que en los planos constructivos de las urbanizaciones están destinadas a uso y servicio comunal, que las mismas quedan incorporadas al demanio municipal. Además, y en tanto que con esa misma aceptación el plano o conjunto de planos adquiere la condición de mapa oficial, dicha áreas quedan registradas como áreas públicas pertenecientes a la municipalidad respectiva, en los términos que establece el artículo 43 de la ley de planificación urbana, y sin que para ello sea necesario proceder a su*



*segregación e inscripción en el registro público de la propiedad, aunque ello no es óbice para que la municipalidad respectiva así lo disponga, caso en el cual el urbanizador debe proceder a hacerlo...”*

**SEXTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Una vez analizados los autos que constan dentro del expediente venido en Alzada, a la luz de la normativa, doctrina y jurisprudencia citadas en el Considerando anterior, este Tribunal arriba a las siguientes conclusiones:

**I.-** De la información que consta en la Publicidad Registral no se determina que en la finca 189845 del Partido de San José, existiera un derecho de servidumbre a favor del Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados por cuanto de conformidad con el Marco de Calificación Registral, que restringe las potestades calificadoras de los registradores del Registro de la Propiedad, no es posible presumir ese derecho con base únicamente en la descripción física del inmueble, en este caso la naturaleza consignada en su asiento de inscripción y del plano catastrado, ya que éste último por sí mismo no demuestra la titularidad ni de otro tipo de derechos que pesen sobre el bien inmueble, (Artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No 34331 de 29/11/2007).

**II.-** De la manifestación unilateral por parte de la titular de la finca, contenida en el documento con citas 522-15841, en donde se modifica la naturaleza del bien indicando que está destinado a servidumbre de acueducto, no deviene un derecho de servidumbre a favor del entonces Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados, hoy Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, siendo además que en dicho instrumento público no comparece su representante a efecto de constituir legalmente dicho derecho. Y es que, en este sentido se pronuncia el propio representante del AyA al aclarar que la empresa Grupo Monterrey Setecientos Setenta y Siete S.A., es titular del derecho a la nuda propiedad sobre la finca reunida bajo la matrícula 584331 y que la misma no soporta la servidumbre, al respecto ver folios 81 y 83 del expediente.





**III.-** Según el criterio de la Procuraduría General de la República, vertido en el Dictamen C-380-2003 y reiterado en el C-220-2004, transcritos parcialmente en esta resolución, y de la Sala Constitucional, los bienes que por imperio de la ley deben cederse a título gratuito a las municipalidades u otras entidades competentes, se entienden considerados como bienes demaniales una vez incorporados al Mapa Oficial y este presupuesto se produce a partir del momento en que esos terrenos son formalmente aceptados por la Municipalidad, siendo requisito que dichas áreas sean traspasadas a favor del dominio municipal en forma gratuita y puede prescindirse de su inscripción en el Registro únicamente cuando la respectiva administración cuente con prueba fehaciente de la afectación de ese bien determinado al régimen demanial, y así debe constar de una ley, o en su defecto, un acto administrativo. Y en este sentido, no ha sido verificada, dentro del Marco de Calificación Registral, información alguna sobre la cesión efectiva del bien, que conste de un acuerdo municipal en donde se acepta la cesión y se dispone entregar el bien al dominio público, es decir que las fincas 189845 o 584331 de San José queden incorporadas al uso y goce de la comunidad, por lo tanto hizo bien el Registro Inmobiliario en considerar que el bien objeto del presente procedimiento continúa siendo un bien de dominio privado, en donde su titular tiene ejercicio pleno de todos los atributos del dominio, ya que, en todo caso, al indicar en su naturaleza “*dedicado a servidumbre de AyA*” no limita su uso en toda su extensión, siendo este un aspecto que escapa totalmente de ser valorado por la Autoridad Registral.

**IV.-** A la luz del criterio de la Sala Constitucional, el uso posterior que se dé al bien inmueble, debe ser controlado por la Municipalidad respectiva y por las demás instituciones, para nuestro caso el AyA, quienes deben realizar los procedimientos necesarios para constituir legalmente la servidumbre.

**V.-** El AyA ha interpuesto Demanda Ordinaria en contra de la titular registral Grupo Monterrey Setecientos Setenta y Siete, S.A., que según consta a folios 119 a 122 de este expediente, se encuentra anotada sobre la finca 584331 del Partido de San José, dado lo





cual resulta incompetente la Autoridad Registral para emitir pronunciamiento alguno sobre ese proceso, ya que de conformidad con la normativa que rige la actividad registral, en caso de existir algún tipo de inconsistencia en la publicidad generada por hechos extraregistrales, cabría únicamente una nota de Advertencia Administrativa con efecto de mera publicidad noticia y en calidad de coadyuvante con la sede jurisdiccional (al respecto ver Voto No. 376-2006 de este Tribunal dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006) y con el único objetivo de proveer del lapso de tiempo necesario para que ingrese una medida cautelar dictada por nuestros Tribunales de Justicia.

**SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** En razón de todo lo anterior, no encuentra este Tribunal motivo alguno para revocar lo resuelto por el actual Registro Inmobiliario, División Registral, siendo lo procedente la declaratoria sin lugar del Recurso de Apelación interpuesto por el señor Eduardo Lezama Fernández, en representación del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, en contra de la resolución dictada a las siete horas, cincuenta minutos del diecisiete de agosto de dos mil nueve, la cual en este acto se confirma.

**OCTAVO. 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 Orgánico y 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 Eduardo Lezama Fernández, en representación del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, en contra de la resolución dictada a las siete horas, cincuenta minutos del diecisiete de agosto de dos mil nueve, 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.**

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

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

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

***M.Sc. Norma Ureña Boza***