



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2008-0895-TRA-BI**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Grupo Mundial Inmobiliario Eco S.A., Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de origen 08-686-BI)**

**Bienes Inmuebles**

***VOTO No 469-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las ocho horas cuarenta minutos del once de mayo de dos mil nueve.***

Recurso de apelación presentado por Sergio Artavia Mata y Jonatan Picado León, mayores, casados, abogados, con cédulas de identidad, por su orden 6-186-213 y 1-984-386, en condición de apoderados de la sociedad denominada Grupo Mundial Inmobiliario ECO S.A. con cédula jurídica tres-ciento uno- trescientos setenta y tres mil novecientos cuarenta y nueve, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas diez minutos del catorce de agosto de dos mil ocho.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el cinco de agosto de dos mil ocho, la señora Lisa Obando Ramírez, quien es mayor, soltera, empresaria, con cédula de identidad 1-284-108, en calidad de apoderada generalísima sin límite de suma de Grupo Mundial Inmobiliario Eco S. A., inicia gestión administrativa mediante la cual se solicita que esa Dirección inmovilice y



cancele en forma definitiva la inscripción registral de la finca 125412 del Partido de Heredia; según alega, por estar destinado a servidumbre de paso a favor de varios inmuebles de su propiedad.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las ocho horas con diez minutos del catorce de agosto de dos mil ocho, dispuso: “...**I.- DENEGAR** las presentes diligencias administrativas interpuestas por Lisa Obando Ramírez en la condición que consta en autos, dado que la situación planteada a esta Dirección en relación con la solicitud de cancelación de la finca del Partido de HEREDIA matrícula 125412 no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral...”

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución mencionada, los señores Sergio Artavia Barrantes y Jonatan Picado León, de calidades indicadas, interponen *Recurso de Apelación* mediante escrito presentado a las ocho horas un minuto el veintiséis de agosto de dos mil ocho.

**CUARTO.** Que a las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, no observándose causales, defectos u omisiones que capaces de provocar indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose 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 enlista como Hechos Probados de interés para la resolución de este asunto, el enumerado como I en el considerando



primero de la resolución recurrida, con la siguiente modificación: Se agrega al hecho probado **I** que según el documento con citas 389-19394, la servidumbre de paso que se constituye mide 7 metros de ancho por 46,39 metros de largo; sea un área de 324,73 metros cuadrados (v. f. 24).

En virtud de la inscripción del documento con citas 577-60115 el día 14 de octubre de 2008; que es adjudicación en proceso de remate de la finca 125412, se procede a replantear los hechos que tuvo por demostrados el Registro, de la siguiente manera: **II.-** Que la finca 125412 del Partido de Heredia se encuentra actualmente inscrita a nombre de Manuel Enrique Víquez Ramírez, con cédula de identidad 4-0083-0074, (v. f. 95). Su naturaleza es “terreno para construir”, tiene un área de 468,52 metros cuadrados y soporta servidumbre sirviente en su contra y a favor de la finca 134094, con citas de inscripción 389-19394-0880. **III.-** Que la finca 162501 del Partido de Heredia, proviene de la reunión de las fincas 134094 y 162500, es propiedad de la sociedad Grupo Mundial Inmobiliario Eco S.A. con cédula jurídica 3-101-373949, y soporta servidumbre de paso en la que es fundo dominante, que fue arrastrada de la finca 134094 (v. f. 96). **IV.-** Que a la fecha de interposición de la presente gestión, la finca 125412 publicitaba los siguientes **gravámenes:** **a)** Servidumbre sirviente con citas 389-19394 a favor de la finca 134094; **b)** Embargo practicado inscrito con citas 549-12534 dictado en proceso ejecutivo simple de Centro Comercial Il Galeone S.A. contra Roberto Marín Cambronero (v. f.30); **c)** Embargo practicado inscrito con citas 567-59772 dictado en proceso ejecutivo simple de la Municipalidad de Belén contra Roberto Marín Cambronero (v. f.52). Asimismo, se encuentra anotado documento de adjudicación de finca en remate con citas 571-84263 (v. f. 56).- **V.-** Que las fincas 133248 (v. f. 97), 134082 (v. f. 99) son propiedad de Grupo Mundial Inmobiliario Eco S.A., ambas provienen de la finca 125412. La finca 133248 no soporta servidumbre de paso y la finca 134082 soporta servidumbre de arrastre de su finca madre con citas 390-17542.- **VI.-** Que la finca 132835 (v. f. 100) es propiedad de Banco Cuscatlán de Costa Rica S.A., proviene de la finca 125412 y no soporta servidumbre.- **VII.-** Que de conformidad con los planos catastrados H-999145-1991; H-982003-1991 y H-986888-



1991, que corresponden en ese orden a las fincas 134082, 133248 y 132835, estas son colindantes con la finca 125412.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto que pudieran tener el carácter de No Probados.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, denegó la solicitud de inmovilización y cierre de la finca 125412 del Partido de Heredia, por cuanto del testimonio de escritura que originó las citas 389-19394 se desprende que las partes únicamente segregaron un lote y constituyeron servidumbre de paso a su favor y en contra del resto reservado. Que posteriormente fueron segregados otros lotes, que originaron las fincas 132835, 133248, 134082, 134094 y 135262 que colindan con la servidumbre de paso. No se determina de dicho documento que la totalidad del resto de la finca 125412 -en ese momento a nombre del segregante Roberto Marín Cambronero- estuviese dedicado a servidumbre de paso, pues aún conserva su naturaleza de terreno para construir. Afirma que, aunque se aceptara que dicha finca en su totalidad constituye la servidumbre de paso a favor de las segregadas, sería improcedente la cancelación de su asiento precisamente por encontrarse al servicio de las otras, lo que afectaría el ejercicio de los derechos de sus propietarios. Agrega que el propietario de la finca cuyo asiento se solicita cancelar; que a la fecha del dictado de dicha resolución era el señor Marín Cambronero, es el titular del bien y por lo tanto no existe impedimento para que lleve a cabo todos los actos o contratos relacionados con el dominio, siendo por el contrario improcedente que la gestionante; quien no es titular registral de dicho inmueble, sea quien solicite su cierre.

Por su parte, los apelantes solicitan a este Tribunal revocar la resolución recurrida y ordenar la inmovilización y cancelación de la finca 125412 de Heredia, argumentando que es evidente la



existencia de un error registral de inscripción pues tanto en las segregaciones de los lotes como en los planos catastrados utilizados para segregarlas se indica expresamente que el resto de la finca 125412 está destinado a servidumbre de paso a favor de las fincas 132835, 133248, 134082, 134094 y 135262 y así consta en los linderos de éstas.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. RESPECTO DEL DOCUMENTO QUE ORIGINÓ LAS CITAS 389-19394 Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.** Según consta del documento que originó las citas de presentación **389-19394**, y que consta a folios 23 a 29 del expediente venido en alzada, el 20 de setiembre de 1991 ante el Licenciado Juan Manuel Gómez Solera, comparece Roberto Marín Cambronero, titular de la finca 125412 del Partido de Heredia con el objeto de segregar y vender un lote a la Corporación Internacional de Fomento S. A. y en ese mismo acto constituye servidumbre de paso a favor de ese lote y en contra del resto de finca que se reserva el vendedor. Al describir la servidumbre de paso se indica que tiene 7 metros de ancho por 46,39 metros de largo, sea con área total de 324,73 metros cuadrados. El resto de finca queda con un área de 1098,65 metros cuadrados. Dicha segregación da origen a la finca 134094 de Heredia.

A la fecha de interposición de la gestión administrativa, y según se indica en el hecho probado (IV) la finca se encontraba gravada con dos embargos practicados y se encontraba anotado documento de adjudicación en remate.

La función calificadora del registrador, constituye un control de legalidad de los actos y contratos contenidos en los documentos sometidos a calificación e inscripción registral. Esta actividad no es irrestricta, por el contrario se encuentra sometida a un marco de calificación que circunscribe ese control de legalidad a lo que se desprende de los documentos; sean éstos provenientes de la sede notarial, judicial o administrativa, y su confrontación con los asientos registrales. Ello es así al tenor de lo previsto en los artículos 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro del Registro



Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998, regulan el marco de calificación.

Por otra parte, debe recordarse que las manifestaciones realizadas por las partes ante un notario público; quien luego de asesorarlas debe adecuar esa voluntad al ordenamiento jurídico, se encuentran revestidas de la fe pública notarial. Que según el artículo 31 del Código Notarial: *“...En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él”*

Dadas estas restricciones a la calificación registral, no es dable para el Registrador poner en duda las manifestaciones realizadas por las partes en escritura pública, ni ir más allá de lo solicitado en los documentos que califica e inscribe, siendo que en este caso se segregaron lotes, quedando un resto reservado con naturaleza para construir y el área restante era de 1098,65 metros cuadrados. Nótese que, según se deduce de las dimensiones indicadas para la servidumbre, el área de ésta última era de 324,73 metros cuadrados, es decir que existe una diferencia considerable entre ésta y la medida sobrante en la finca madre. Resulta evidente que luego de esta segregación fueron segregados otros lotes, de manera que en la actualidad la medida restante es de 468,52 metros cuadrados. Sea que aún al día de hoy existe una diferencia de área entre el resto de finca y la servidumbre constituida en el documento 389-19394.

En razón de lo indicado, no considera este Tribunal que exista un error en la inscripción del relacionado documento, pues no era procedente que el Registrador sin previa solicitud de las partes, de acuerdo con la voluntad manifestada en ese instrumento público, procediera al cierre del resto de finca que se reservaba el señor Roberto Marín Cambronero.

**QUINTO. SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA FINCA Y LAS PRETENSIONES DE LOS RECURRENTES.** Dentro de los principios que rigen la actividad registral reviste gran trascendencia el Principio de Rogación, regulado en los



artículos 450, 451, 452 y 459 del Código Civil; 49 y 59 del Reglamento del Registro Público, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de marzo de 1998); y artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público (que es Ley 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas). Este principio no implica solamente que el Registro actúa exclusivamente a instancia de parte (artículo 59 del Reglamento), sino que además de esto, resuelve básicamente tres aspectos del acceso a la Publicidad Registral; a saber, la legitimación para poner en marcha la actividad registral, el medio idóneo para acceder a la publicidad registral y los bienes o derechos susceptibles de protección por parte del Registro, es decir la materia inscribible.

En concreto, el Principio de Rogación establece que puede solicitar la inscripción únicamente quien está legitimado para hacerlo; esto es, quien tenga inscrito su derecho o lo adquiriera en el mismo instrumento público que se ha presentado (artículos 7 de Ley 3883 y 451 y 452 del Código Civil); que esa solicitud debe cumplir con ciertos requisitos formales legalmente establecidos, siendo los medios idóneos: la escritura pública, la ejecutoria judicial u otro documento auténtico autorizado legalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 450 del Código Civil. En cuanto a la materia registrable, los artículos 49 del Reglamento y 459 del Código Civil han determinado un sistema *numerus apertus* que define cuáles son los bienes o derechos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad Inmueble; siendo en general, aquellos títulos de dominio sobre inmuebles, y aquellos en que se constituyan, transmitan, declaren, modifican o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales.

Cabe subrayar que, cuando el interés del titular sea la extinción de sus derechos, el artículo 474 del Código Civil establece que la cancelación de las inscripciones registrales deben ser realizada mediante “...*ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.*”



En el caso bajo análisis, por una parte, a la fecha de la solicitud de cancelación del asiento registral de la finca, ésta se encontraba gravada con embargos practicados expedidos en procesos ejecutivos simples incoados en contra del entonces titular registral y adicionalmente existía una anotación de adjudicación de la finca en remate, producto de uno de esos embargos.

Por otra parte, de conformidad con el Principio Rogación desarrollado líneas atrás, no es procedente que quien carece de legitimación; en este caso la empresa Grupo Mundial Inmobiliario Eco S. A., pretendiera la cancelación del asiento registral de la finca 125412 mediante una simple solicitud a la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles. Es decir, era necesario que la cancelación de la inscripción fuera solicitada por el titular del inmueble, mediante escritura pública otorgada ante notario público habilitado y previa cancelación de las anotaciones que pendían sobre el bien, ya que la existencia de esas anotaciones constituye un impedimento para la cancelación de su asiento registral en vista de la evidente afectación a derechos de terceros que se encuentran publicitados en la finca.

Nótese además que, como bien apunta el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada, de aceptar que la finca 125412 es realmente una servidumbre de paso, su cierre *“...afectaría directamente la condición de servidumbre sirviente que soporta el inmueble y su propietario está sujeto a una obligación pasiva de no entorpecer el ejercicio del derecho de los propietarios de los otros predios afectados...”*

En este mismo orden de ideas, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones en su **CAPÍTULO II. “FRACCIONAMIENTOS”**, en el acápite **II.2.1 “Accesos”**, relativo a los **“Lotes frente a servidumbre”**, establece que: *“II.2.1.5 La segregación autorizada frente a servidumbre, en los términos de los artículos anteriores, implica que la **entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas a prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquél a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.***



*No obstante lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres, ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios en los lotes interiores."* (agregado el énfasis).

De lo que resulta claro que, si esta porción de terreno constituye en la realidad una servidumbre de paso, debe ser considerada como acceso tanto para los lotes segregados, como para cualquier autoridad o funcionario de instituciones de servicio público, tales como el Instituto Costarricense de Electricidad, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz o el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o las que corresponde el control urbanístico, como el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, las Municipalidades, y otras de seguridad pública y de salud, por lo que la cancelación del asiento de inscripción de la finca 125412 puede entorpecer también los servicios públicos que brindan esas instituciones.

Por último, en la finca cuyo asiento se solicita cancelar nunca se ha rectificado su naturaleza, su titular registral; antes el señor Roberto Marín Cambronero y hoy día el señor Manuel Enrique Víquez Ramírez, no han solicitado su cierre, ni fue traspasada a efecto de que fuese declarada bien demanial destinado a vía pública, por lo que continúa siendo un bien de dominio privado.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por los señores Sergio Artavia Barrantes y Jonatan Picado León, en representación de Grupo Mundial Inmobiliario Eco S.A., contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas diez minutos del catorce de agosto de dos mil ocho, la cual se confirma.

**SETIMO. 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, y 2° 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 interpuesto por los señores Sergio Artavia Barrantes y Jonatan Picado León, en representación de Grupo Mundial Inmobiliario Eco S.A., contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas diez minutos del catorce 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 dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.  
**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*



## **DESCRIPTORES**

### PRINCIPIOS REGISTRALES

TE: PRINCIPIO DE ROGACIÓN REGISTRAL

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.46.27

### GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER LA  
GESTIÓN ADMINISTRATIVA

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53