



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0883-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Rolando Leitón S.A., apelante

Registro Inmobiliario

Expediente de origen N° 2011-1179-RIM

VOTO N° 773-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas cuarenta y cinco minutos del dos de octubre de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por el señor Rolando Leitón Gutiérrez, mayor, casado, empresario, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número nueve-cero treinta y nueve-cero setenta y nueve, representando a la empresa Rolando Leitón S.A., titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero dieciocho mil ciento cincuenta y ocho, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas treinta minutos del trece de setiembre de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha ocho de setiembre de dos mil once, el señor Leitón Gutiérrez representando a la empresa Rolando Leitón S.A., indica que los planos catastrados A-1134130-2007, A-1494447-2011 y A-1494449-2011 así como las fincas de Alajuela folio real números 163427-001 y 002 y 479951-000 nacieron a la vida registral sin indicar una servidumbre existente, por lo tanto solicita su inmovilización.



SEGUNDO. Que por resolución de las catorce horas treinta minutos del trece de setiembre de dos mil once el Registro Inmobiliario denegó la diligencia administrativa y ordenó el levantamiento de la nota de advertencia consignada.

TERCERO. Que por escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, la gestionante apeló la resolución final antes referida.

CUARTO. 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, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta la Juez Ortíz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. No existen hechos probados de interés para la presente resolución.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Se tiene como hecho no probado el que exista en la publicidad registral mención alguna a una servidumbre de paso sirviente a los fundos de Alajuela folio real números 189569, 318580, 325817 y 325818.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso que nos ocupa, tenemos que el Registro Inmobiliario, al determinar que la servidumbre de paso que alega el gestionante existe para servir a las fincas de Alajuela 189569, 318580, 325817 y 325818 nunca ha formado parte de su publicidad registral, concluye que la actuación de la Administración ha estado apegada al marco de calificación registral,



deniega la gestión y levanta la nota de advertencia administrativa. Por su parte el apelante alega que si bien la servidumbre no está inscrita registralmente ésta existe, y que la simple fe pública de un agrimensor no exime el deber de la Administración de ejercer un control cruzado y confrontar lo que indica el plano con la realidad.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Revisado el presente asunto, debe este Tribunal confirmar lo resuelto. La actuación del Registro Inmobiliario, en su carácter de ente público, está sujeta en general al principio de legalidad contenido en los artículos 11 de nuestra Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, y específicamente para la ejecución de los actos de su competencia, sean los relacionados a la inscripción y dación de publicidad de los actos jurídicos atinentes a bienes inmuebles costarricenses, está sujeto al marco de calificación registral, compuesto por el documento sometido a su escrutinio, los demás derechos publicitados por el propio Registro, y el marco legal aplicable a dicha calificación. Para poder ejercer dicha calificación, los documentos pertinentes deben ser sometidos por el interesado, artículo 451 del Código Civil, ya que la Administración Registral actúa bajo el principio de rogación, sea que no puede actuar de oficio sino tan solo a través de petición de parte expresada de conformidad con la legislación vigente, siendo que los títulos inscribibles no presentados a registrar no perjudican a terceros, artículo 455 párrafo primero del Código Civil.

Sobre las servidumbres, dicha figura jurídica se encuentra regulada principalmente en el Título 4 del Libro 2 de nuestro Código Civil, en donde se indica como principio general que todo inmueble se presume libre de servidumbre a menos que se compruebe su constitución, artículo 376, comprobación que, si no proviene del consuno de los titulares de los fundos sirviente y servido expresado con las formalidades necesarias para su inscripción registral, ha de ser declarada por un Juez de la República, quedando vedado al Registro Inmobiliario una declaratoria en tal sentido, ya que en ésta sede no es viable declarar derechos o mejores derechos atinentes a un bien inmueble o a, como en el caso bajo estudio, la existencia de una servidumbre de paso recaída sobre un fundo y para servir a otro.



En el caso bajo estudio, ni en la documentación sometida a calificación registral atinente a las fincas de Alajuela 189569, 318580, 325817 y 325818, ni en los planos atinentes a ellas, se ha mencionado la existencia de una servidumbre. Este hecho es reconocido por el propio apelante, cuando menciona en su recurso que “2- *Esa calle es parte del resto de la finca de mi Mandante, y funge como callejón de acceso no sólo para nosotros sino además para los lotes segregados aunque no esté inscrita registralmente como una servidumbre de paso.”* (subrayado nuestro). Entonces, si la existencia de dicha servidumbre nunca ha sido sometida al marco de calificación registral para que pase a formar parte de la publicidad de esas fincas porque los interesados nunca han ejercido la rogación necesaria para que esto suceda, es imposible que el Registrador la tome en cuenta a la hora de ejercer su calificación ya sea de documentos o de planos para catastrar. La existencia en la realidad de una servidumbre de paso deviene en un hecho de índole extra-registral, ya que sobre él no se ha instado que pase a formar parte de lo publicitado por el Registro.

Sobre el argumento que indica que la “simple” fe pública del agrimensor no es suficiente y que quien califica los planos de agrimensura tiene el deber de constatar físicamente lo indicado en el documento no puede ser acogido por este Tribunal. La actividad que lleva a cabo el Registro Inmobiliario no se basa solamente en la actuación de sus Funcionarios, sino en la documentación que a ellos llegue y que es elaborada para éstos propósitos por otros agentes coadyuvantes de la función registral, como lo son los notarios y los agrimensores. A los miembros de éstos dos particulares estamentos la Ley les ha investido con la fe pública, sea que los actos que lleven a cabo en el desarrollo de sus funciones se entienda como verdadera y exacta hasta tanto un ente jurisdiccional no sentencie lo contrario. Así, la actividad del Registro se encuentra sometida al reconocimiento de dicha fe pública, de la cual el profesional liberal que la ejerce es totalmente responsable.

“Para este Tribunal está claro que el procedimiento de inscripción de un plano de agrimensura para que obtenga la calidad de catastrado, y por ende la fuerza que la Ley le otorga, requiere de un accionar que involucra tanto al profesional de agrimensura que



elabora el plano como de la Administración Registral, que lo califica y decide sobre la procedencia o no de su registro. En este binomio profesional-Administración cada parte tiene sus responsabilidades, ...” **Voto N° 832-2011 dictado por este Tribunal a las catorce horas treinta y cinco minutos del catorce de noviembre de dos mil once.**

En el proceso de inscripción de planos catastrados, es deber del agrimensor y bajo su fe pública y responsabilidad el indicar la naturaleza que tienen los accesos de los predios que describe en los planos elaborados, sin que en ninguna disposición legal o reglamentaria se indique que debe el calificador apersonarse al terreno a comprobar lo dicho por el agrimensor. Si los interesados en la inscripción de la servidumbre la hubieran hecho indicar por los medios legales en la publicidad tanto jurídica como catastral de los fundos sirviente y servidos, ésta habría podido ser parte del marco de calificación de los planos y documentos atinentes a las fincas, por lo tanto, no se puede venir a tratar de culpar al Registro Inmobiliario por una mala calificación cuando en realidad la responsabilidad se encuentra en la falta de acción de los interesados en inscribir la servidumbre como en Derecho corresponde. Los demás alegatos del apelante están referidos a hechos de índole extra-registral que no pueden ser objeto de valoración por parte de esta Sede.

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, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Rolando Leitón Gutiérrez representando a la empresa Rolando Leitón S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas treinta



minutos del trece de setiembre de dos mil once, 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 para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

Luis Gustavo Álvarez Ramírez

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53