

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2022-0077-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**COMPAÑÍA PALMA TICA S.A., apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO**

**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-604-RIM**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0148-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y dos minutos del veintidós de abril de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el abogado Gabriel Rojas González, cédula de identidad 1-1295-0090, vecino de San José, en su condición de apoderado especial administrativo de la sociedad **COMPAÑÍA PALMA TICA S.A.**, cédula jurídica 3-101-173999, sociedad costarricense, domiciliada en San José, Barrio Cuba, de la Iglesia Medalla Milagrosa, 50 metros al oeste, Edificio Numar, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:15 horas del 3 de diciembre de 2021.

**Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.** La presente gestión administrativa inició por medio de documento presentado ante el Registro Inmobiliario el 29 de abril de 2020, en el cual el señor Sergio Iván García Jiménez,

cédula de identidad 6-0149-0044, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad COMPAÑÍA PALMA TICA S.A., solicitó inmovilizar las fincas de Puntarenas matrículas: 233811, 233812 y 233813, además se consigne nota de advertencia administrativa sobre los planos catastrados números: P-2103606-2019, P-2102783-2019 y P-2102782-2019. Lo anterior debido a que su representada es propietaria de la finca de Puntarenas matrícula 216178 plano P-1876200, que colinda al noroeste con el inmueble 33971 propiedad del señor Eugenio Salazar Azofeifa, quien en el año 2019 catastró los planos antes citados y segregó las fincas indicadas. Según los planos esos inmuebles tienen salida a calle pública a través de una servidumbre de paso, con 3 metros de ancho y hasta 53,77 metros de largo, sirviendo como fundo sirviente la finca de su representada, pero ese inmueble no publicita ningún tipo de servidumbre.

Una vez analizado este procedimiento, mediante resolución final dictada a las 14:15 horas del 3 de diciembre de 2021, el Registro Inmobiliario resolvió: “**1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por el señor Sergio Iván García Jiménez, portador de la cédula de identidad número 06-0149-044, en condición de apoderado de la sociedad **COMPAÑÍA PALMA TICA S.A.**, cédula jurídica 3-101-173999, al no tener sustento en la existencia de una inexactitud extraregstral que deba ser conocida. Art 31 del Código Notarial y 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario ...” (folios 240 al 251 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apeló el representante de la sociedad COMPAÑÍA PALMA TICA S.A., quien argumentó lo siguiente:

1. La sociedad COMPAÑÍA PALMA TICA S.A., no ha otorgado ninguna servidumbre, presentándose graves inconsistencias en la información consignada en los planos y en la publicidad registral, por ende, se solicitó la advertencia

---

administrativa e inmovilización de las fincas de Puntarenas matrículas 233811, 233812 y 233813, como la cancelación de los asientos registrales de dichos inmuebles.

2. La resolución recurrida confirma la inexistencia de una servidumbre legalmente constituida en perjuicio del inmueble 216178 de su representada y a favor de las fincas de Puntarenas matrículas 233811, 233812 y 233813, asimismo no existen antecedentes registrales de la existencia de una servidumbre.

3. Se presenta una incongruencia entre lo indicado en los considerandos de la resolución y a la conclusión que se llegó por parte del Registro, además el asiento registral contiene inconsistencias, consigna información inexacta y contraria a la realidad fáctica y legal de los inmuebles, debido a esto lo resuelto genera una profunda incerteza respecto al entendimiento de cuáles son los escenarios en que se admite una gestión administrativa; en el presente caso se cumple con el elemento objetivo relacionado a la inexactitud que pesa sobre los asientos de los planos e inmuebles.

4. Concorre una falta en el rechazo de la gestión, por darse un error registral debido a que el registrador debió verificar la existencia de la servidumbre, máxime que el artículo 376 del Código Civil indica que los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre; asimismo, se presenta un error extraregistral debido a que la información que emana de los planos y escrituras es errónea. Por lo anterior solicita se revoque la resolución apelada.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser considerados para la resolución del presente proceso.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** El Tribunal tiene por enderezado el procedimiento administrativo ordenado en el voto 0039-2021 de las 09:30 horas del 1 de febrero de 2021. Bajo esa consideración, analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** Previo a entrar al análisis del caso concreto, es de interés referirnos al concepto de servidumbre considerada por el tratadista Manuel Albaladejo “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” (Albaladejo, M. (1977). *Derecho Civil, tomo III, Derecho de Bienes*, Barcelona, Librería Bosch., pp. 23 y 24.)

Dicha concepción ha sido seguida desde vieja data por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en su resolución número 000017-F-99, de las 14 horas 35 minutos del 20 de enero de 1999, que menciona: “...Las servidumbres son derechos reales en cosa ajena o en *re aliena*. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente en algún aspecto. Para el dueño del predio sirviente implica un límite al ejercicio de su derecho de propiedad...”.

Al respecto, es oportuno recordar que la forma de constituirse una servidumbre es a través de escritura pública (artículos 370 y 450 del Código Civil y 83 del Código

---

Notarial) que debe de inscribirse en el Registro Inmobiliario (artículos 455, 459 y 461 del Código Civil).

Por otra parte, el procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un *íter* procedimental hasta llegar al principio de fe pública registral, el que es considerado ficción jurídica que favorece al titular del derecho real inscrito y a los terceros interesados que podrían realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral. Este principio establece la presunción de que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos.

De este modo, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son, no se encuentran exentas de errores materiales, inconsistencias e inexactitudes, que cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan: inexactitudes de origen registral (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) y cuando su génesis surge del error provocado por el notario público, el profesional en Topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza de origen extraregistral (artículo 16 del reglamento citado). De ahí, que en el procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia, que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico mercantil, u otras que sí implican que el bien salga de la esfera comercial. De este modo el Registro estaría ejerciendo una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional.

En el caso que nos ocupa y conforme a las pruebas documentales que constan en el expediente, este Tribunal no encuentra sustento jurídico para determinar que las inconsistencias que manifiesta el apelante sean de origen registral, ya que conforme a la publicidad de cada una de las fincas bajo las matrículas 233811, 233812 y 233813 estas se segregaron de su finca madre y se encuentran graficadas en planos que fueron visados por la Municipalidad respectiva, lo cual al ingresar a la corriente registral para su inscripción mediante una escritura pública, otorgada ante notario público e investida de fe pública, fue suficiente para el registrador, que dentro de su marco de calificación no notó dato anómalo que impidiera la inscripción de los documentos y finalmente inscribió cada una de las fincas aludidas. Por esta razón no procedería imponer una cautelar de inmovilización en los asientos registrales de las fincas en discusión, ya que esta medida está asignada para ser impuesta por errores provenientes del propio registro y que por su naturaleza sea de imposible solución en sede administrativa.

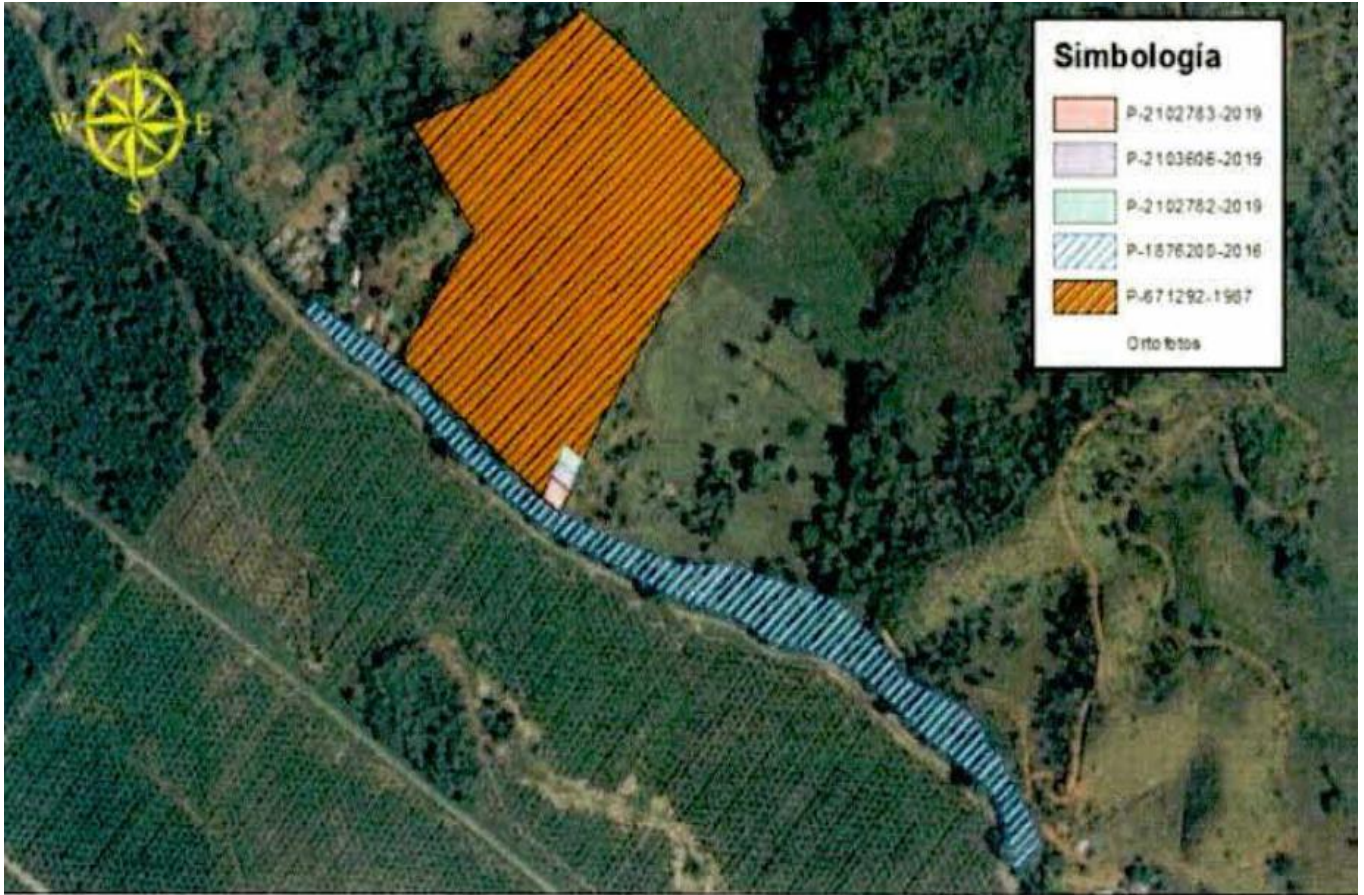
Ahora, y valorando la posibilidad que exista una inexactitud de origen extraregistral, resulta de fundamental importancia contar con documentos fehacientes que acrediten una incongruencia que afecte la publicidad registral y por ende los intereses del titular del bien jurídico publicitado, en cuyo caso, dicho asiento registral sería acreedor de una Nota de Previsión, tal como así lo dispone el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en el capítulo IV del título II de ese cuerpo normativo, que establece en su artículo 32 y bajo una visión de *numerus apertus* los supuestos que permiten la consignación de una medida cautelar de esa naturaleza.

Por consiguiente, realizado el estudio y análisis del expediente administrativo en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, con vista en el informe técnico **DRI-CTE-03-0315-2021** del 27 de octubre de 2021, (folios 230 al 233 del

---

expediente de origen), como la ampliación de este por medio del informe técnico **DRI-CTE-03-0435-2021** del 17 de noviembre de 2021 (folios 235 al 239 del expediente principal), suscritos por la funcionaria Yenory Jara Vásquez, del Subproceso de Conciliación Catastral, Departamento Servicios Generales y que incorporan el presentado por el apelante; se comprueba que las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas: 233811, 233812 y 233813, no presentan en sus asientos registrales anotaciones o gravámenes de servidumbre legalmente constituida contra la finca 216178 de Puntarenas, únicamente y utilizando el notario público una práctica incorrecta, indica en el lindero oeste de cada una de las fincas, la existencia de una servidumbre que legalmente, tal como se indicó, no está constituida. No hubo un acto de rogación al Registro para la creación de ese gravamen en finca ajena.

En vista de lo antes señalado y según la siguiente imagen aportada en el informe **DRI-CTE-03-0315-2021**:



se aprecia que las fincas de Puntarenas 233811 (P-2103606-2019), 233812 (P-2102783-2019) y 233813 (P-2102782-2019), en apariencia se encuentran enclavadas en la finca madre matrícula 33971 definida en color anaranjado, e incorrectamente, según el decir del recurrente, utilizan como salida la finca 216178 plano P-1876200-2016 marcada en color azul cuyo titular es la sociedad COMPAÑÍA PALMA TICA S.A., sin tener un derecho real legítimamente constituido. El hecho de que en los correspondientes planos catastrados números: P-2103606-2019, P-2102783-2019 y P-2102782-2019, se grafica una servidumbre de paso de tres metros que se ubica en el lindero oeste y en sus notas indican que el fundo sirviente será tanto la finca madre 33971 como la finca 216178 de Puntarenas, sin



---

definir cuál va a ser el fundo dominante, tampoco es indicativo que la servidumbre se haya constituido legalmente.

Bajo ese conocimiento, este Tribunal considera que lleva razón el Registro Inmobiliario en rechazar la gestión administrativa, a pesar de presentarse esa particularidad en planos y fincas segregadas bajo estudio. No es posible para el Registro cautelar un asiento registral que no existe y en este caso no existe una servidumbre legalmente constituida. No se logra comprobar alguna inconsistencia que sea necesario sanear o advertir en el asiento registral de esos inmuebles, ya que el hecho de enunciar la existencia de servidumbre en el lindero oeste de cada uno de los inmuebles segregados de la finca 33971, no es indicativo de la existencia de una servidumbre y por ende no es posible para el Registro cautelar un asiento registral inexistente.

Conjuntamente de las certificaciones visibles a folios 153 al 160 del expediente de origen, se reafirma que la servidumbre de paso no está constituida en las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas: 33971, 233811, 233812 y 233813, pero sí consta que el asunto se está ventilando en sede judicial, según demanda ordinaria con citas: 800-623362-01-0001-001, 800-623364-01-0001-001, 800-623365-01-0001-001 y 800-623367-01-0001-001, y tramitadas por medio del expediente 20-000062-0425-CI; por lo que el Registro Inmobiliario está impedido para resolver de forma distinta con base en el principio de tutela jurisdiccional de la publicidad registral contenido en el artículo 17 del Reglamento de organización del Registro inmobiliario que establece:

**Artículo 17. -Tutela jurisdiccional de la publicidad registral.**

En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables, dejando a salvo los

---

intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales, debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- a) La invalidez de una inscripción;
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

En razón de lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento.

De la normativa transcrita se desprende claramente que, en tratándose de asuntos como el que se analiza, son los tribunales de justicia los competentes para conocer de este, ya que por disposición unilateral tomada fuera de la sede registral, se indica la existencia de una servidumbre en el lindero oeste de los aludidos inmuebles que no está legalmente constituida. Debido a ello y conforme al inciso c) del artículo citado, a la administración registral le está vedado declarar un mejor derecho de propiedad con relación a un posible derecho de servidumbre. Obsérvese, que de la imagen anterior, pareciera que los lotes estuvieran enclavados, ello es una razón más que determina que es potestad exclusiva de los tribunales de justicia dirimir dicha situación, en donde con mayor amplitud, libertad probatoria y con la competencia suficiente, pueda declarar un mejor derecho de propiedad y establecer las medidas correctivas necesarias que resuelvan el conflicto surgido, para

---

posteriormente emitir la correspondiente ejecutoria de sentencia que se presentará e inscribirá en el Registro.

Ha de tener claro el recurrente, que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico, sobre los derechos y bienes de los costarricenses, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad opera no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, y esto garantiza que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en consonancia con el artículo primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, 3883.

Por otra parte, es de importancia indicar, que aun cuando el asunto esté en conocimiento de los tribunales de justicia, se puede subsanar la inconsistencia mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con un acuerdo suscrito entre todos los interesados que sea consignado en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario.

En virtud de todo lo anterior, no podría la Administración Registral acceder a lo pretendido por el apelante, y en ese sentido, no son de recibo los agravios y pretensiones expresados por la representación de la sociedad COMPAÑÍA PALMA TICA S.A., y en consecuencia se rechaza el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:15 horas del 3 de diciembre de 2021, la que en este acto se confirma.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el abogado Gabriel Rojas González, en su condición de apoderado especial administrativo de la sociedad COMPAÑÍA PALMA TICA S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:15 horas del 3 de diciembre de 2021, la que en este acto **se confirma** para que se deniegue la gestión presentada. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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. **NOTIFÍQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**  
**Cedeño**

**Leonardo Villavicencio**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

euV/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES:

PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: PRESENTACIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.41