



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0268-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CORPORATION MOUNT OLYMPUS S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-097-RIM)

CATASTRAL

VOTO 0042-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con dieciséis minutos del treinta de enero de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **Jorge Ruíz González**, abogado, cédula de identidad 1-0565-0889, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **CORPORATION MOUNT OLYMPUS S.A.**, cédula jurídica 3-101-392185, con domicilio en Liberia, Guanacaste, 100 m al norte y 275 m al este del liceo nocturno, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:02 horas del 18 de abril de 2024.

Redacta el juez **Óscar Rodríguez Sánchez**

CONSIDERANDO



PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. La presente gestión administrativa se inició a partir de la petición presentada por el apoderado de la empresa **CORPORATION MOUNT OLYMPUS S.A.**, donde solicita la suspensión de la inscripción de la finca de Guanacaste **242545** (generada a través de un proceso de información posesoria), por sustentarse en el plano G-1881999-2016, que difiere de la realidad fáctica del lugar, al incrementar el área del inmueble, indica el solicitante que con la inscripción del plano indicado se eliminó la servidumbre existente en el sitio y que se encontraba documentada en el plano G-492661-1998.

Con fundamento en el informe técnico catastral visible de folio 57 a 62 el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 14:02 horas del 18 de abril de 2024 resolvió en lo conducente:

...DENEGAR las diligencias incoadas por el señor **Jorge Ruiz González**, mayor, abogado, cédula de identidad 1-0565-0889, en su condición de apoderado generalísimo ...de la sociedad **CORPORATION MOUNT OLYMPUS S.A.**, ...por no tener sustento la existencia de un traslape o una inexactitud registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 22 del decreto ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario...

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **Jorge Ruiz González**, en su condición dicha, apeló y argumentó lo siguiente:

1. No se ha señalado traslape o inexactitud registral ni enmarcarse lo denunciado dentro de los supuestos que establece el artículo 22 del decreto ejecutivo número 35509, lo que se reclama, consiste en que modificando los planos catastrados la señora ROSIBEL CONTRERAS



ALVAREZ eliminó una servidumbre con más de 50 años de existencia, servidumbre que afecta directamente el acceso trasero a su propiedad.

2. Con la información posesoria se eliminó la existencia de una servidumbre de más de 50 años, que servía de acceso a su finca 5-135716.
3. El reclamo no fue bien atendido o analizado por el Registro, ya que no se habló, señaló o reclamó un supuesto traslape, ni montaje de planos, ni colindancia, sino únicamente la eliminación de una servidumbre que afecta su propiedad.
4. Aporta planos cancelados que dan un indicio de la existencia de la servidumbre que se eliminó con la confección del plano G-1881999-2016 para la información posesoria.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos como no probados contenidos en la resolución venida en alzada.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. 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 DEL ASUNTO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE EJECUTORIAS JUDICIALES. SERVIDUMBRES Y PLAZO DE CONVALIDACIÓN. Para el caso en análisis es de interés



referirse a que la inscripción de la finca de Guanacaste 242545, plano G-1881999-2016, surge a raíz de una orden judicial, materializada a través de una ejecutoria expedida por el Juzgado Agrario de I Circuito Judicial de Guanacaste (Liberia), a las once horas dieciocho minutos del doce de enero de dos mil veintiuno, dirigida a la Subdirección Registral del Registro Público Inmobiliario, en expediente 16-000163-0387-AG, el caso se refiere a la información posesoria de Rosibel Del Socorro Contreras Álvarez (hecho tenido como probado en la resolución apelada).

Lo anterior, resulta de especial relevancia, pues la mayor o menor amplitud de la competencia de un registrador en la calificación de documentos que se someten a su estudio, para acceder a la publicidad registral, varía según el tipo de documento sea notarial, judicial o administrativo. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución número 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, indicó:

[...]

la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad de las formas extrínsecas, tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos. VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida



cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial.

Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento.

[...]

Lo transcrita, obliga al registrador que califica un documento judicial, a cumplir debidamente con el mandato impuesto dentro de los límites de su competencia, prestando la cooperación debida, sin desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez; al registrador le está vedado alterar o revocar un fallo judicial; ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial, es decir, no puede pronunciarse sobre la validez del contenido de las sentencias o sobre la validez del procedimiento, por estarle así vedado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153 de nuestra Constitución Política.

Por lo anterior, los elementos que tomó en cuenta el juez para ordenar la inscripción de la finca de Guanacaste 242545, plano G-1881999-2016, no son parte del ámbito de calificación registral y no se pueden cuestionar en la vía administrativa registral.

En este caso lo peticionado por el apelante esta fuera del ámbito de actuación del registrador, ya que de acuerdo al marco de calificación registral existente para un documento proveniente de la sede judicial, la inscripción efectuada por el Registro Inmobiliario de la finca situada



en la Provincia de Guanacaste, número 242545 lo fue conforme a derecho, pues el Registro estaba inhibido para cuestionar el fondo de una ejecutoria judicial que es declarativa de un derecho de propiedad, puesto que dicho pronunciamiento jurisdiccional fue emitido en cumplimiento de un procedimiento mediante el cual el Juez tuvo a la vista el plano del terreno, la prueba testimonial directamente recibida por él, se cumplió con el otorgamiento de las audiencias respectivas a la Procuraduría General de la República, hechos que el registrador no puede calificar por ser formalidades intrínsecas de un documento judicial, debiendo, conforme a lo anterior expuesto, avocarse a revisar únicamente las formas extrínsecas de ese documento.

Aún más, se desprende del documento que consta en el expediente y que sirvió para generar la finca aquí cuestionada, que se cumplió con el procedimiento que establece la ley de informaciones posesorias para el dictado de la sentencia, por ende, no existe posibilidad de ser modificado en la sede administrativa.

Además, la petición de suspensión de la inscripción resulta evidentemente tardía, pues al momento de presentación del documento que inició esta gestión administrativa la finca ya se encontraba inscrita.

Otro de los agravios esgrimidos por el apelante es la eliminación de la servidumbre con la confección del plano G-1881999-2016 utilizado para la información posesoria.

Con respecto a este punto el tratadista Manuel Albaladejo define la servidumbre: “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), criterio que ha sido reiterado desde vieja data por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia; en su resolución número 26 de las 8 horas y 30 minutos del 16 de marzo de 1991 indicó:

V.- 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. El Código Civil regula las servidumbres en forma general (artículos 370 a 382), en consecuencia, no existen servidumbres típicas reguladas expresamente en su contenido, con excepción de ciertos tipos como sería el de la obligación forzosa de paso, ubicada fuera del capítulo respectivo (artículos 395 a 400) y algunas establecidas en el Código de Minería N 6797 de 4 de octubre de 1982 y Ley de Aguas N 276 de 27 de agosto de 1942. Las servidumbres recaen en favor y a cargo únicamente de fundos. El inmueble que la sufre se denomina predio sirviente y el que la disfruta predio dominante.

En este sentido es pertinente recordar que la forma de publicitar los derechos reales y entre estos las servidumbres, es a través de la formalidad de escritura pública artículo 450 del Código Civil y su posterior presentación al registro, sin dejar de lado que este tipo de gravamen surge a la vida jurídica por convenio de partes, por un acuerdo de última voluntad o por una orden judicial en el caso de las servidumbres forzosas.



El informe técnico indica que las servidumbres no estaban constituidas formalmente y el hecho, como lo indica el apelante, que se encuentren graficadas en otros planos de predios colindantes no implica que estén constituidas de acuerdo con nuestra legislación, verbigracia, artículo 301 del Código Civil indica:

La mensura de un terreno sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.

Relacionado con el mismo tema el Código Civil es muy claro en la forma en que se deben constituir las servidumbres:

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

Artículo 379.- Las servidumbres discontinuas de toda clase y las continuas no aparentes, solo pueden constituirse por convenio o por última voluntad. La posesión, aun la inmemorial, no basta para establecerlas.

Es evidente, que el hecho de que una servidumbre se encuentre graficada en un plano no es suficiente para considerarla debidamente constituida y dentro de la actividad normal del derecho siempre se requerirá la participación de los titulares de los predios involucrados como dominantes y sirvientes.

En ese sentido la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia; en su resolución número 26 de las 8 horas y 30 minutos del 16 de marzo de 1991 indicó:



[...]

VI. –Existen diversos tipos de servidumbres. Las hay aparentes y no aparentes (Arts. 378 y 379), las primeras suponen la existencia de signos externos de carácter permanente que las revelen (Casación N.º 110 de 9 horas 05 minutos del 20 de abril de 1979), en tanto que las no aparentes no se manifiestan a los sentidos. También las hay continuas y discontinuas (Arts. 378 y 379), las primeras no requieren para su ejercicio una actividad o acto del hombre, y son o pueden ser usadas innecesariamente; en tanto que las segundas suponen para su ejercicio o disfrute la actividad del hombre, además de un uso a intervalos más o menos largos. Doctrinariamente se distinguen las positivas de las negativas, las primeras imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismos, y la negativa le prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre (...)

III.– Las servidumbres pueden adquirirse por distintos modos, sea por voluntad de los interesados, mediante negocio jurídico mortis causa o inter vivos. También se constituyen por disposición de la autoridad judicial; tal es el caso de la obligación de paso (Art. 395); y por prescripción positiva (Art. 378), cuando son al propio tiempo continuas y aparentes.

[...]

La inscripción de la finca de Guanacaste 242545 tiene como antecedente un proceso de información posesoria en donde la autoridad judicial no ordenó la constitución de la servidumbre, el reconocimiento o no de la existencia de este tipo gravamen escapa de



la competencia de la autoridad registral, pues no se encontraba constituida según las formalidades que nuestro ordenamiento exige.

Con respecto al plazo de convalidación la resolución N.^o 00931 – 2020 dictada por el Tribunal Agrario a las 15:58 horas del 30 de setiembre del 2020, indica los medios y plazos para ejercer el derecho a reclamar sobre lo resuelto en informaciones posesorias:

...Considera este Tribunal en este caso la parte recurrente expresa motivos de nulidad del fallo al considerar resuelve lo que no se podría resolver por haber transcurrido el plazo de convalidación de tres años contemplado en el artículo 16 de la normativa especial que aplica para este caso que es la Ley de Informaciones Posesorias. Lo anterior no es motivo de nulidad por cuanto el orden normativo hay que analizarlo completo y no solo un artículo como lo hace el recurrente, pues la misma ley especial citada dispone que este plazo es para la vía sumarísima del incidente, no para la vía ordinaria como lo es el presente proceso, y ello también lo contempla la misma norma, y ello no es un motivo de nulidad por lo que se rechaza la nulidad invocada. Realmente este es el sustento de la mayoría de agravios expresados por el recurrente. El artículo 17 de la Ley de Informaciones Posesorias establece un plazo de tres años para acudir a la vía sumarísima incidental y la posibilidad de recurrir a la vía ordinaria pasado ese término, por lo que debe entenderse que se trata de un término de caducidad y no de prescripción...

En el presente caso el apelante no se está dejando en indefensión, ya que contó con el plazo de convalidación para reclamar sus derechos



en la vía judicial, dicho plazo lo otorga la Ley de Informaciones Posesorias, para que se presente la oposición bajo la vía incidental ante la autoridad que emitió la resolución y no impide tampoco acudir a la vía ordinaria, pero no es la autoridad registral competente para conocer los argumentos que se presenten ante lo resuelto por la autoridad judicial.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Jorge Ruíz González, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **CORPORATION MOUNT OLYMPUS S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:02 horas del 18 de abril de 2024.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se **declara sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por **Jorge Ruíz González**, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **CORPORATION MOUNT OLYMPUS S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:02 horas del 18 de abril de 2024, la que en este acto **se confirma**. 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 el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. NOTIFIQUESE.



Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mgm/KQB/ORS/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53