
RESOLUCIÓN DEFINITIVA**EXPEDIENTE 2020-0320-TRA-RI****GESTION ADMINISTRATIVA****COMPAÑÍA PALMA TICA SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante****REGISTRO INMOBILIARIO. (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-604-RIM)****VOTO 0039-2021**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta minutos del primero de febrero de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Gabriel Rojas González, con cédula de identidad número: 1-1295-0090, abogado, vecino de San José, en su condición de Apoderado Especial Administrativo de la sociedad: **COMPAÑÍA PALMA TICA SOCIEDAD ANÓNIMA**, sociedad costarricense, con domicilio en San José, Barrio Cuba, de la Iglesia Medalla Milagrosa, 50 metros al oeste, Edificio Numar, cédula de personería jurídica número: 3-101-173999, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:30 horas del 6 de mayo de 2020.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Mediante, escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, por el señor Sergio Iván García Jiménez, portador de la cédula de identidad número 6-0149-0044, en su condición de apoderado de la sociedad **COMPAÑÍA PALMA TICA S.A.**, solicita se consigne inmovilización sobre los inmuebles de la Provincia de Puntarenas y nota de advertencia administrativa sobre los planos catastrados siguientes: finca **233811** plano **P-2103606-2019**, finca **233812** plano **P-2102783-2019** y finca **233813** plano **P-2102782-2019**. Lo anterior debido a que su representada es dueña de la finca del Partido de Puntarenas matrícula **86863-000** y que, de acuerdo con los planos citados, el topógrafo indicó que tendrían salida a calle pública a través de servidumbre de paso, con 3 metros de ancho y hasta 53,77 metros de largo, sirviendo como fundo sirviente la finca del Partido de Puntarenas matrícula **86863-000**, finca como se indicó propiedad de la Compañía Palma Tica. Por lo anterior considera que lo señalado por el señor topógrafo contradice la publicidad registral, ya que el asiento de la finca de su representada no indica que existe algún tipo de servidumbre.

Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:30 horas del 6 de mayo de 2020, 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 extraregistrar que deba ser conocida. Art 31 del Código Notarial y 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario...”

En contra de lo resuelto apela el representante legal de **COMPAÑÍA PALMA TICA SOCIEDAD ANÓNIMA**. y expresa como agravios lo siguiente:

1.- Alega error de derecho por apreciación deficiente del yerro registral que nace de la inscripción del documento 2019-402628 en contra de lo dispuesto en el artículo 376 del Código Civil, considera que la resolución apelada se fundamenta en la fe pública notarial para indicar que se presumen válidas, eficaces y auténticas las manifestaciones contenidas en el documento con citas 2019-402628 respecto de la existencia de la servidumbre. No obstante, esta fe pública es una presunción iuris tantum por lo que el registrador debió al menos consultar el antecedente registral del inmueble segregado para constatar si efectivamente la servidumbre de cita constaba a favor de la finca madre, siendo que tal obligación nace de la presunción legal del artículo 376 del Código Civil: “Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre” y en este sentido se indica en la resolución impugnada que no se desprende del documento que se haya constituido una servidumbre, con lo que es claro que hubo error registral al calificarlo porque se permitió una inscripción que establece el ingreso a inmuebles mediante una servidumbre que no consta a nivel registral y que tampoco se constituye formalmente en ese acto, siendo que no logró la autoridad registral observar ese error y por ello debe revocarse esa resolución. Agrega que de la misma resolución se desprende que antes de esta inscripción no existía antecedente registral alguno que de ingreso por servidumbre a los inmuebles 233811, 233812 y 233813 ni a su finca madre, siendo que con esta inscripción se logra de manera subrepticia inscribir registralmente un antecedente para pretender reclamar posteriormente un derecho de servidumbre sobre el fundo de su representada que no fue consentido.

2.- Manifiesta que existe error de forma por contradicción entre los hechos probados y la parte dispositiva de la misma, existe una contradicción en la resolución porque se tuvo por probado que en los planos de las fincas segregadas de la 33971 se indica que existe una servidumbre a su favor y en contra de la finca

216178 de Puntarenas que es propiedad de su representada. Asimismo, en el tercer hecho probado se indica que no se desprende la existencia de antecedente de esa servidumbre y luego; en los Considerandos, que para constituirla es necesario que comparezcan en escritura pública los propietarios registrales de los fundos sirviente y dominantes, lo cual se extraña en este caso porque no compareció la sociedad Palma Tica S.A., por lo que contradice la parte dispositiva que rechaza la gestión, siendo este un error de forma que implica la nulidad de lo resuelto, porque pone en indefensión a su representada, por lo que solicita se revoque la resolución apelada.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por la forma en que se resuelve este asunto, no encuentra este Tribunal hechos de tal naturaleza que resulten de importancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA PRUEBA. No existe prueba pertinente que analizar por ser un asunto de pleno derecho.

CUARTO: CONTROL DE LEGALIDAD. SOBRE EL TRÁMITE DE ESTE EXPEDIENTE POR PARTE DEL REGISTRO INMOBILIARIO. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia se observan vicios en sus elementos esenciales, los cuales se pasan a desarrollar.

1.- DE LA FALTA DE ANÁLISIS EN LA RESOLUCIÓN VENIDA EN ALZADA DE LA PRUEBA APORTADA POR EL GESTIONANTE. El artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual,

refiriéndose a este Tribunal Registral Administrativo, dispone que “El Tribunal (...), deberá ajustar su actuación al procedimiento y las normas de funcionamiento establecidas en la presente Ley, su reglamento, y supletoriamente, lo dispuesto en el Libro II de la Ley General de la Administración Pública, N.º 6227, de 2 de mayo de 1978, Capítulo "Del Procedimiento Ordinario", en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en la Ley Orgánica del Poder Judicial, respectivamente, en cuanto sean aplicables...”

En el mismo sentido, el artículo 3 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, (Decreto No. 35456-J de 30 de marzo de 2009), establece que sus funciones deben sujetarse “...a los principios de **legalidad, oficiosidad, celeridad, oralidad, economía procesal e informalismo...**”, ajustando su actuación “...al procedimiento y las normas de funcionamiento establecidas en la Ley; en este Reglamento; y supletoriamente a lo dispuesto en el Libro Segundo de la Ley General de la Administración Pública, Capítulo Del Procedimiento Ordinario; en el Código Procesal Contencioso Administrativo; en el Código Procesal Civil; en la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales; en la Ley Orgánica del Poder Judicial, y en cualquiera otras disposiciones normativas que resulten aplicables.” (agregado el énfasis).

En general, en el cumplimiento de sus funciones, la Administración debe respetar y observar el **principio de legalidad**, sin cuya presencia la acción estatal devendría ilegal o injusta. Ese principio se compone de dos facetas diferentes. Por una parte, con la legalidad se procura ajustar la actuación administrativa al ordenamiento jurídico positivo, mediante la limitación o el condicionamiento del poder jurídico del órgano correspondiente. Y, por otra parte, la legalidad que comprende la razonabilidad o justicia de esa actuación administrativa, en cuanto exige que los actos y conductas estatales posean un contenido justo, razonable y valioso.

Resulta claro que, como garantía contra la arbitrariedad, toda resolución que ponga fin a un procedimiento administrativo debe contener un análisis sobre el tema objeto de debate, cumpliendo con una adecuada fundamentación y la motivación necesaria para garantizar al administrado una resolución a su solicitud acorde con los lineamientos legales y constitucionales del debido proceso.

De este modo, una vez analizado el expediente y sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal advierte que en la resolución venida en alzada, el Registro Inmobiliario omitió referirse al informe catastral aportado por la gestionante y que consta a folios 68 al 82 del expediente administrativo, en el que se indica que se analizan los planos **6-2102782-2019**, **6-2103606-2019** y **6-2102783-2019**, ubicados en Puntarenas, con su respectivo montaje de planos y que fue presentado junto con el escrito inicial por parte del recurrente y determinar si efectivamente existen fundos enclavados. El Registro de primera instancia menciona en la resolución que con base en un estudio preliminar de los asientos registrales logró determinar lo que constituyen los hechos probados de esa resolución y señala que no existe o existió al momento de segregarse las fincas **233811**, **233812** y **233813** constitución de servidumbre.

Este Tribunal al constatar la omisión indicada considera que con ese actuar se negó la posibilidad de hacer uso de los mecanismos legales, al quedar totalmente sin análisis dentro de este procedimiento, un estudio catastral que perfectamente podría causarle consecuencias jurídicas perjudiciales, a la gestionante y eventualmente a terceros que pudieran ser afectados, ya que, como es conocido, un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional inmerso en los artículos 39 y 41 de la Carta Magna, y del cual derivan derechos para las partes e interesados en el proceso, tal es el caso,

del ejercicio efectivo de su derecho de defensa desde las primeras fases del procedimiento hasta su culminación.

La falta de un procedimiento acorde con los lineamientos legales conlleva a crear indefensiones y violaciones a garantías constitucionales, toda vez que, a la luz de estos preceptos constitucionales, no solo es importante que la Administración resuelva las gestiones sometidas a su conocimiento, sino también, que comunique lo resuelto a quien corresponda, a fin de no causar indefensiones.

Evidentemente tanto en los procedimientos conocidos en la sede jurisdiccional como en la administrativa, la prueba es uno de los elementos esenciales que permite a las partes demostrar sus afirmaciones con el fin de introducir en la mente de la autoridad decisora los hechos que justifican sus pretensiones.

No obstante, esos poderes de ordenación e instrucción, es claro que solamente deben admitirse los elementos probatorios que resulten de utilidad para demostrar las afirmaciones que sustentan el procedimiento y que cumplan un propósito específico, asimismo deberá la Administración proveerse de aquella prueba que considere necesaria para resolver conforme a derecho. En el presente caso como se indicó, el Registro de primera instancia, no mencionó la prueba aportada por el gestionante, concretamente el informe catastral presentado y su respectivo montaje, ni tampoco consta el análisis de algún tipo de informe catastral propio, que la autoridad registral hubiese generado y con base en los cuales se debió haber basado la resolución la que, debido a estas carencias, no tiene el análisis requerido, lo que la hace falta de motivación.

2.- SOBRE LA FALTA DE MOTIVACIÓN. En lo que respecta a la **motivación**, es decir a la vinculación armónica del motivo, el contenido y el fin que sustentan la decisión, el acto administrativo, la Sala Constitucional ha reiterado la obligación de la Administración Pública de **fundamentar o motivar** debidamente los actos que le compete dictar, pudiéndose citar, entre otros, los Votos Números **2002-3464** de las 16:00 horas del 16 de abril del 2002 y **2002-1294** de las 9:38 horas del 8 de febrero del 2002.

De igual manera, este Tribunal Registral Administrativo ha tenido ocasión de ahondar sobre el elemento de la **motivación**, al apuntar con respecto a esta que: *“...constituye un requisito esencial del acto administrativo, por lo cual la Administración se encuentra obligada a expresar en forma concreta las razones que la inducen a emitir un determinado acto, consignando los hechos o antecedentes que le sirven de asidero fáctico, amén del fundamento jurídico o derecho aplicable. Según la doctrina, la motivación consiste en exteriorizar, clara y sucintamente, las razones que determinan a la autoridad administrativa a emitir el acto administrativo (...) Dentro de esta línea de pensamiento, resulta imprescindible recordar que constituye base esencial del régimen democrático y del estado de Derecho, la exigencia al Estado de hacer públicas las razones de hecho y de derecho que justifican la adopción de una determinada decisión administrativa. En la práctica, tal requisito obliga a que la parte dispositiva o resolutive del acto administrativo, vaya precedida de una exposición de las razones que justifican tal decisión. La omisión de la motivación del acto administrativo, como elemento esencial del mismo, es sancionada en nuestro ordenamiento jurídico con la nulidad del acto ...)”* (Considerando Segundo, Voto No. **001-2003**, de las 10:55 horas del 27 de febrero de 2003; véanse también los Votos No. **21-2003** de las 16:00 horas del 29 de mayo de 2003, y No. **111-2003** de las 10:10 horas del 28 de agosto de 2003, todos de este Tribunal), debiéndose acotar que el artículo 136 de la Ley General de la

Administración Pública, detalla los actos administrativos que deben ser motivados, incluyendo dentro de tales actos aquellos que impongan obligaciones, o que limiten, supriman o denieguen derechos subjetivos.

En este mismo sentido se ha pronunciado la Sección Séptima del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda en el **Voto No. 62-2013-VII** de las 16 horas del 12 de setiembre de 2013:

*“...Cabe recordar que la **motivación**, es un **elemento formal esencial de todo acto administrativo**, que consiste:*

“...La motivación, al consistir en una enunciación de los hechos y del fundamento jurídico que la administración pública tuvo en cuenta para emitir su decisión o voluntad, constituye un medio de prueba de la intencionalidad de esta y una pauta indispensable para interpretar y aplicar el respectivo acto administrativo.” (JINESTA LOBO, Ernesto. Tratado de Derecho Administrativo. Tomo I. (Parte General). Biblioteca Jurídica Dike. Primera edición. Medellín, Colombia 2002. P. 388.)

*De manera que la motivación debe **determinar la aplicación de un concepto a las circunstancias de hecho singulares de que se trate [...]**; es decir, se trata de una decisión concreta que liga los hechos con el sustento normativo; de manera que cuando hay una breve alusión a normas generales y hechos inespecíficos, se puede concluir que no hay aporte suficiente de justificación, en la medida en que de ellos no es posible deducir los elementos valorados por la autoridad gubernativa para tomar la decisión, lo cual adquiere la mayor trascendencia cuando se trata de actos limitativos o restrictivos de derechos subjetivos o en los que se impone una sanción al administrado. [...]” (Voto No. 62-2013-VII de las 16 horas del 12 de setiembre de 2013 de la Sección Séptima del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda)*

De tal manera, queda claro entonces que **la motivación** resulta ser un elemento esencial de las resoluciones que provienen de los Registros que conforman el Registro Nacional, la cual consiste, tal como manifiesta Jinesta Lobo en la obra citada en dicho fallo, en una enunciación de los hechos y del fundamento jurídico que tuvo en cuenta la administración pública al tomar la decisión en cada caso concreto, especialmente en aquellos actos administrativos que afectan o pueden afectar derechos subjetivos.

3.- SOBRE LA FALTA DE CONGRUENCIA. Por otra parte, respecto de la falta de congruencia en las resoluciones finales dictadas por los Registros que conforman el Registro Nacional ya se ha pronunciado este Tribunal, por ejemplo, en el **Voto No. 015-2008** de las 12:30 horas del 14 de enero de 2008, indicó:

*“...tratándose de la solicitud de inscripción [...], **ese trámite sólo tiene un único procedimiento**, (...). / Lo anterior debe ser así, por cuanto el Registro no debe romper o dividir la **continencia de la causa**, en la medida en que por tratarse de un único procedimiento [...], **no debe ser fragmentado al momento de su resolución**, sino que todo lo que haya sido objeto de discusión durante su transcurso **deberá ser reunido en una única resolución final que abarque todas las cuestiones que le sean concernientes**, efectuándose un adecuado pronunciamiento sobre todos y cada uno de los puntos que hayan sido discutidos y sobre las pretensiones y defensas opuestas; es por eso mismo que esa resolución final **debe cumplir con el principio de congruencia...**” (Voto No. 015-2008).*

Nuestro Código Procesal Civil en sus artículos 28.1 y 61.2 establece el Principio de Congruencia, disponiendo en lo que interesa:

ARTÍCULO 28.- Forma y firma de las resoluciones

28.1 Forma. *En las resoluciones y actuaciones se identificará al tribunal y se consignará el lugar, la hora, la fecha, el número de proceso, el nombre de los jueces y el número de resolución, cuando sea necesario.*

Las resoluciones deberán ser fundamentadas, claras, precisas, concretas y congruentes con lo solicitado o previsto por la ley. (...)

(...) 61.2 Contenido de la sentencia. Las sentencias deben resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto de debate, no pueden conceder más de lo pedido, salvo disposición legal en contrario y no podrán comprender otras cuestiones que las demandadas; se exceptúan aquellas para las que la ley no exige iniciativa de parte. (...)

Siendo que las citadas normas resultan de aplicación supletoria tanto en los procedimientos desarrollados por el Registro Nacional, como en aquellos que resultan de competencia de este Tribunal, de conformidad con lo que al efecto estipula el inciso f) del artículo 367, en relación con el numeral 229.2, ambos de la Ley General de la Administración Pública, debido a la inexistencia de disposición expresa dentro de la legislación registral, que determine las formalidades y requisitos que deben llevar las resoluciones finales que se dictan dentro de las diligencias administrativas conocidas por los Registros que lo integran.

Por ello, debe este Tribunal recordar a la Autoridad Registral sobre su obligación de observar este principio, en aplicación del cual, al dictar cualquier resolución que de por finalizado un procedimiento, debe pronunciarse expresa y adecuadamente sobre todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto de debate, sin romper o dividir la continencia de la causa o fragmentarlo al resolverlo.

A mayor abundamiento sobre este tema, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto N.º 704-F-00 de las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, dispuso: "...IV.- [...] *la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino en sus escritos de demanda o contra demanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el fallo; no porque en éste se decida algo diferente a lo querido por los litigantes, sino **porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate, o se otorga más de lo pedido, o porque lo resuelto no guarda correspondencia con lo pedido, o porque contiene disposiciones contradictorias...***" (El énfasis ha sido agregado).

En el presente asunto la Dirección del Registro Inmobiliario sin ningún fundamento, sin contar con algún informe de su Departamento Catastral Técnico y al omitir pronunciarse sobre el estudio catastral aportado por la gestionante, resuelve que no existe una inexactitud y deniega la gestión; no obstante, este Tribunal considera que la resolución venida en alzada se encuentra carente de motivación en su desarrollo, de manera que se fundamente adecuadamente la decisión tomada en ella, ya que no hace referencia a una serie de elementos, que no solo fueron expuestos por el recurrente por ejemplo en el informe catastral aportado, sino que para el mérito de los autos se hace necesario contar con ese análisis para que la decisión sea ajustada a la legalidad, así, se reitera que se omite en la resolución referirse al informe catastral presentado por la gestionante y que consta a folios 68 al 82 del expediente administrativo para lo cual debió haberse valorado la posibilidad de requerir nueva prueba en este sentido, siendo incluso necesario determinar con un informe catastral propio, si la finca propiedad es un fundo enclavado dadas sus características y haber procedido a informar a terceros interesados acerca de lo que eventualmente se determine del análisis omitido.

Lo anterior ocasiona que la resolución carezca de motivación y congruencia en su análisis, no se valoran los aspectos del caso concreto necesarios que motiven y sean congruentes con los hechos que se vislumbran en el expediente y que finalmente justifiquen la decisión tomada por el Registro Inmobiliario referida al denegar la gestión iniciada por el representante legal de la **COMPAÑÍA PALMATICA S.A.** y por ello debe anularse la misma y las que de esta penden, a efecto de que la Dirección del Registro Inmobiliario se pronuncie sobre todos los extremos objeto de debate que sean de su competencia, con base en la prueba correspondiente para el caso.

La falta de un procedimiento acorde con los lineamientos legales conlleva a crear indefensiones y violaciones a garantías constitucionales, toda vez que, a la luz de estos preceptos constitucionales, no solo es importante que la Administración resuelva las gestiones sometidas a su conocimiento, sino también, que comunique lo resuelto a quien corresponda y por los medios que hayan indicado para recibir esas comunicaciones. Especialmente si se recuerda que la ideología contenida en el Reglamento del Registro Inmobiliario conlleva toda una política dirigida, en la medida de lo posible, al saneamiento de las inconsistencias en la Publicidad Registral con la anuencia de los terceros afectados y de todas las partes involucradas, dado lo cual se hace aún más necesaria la correcta resolución de los asuntos y en caso de que proceda la adecuada notificación a todas las partes.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por lo expuesto, sin entrar a conocer el fondo del asunto, al constatar las omisiones indicadas, considera este Tribunal que lo procedente es declarar la **NULIDAD** de todo lo resuelto por el Registro Inmobiliario, a partir de la resolución dictada a las 14:30 horas del 6 de mayo de 2020, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se cumpla

con el debido proceso, fundamentando la resolución en los análisis técnicos catastrales que correspondan y analizando la prueba aportada por el gestionante.

POR TANTO

Con fundamento en las normas y jurisprudencia citadas, se declara la **NULIDAD** de todo lo resuelto y actuado por el Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de audiencias dictada a las 14:30 horas del 6 de mayo de 2020, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se cumpla con el debido proceso, agotando todos los medios a su alcance para fundamentar y motivar, la resolución con base en los estudios técnicos catastrales que correspondan y se analice la prueba aportada por el gestionante para resolver como en derecho corresponda. En virtud de lo anterior, se omite pronunciamiento respecto de los alegatos esgrimidos por el recurrente señor Gabriel Rojas González, en su condición de Apoderado Especial Administrativo de la sociedad **COMPAÑÍA PALMA TICA SOCIEDAD ANÓNIMA**. 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, sin más trámite devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

NULIDAD

TG: EFECTOS DEL FALLO DEL TRA

TNR: 00.35.98