

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0492-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Anemos Investments Y F O Quince Cinco S.A., apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2017-0846-RIM)

Propiedades

VOTO 0057-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cuarenta y cinco minutos del primero de febrero de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación presentado por el señor Guido Alberto Reyes Madrigal, comerciante, cédula de identidad 1-0962-0694, vecino de San José, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de Anemos Investments Y F O Quince Cinco Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-434270, con domicilio en San José, La Uruca, Residencial El Robledal, 300 metros al norte y 75 metros al este, casa de ladrillos a mano izquierda, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 26 de julio de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 7 de julio de 2017, suscrito por el señor Reyes Madrigal en su condición dicha, solicita se imponga la medida cautelar de advertencia administrativa por traslape de las fincas 165092-F-000 catastro 1-1980731-2017, 165093-F-000 catastro 1-1979466-2017, 165094-F-000 catastro 1-1979456-2017 y 165095-F-000 catastro 1-1979436-2017 con la finca 243322-000 propiedad de su representada.

SEGUNDO. Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 26 de julio de 2017, se resolvió denegar lo pedido.

TERCERO. Inconforme con lo resuelto el señor Reyes Madrigal, en su condición indicada, interpuso recurso de apelación con nulidad concomitante en su contra el 11 de agosto de 2017; que fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las 15:00 horas del 22 de agosto de 2017.

CUARTO. A la substanciación del recurso no se le ha dado el trámite que le corresponde, y se observan causales, defectos u omisiones que provocan la indefensión de los interesados y la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de ley.

Redacta la juez Ureña Boza y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHO PROBADADO. Este Tribunal indica como hecho de importancia de acuerdo a la forma en que se resuelve, que junto al escrito que inicia la gestión administrativa se presentó una revisión de la ubicación y afectaciones del plano SJ-1192308-2007 de la finca SJ-243322-000 respecto de los planos SJ-1192307-2007 y SJ- 1958459-2017, realizado por la ingeniera topógrafa Johanna Garita Ugalde (folios 6 a 53 expediente principal).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de esta gestión administrativa.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, habiendo estudiado los planos SJ-1192308-2007 y el SJ-1958459-2017, indica que no se evidencia el traslape denunciado por el señor Reyes Madrigal en su condición indicada, y procede a denegar lo pedido por no estar sustentado en un error cometido en sede registral.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario el señor Reyes Madrigal, en su condición indicada, expresó en su escrito de agravios –entre otras cosas– que la resolución recurrida no toma

en consideración el criterio técnico de la topógrafa Johanna Garita Ugalde, por lo cual la resolución deviene en nula.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. La delimitación física de un inmueble conforme a su plano catastrado debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos jurídicos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con sus antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos responde al principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, decreto ejecutivo 34331-J (en adelante Reglamento), que indica:

El Catastro procurará los medios necesarios para que se dé una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados, en la cual se basa la delimitación de los inmuebles, es congruente con lo estipulado por el artículo 8 del Reglamento:

Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.

Dentro de este contexto, el artículo 5 inciso c) del Reglamento informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de rogación, tracto sucesivo y publicidad, por supuesto íntimamente ligados al principio de legalidad que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia al principio de rogación (artículo 54 del Reglamento), que a su vez se debe ejercer en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de legalidad), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario...” (artículo 41 del Reglamento).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Registro Inmobiliario se encuentra sujeta al cumplimiento del principio registral de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento.

En relación con los efectos de la publicidad catastral, el artículo 57 del Reglamento establece:

... El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.

Por su parte, ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la calificación catastral, entre otros el voto 0175-2006 que en lo de interés expresó:

...las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...

De tal manera, debe tenerse presente que el Registro Inmobiliario debe garantizar una publicidad registral cierta y actual, pues tal y como lo establece el artículo 2 de la Ley 6545, del Catastro Nacional, su funcionamiento es de interés público y está al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Pero también, tal y como ya fue afirmado por este Tribunal en su voto 0105-2017 emitido en un caso altamente similar al ahora bajo estudio, el Registro Inmobiliario debe tener presente que la resolución final no solamente debe resguardar a los principios registrales, sino también aplicar otros que se encuentran dentro del principio de legalidad y que son atinentes al acto administrativo propiamente, que constituye la manifestación de la actividad administrativa, es decir, el medio del cual se vale la Administración para expresar su voluntad destinada a producir efectos jurídicos, garantizando y cumpliendo cabalmente con el derecho de respuesta para con los administrados a su derecho de petición como derecho fundamental constitucional.

Así, el acto administrativo será válido y eficaz en el tanto sus elementos subjetivos y objetivos de carácter sustancial sean conformes con el ordenamiento jurídico. Dentro de tales elementos se encuentran el motivo, el contenido y el fin, estando debidamente regulados en los numerales 128, 130, 131, 132, 133 y 136, entre otros, de la Ley General de la Administración Pública.

En lo que respecta al motivo, 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 2002-3464 de las 16:00 horas del 16 de abril de 2002 y 2002-1294 de las 09:38 horas del 8 de febrero de 2002. De igual manera, este Tribunal ha tenido ocasión de ahondar sobre el elemento de la motivación, al apuntar con respecto a ésta 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 del voto 0001-2003 de las 10:55 horas del 27 de febrero de 2003; en dicho sentido véanse también los votos 0021-2003 de las 16:00 horas del 29 de mayo de 2003, y 0111-2003 de las 10:10 horas del 28 de agosto de 2003, todos de este Tribunal)

Todo lo anterior de acuerdo a lo establecido en el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, que indica que los actos administrativos deben ser motivados, incluyendo los que impongan obligaciones, o que limiten, supriman o denieguen derechos subjetivos.

La motivación resulta un elemento esencial del acto que aprueba o rechaza una gestión administrativa. En el caso que nos ocupa, se considera violatorio del debido proceso que el Registro haya denegado lo solicitado sin haberse referido del todo al trabajo realizado por la

topógrafa Johanna Garita Ugalde respecto a los planos involucrados, sin la existencia de un trabajo técnico que contemple o debata de manera alguna las inexactitudes dilucidadas por el petente, y sea el fundamento para que el Registro dicte la resolución final.

Por lo anterior, tal y como lo solicita el apelante, este Tribunal estima procedente declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir, inclusive, de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 26 de julio de 2017, con fundamento en los artículos 128, 133, 136.1.a), 158, 162, 166, 169, 171 y 174 de la Ley General de la Administración Pública, y con el propósito de enderezar los procedimientos y no perjudicar los intereses de las partes involucradas en el presente asunto.

Una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a emitir un nuevo pronunciamiento tomando en consideración para ello todo lo antes expuesto, específicamente, la valoración técnica del informe realizado por la topógrafa Garita Ugalde.

QUINTO. SOBRE EL ORDEN DE LA RESOLUCIÓN VENIDA EN ALZADA. Considera de importancia este Tribunal llamar la atención al Registro Inmobiliario sobre el orden que debe guardarse a la hora de redactar sus resoluciones. Tenemos que la parte considerativa inicia intitulado “**HECHOS COMO PROBADOS. PRIMERO:**”, para luego pasar a indicar los relevantes para lo resuelto, enumerando el primero con números romanos como “**I-**”, pero luego continúa la enumeración utilizando números arábigos, sea “**2-**”. Una vez concluida la exposición de los hechos tenidos por probados, y sin hacer un cambio en los considerandos, continúa de seguido, nuevamente con números romanos, “**II.**”, para entrar en el fondo del asunto, sin que en toda la exposición de lo resuelto haya cambios de párrafo de acuerdo a las ideas que allí se expresan. La correcta fundamentación de las resoluciones no solamente tiene que ver con una adecuada relación entre los hechos probados y los fundamentos de derechos que se le aplican a la situación analizada, sino con el orden de sus postulados. El llamar a un considerando “primero” implica que, al menos, debe haber un considerando “segundo”; si una enumeración se inicia con números romanos, debe continuar así hasta su finalización, lo mismo si inicia con números

arábigos; y en cuanto al análisis del fondo se deben separar en la cantidad de considerandos que sean necesarios las ideas que se expresen como fundamento, artículo 155 inciso 3) del Código Procesal Civil. Lo anterior no se hace por la mera formalidad, sino porque es la forma en que se facilita la comprensión de lo resuelto, ya que cada idea se separa y se hace más fácil su intelección.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se anula todo lo resuelto y actuado por el Registro Inmobiliario a partir, inclusive, de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 26 de julio de 2017. Una vez devuelto el expediente a ese Registro, procédase a emitir un nuevo pronunciamiento tomando en consideración el informe emitido por la topógrafa Johanna Garita Ugalde. Tome en cuenta el Registro Inmobiliario lo indicado en el considerando quinto para el dictado de sus resoluciones. 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.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora

Descriptor

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53