

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2016-0487-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**3-101-596937 S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 760-2016)**

***VOTO No. 0105-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las trece horas cuarenta y cinco minutos del veintidós de febrero de dos mil diecisiete.***

Recurso de Apelación presentado por el licenciado Marco Rodríguez Vargas, abogado, cédula de identidad 1-1057-0712, vecino de San José, en su condición de apoderado especial de la sociedad bajo persona jurídica 3-101-596937 S.A., con domicilio en Puntarenas, Corredores, Ciudad Neily, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a las 08:30 horas, del 16 de agosto de 2016.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 02 de junio de 2016, suscrito por el señor Frederick Cole, empresario, cédula de residencia 112400194432, vecino de Puntarenas, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad 3-101-596937 S.A, quien manifiesta que su representada es propietaria del inmueble de Puntarenas matrícula 106873-000, con plano catastrado P-302934-1996. Indica que la empresa EMW DE JACO S.A., es propietaria de la finca de Puntarenas matrícula 114223-000, con plano catastrado P-1569237-2012. Este inmueble surge por reunión de las fincas de Puntarenas 96980-000 y 114149-000, reunión con citas tomo 457, asiento 7086 secuencia 01.

Agrega, que bajo el tomo 2013 asiento 160585 consecutivo 01, se rectificó en aumento la medida del inmueble 114223-000 utilizando para ello el plano P-1569237, de un área de 942 metros cuadrados. Con la rectificación se invade la finca 106873-000, invasión que se determina con el levantamiento topográfico realizado por el profesional en esa materia Felipe Rodríguez Rodríguez, que consta a folios del 10 al 28. En ese informe se indica que se tomó como límite de propiedad un muro de media altura que se encuentra dentro de la finca del gestionante, pero ese muro no corresponde a la colindancia con el inmueble 114223-000, y a partir de allí surge la inexactitud registral.

**SEGUNDO.** Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, 08:30 horas, del 16 de agosto de 2016, se resuelve: “... 1.- *Denegar las diligencias iniciadas por el señor FREDERICK COLE, de nacionalidad canadiense, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa: 3-101-596937 S.A.-* 2) *Se ordena, una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del presente expediente. - ...”.*

**TERCERO.** Inconforme con la resolución final antes referida, el Lic. Marco Rodríguez Vargas interpone recurso de apelación para el 25 de agosto de 2016, en su condición de apoderado especial de la empresa 3-101-596937 S.A., ante el Registro de instancia, quien la acoge y por ello conoce este Tribunal.

**CUARTO.** A la substanciación del recurso no se le ha dado el trámite que le corresponde y se observan causales, defectos u omisiones que pueden provocar la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

**Redacta la juez Ortiz Mora y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos de importancia para las resultas del presente caso, los siguientes:

1. Informe técnico elaborado por el topógrafo Felipe Rodríguez Rodríguez, que hizo un estudio pormenorizado de la posible inexactitud registral planteada en la gestión administrativa incoada, (ver folios del 10 al 28 del expediente principal).
2. Informe técnico elaborado por el ingeniero Jairo Solís Salazar, Departamento Catastral Técnico, Sub-Proceso de Conciliación Catastral, del Registro Inmobiliario. En dicho informe no se hace referencia al informe emitido por el topógrafo Felipe Rodríguez Rodríguez, (ver folios del 44 al 47 del expediente principal).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario determinó luego del análisis realizado, que no existe el traslape denunciado por el señor COLE, y en ese sentido ante la inexistencia de una inexactitud en la publicidad registral, procede denegar las presentes diligencias.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el Lic. Marco Rodríguez Vargas, en su condición de apoderado especial de la empresa 3-101-596937 S.A., expresó en su escrito de agravios que, la resolución recurrida no toma en consideración el levantamiento de campo aportado por esa representación, elaborado por el topógrafo asociado Felipe Rodríguez Rodríguez, que toma en “consideración la ortofoto del cantón de Garabito en la provincia de Puntarenas, los planos catastrados números: P-302934-1996 y P-1569237-2012, los detalles de los frentes de los vértices de cada lote, las construcciones, las cercas divisorias y los anchos de calles existentes de todas las zonas que comprenden las propiedades, con coordenadas de latitud y longitud, todo con relación a los inmuebles objeto del presente proceso.

Como se puede observar, dicho levantamiento comprende detalles de suma importancia, los cuales permiten determinar de forma real y efectiva, que el acto jurídico relativo a la rectificación de medida en aumento del inmueble 06-114223-000, contiene un grave error y es contrario a la realidad, por cuanto modifica el plano debidamente inscrito P-302934-1996 antes mencionado y

traslapa el mismo, acto jurídico que no debió haber sido autorizado por el Notario Público cartulante ni por el Registro Inmobiliario”; (ver folios 55 y 56 del expediente principal).

Solicita el recurrente se sirva revocar la resolución apelada y ordenar al departamento de Catastro la elaboración de un levantamiento de campo mediante el cual verifique de forma real y efectiva la existencia de un traslape por parte del plano número P-1569237-2012 en contra del plano P-302934-1996.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** La delimitación de un inmuebles conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afectada por el principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, 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 que se basa justamente la delimitación de los inmuebles, es congruente con lo estipulado por el artículo 8 del citado Reglamento que a su vez dispone: *“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 de referida cita, 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 del 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 ...*” (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia de la Subdirección de Catastro, 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 a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la publicidad catastral el artículo 57 del citado 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 No 175-2006 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 por imperio de ley la Subdirección del Catastro, debe garantizar una publicidad registral cierta y actual, pues tal y como lo establece el numeral 2º de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Pero también, la Administración Registral debe tener presente que la resolución final no solamente debe resguardar los principios registrales, sino también aplicar otros que se encuentran dentro del principio de legalidad y que son atinentes al acto administrativo propiamente. Sobre este punto en particular es necesario recordar, que el acto administrativo 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 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 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, 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 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.

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 impuesto una medida cautelar de inmovilización, sin constar dentro del expediente administrativo un dictamen pericial que determine la inconsistencia que dio origen a estas diligencias.

Ahora bien, tal y como se desprende de la normativa transcrita y el antecedente jurisprudencial con relación al caso bajo examen, este Tribunal estima que si bien el Registro Inmobiliario, ante los hechos expuestos por el señor Frederick Cole en su calidad de representante de la sociedad 3-101-596937, solicitó al Departamento Catastral Técnico procediera a realizar un informe y montaje de los planos catastrados que describen las fincas de la provincia de Puntarenas 106873-000 con plano catastrado P-302934-1996 y la finca 114223-000 que nace con el plano P-1569237-2012, el cual se inscribe para reunir las fincas de la misma provincia, matrícula 96980-000 y 114149-000, con el fin de determinar la existencia de alguna inconsistencia e irregularidad contenida en los citados predios que amerite continuar con el trámite de la investigación.

Producto del estudio solicitado el ingeniero Jairo Solís Salazar, destacado en el Departamento Catastral Técnico, realiza un estudio topográfico mediante ortofoto tal y como se desprende de folios 44 a 47 del expediente de marras, determinando que el plano P-302934-96 que describe la finca 106873-000 propiedad del gestionante, la cual se detalla en el citado instrumento con líneas de color amarillo. Luego al lado está el plano catastrado P-1569237-12 que refleja la finca 114223-000, detallado en el estudio, con líneas de cuadrados negras con blanco. En base a ese estudio técnico el Registro Inmobiliario concluye que no existe traslape, y procede a denegar las diligencias administrativas mediante la resolución que se apela.

Sin embargo, en esa resolución el Registro Inmobiliario no toma en cuenta el levantamiento de campo aportado por el gestionante, realizado por el ingeniero Felipe Rodríguez Rodríguez, en donde hace un análisis pormenorizado de los planos catastrados objetados, determinándose en dicho estudio que los citados documentos se traslapan entre sí, precisando los detalles de los vértices, las construcciones, las cercas divisorias, los anchos de las calles. Es un levantamiento muy detallado del cual el Registro Inmobiliario no se refirió. Dicho informe cumplió con los requerimientos que establece la circular RIM-002-2014 del 28 de febrero de 2014, por lo que debe ser tomado en cuenta por la subdirección de catastro y si ha de ser rechazada la resolución que así lo indique debe motivar ese rechazo.



El montaje que hizo el Departamento Técnico Catastral fue por ortofoto y el mismo ingeniero Jairo Solís Salazar, del Departamento Catastral Técnico, indica que no es posible determinar elementos fotogramétricos claros para determinar la existencia de un traslape. Sin embargo, a pesar de ello, no hace referencia alguna al informe presentado con la solicitud que también fue hecho por un profesional en la materia, siendo necesaria la conciliación entre ambos instrumentos, a efectos de esclarecer la situación jurídica de las fincas y planos cuestionados, en aras de la búsqueda de la verdad real. Lo anterior, tal y como de esa misma manera se desprende de la circular anteriormente indicada emanada por el Registro Inmobiliario en su apartado primero.

Ante la inexistencia de un dictamen pericial que contemple o debata de manera alguna las inexactitudes dilucidadas por el petente, y sea el fundamento técnico para que el Registro dicte la resolución final y que es objeto de apelación, este Tribunal estima procedente declarar, 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; la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir, inclusive, de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:30 horas, del 16 de agosto de 2016. 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 topográfico realizado por el señor Felipe Rodríguez Rodríguez.

**QUINTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***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 la Subdirección Catastral, a las 08:30 horas, del 16 de agosto de 2016. Una vez devuelto el expediente a ese Registro, procédase a emitir un nuevo pronunciamiento tomando en consideración el informe emitido por el topógrafo Felipe Rodríguez Rodríguez. 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. **NOTIFÍQUESE.** —

*Norma Ureña Boza*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

**Descriptor**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**