



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2013-0422-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

INMOBILIARIA BRENES DAVIDSON SOCIEDAD ANÓNIMA., apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen N° 2012-1566)

Patentes, Dibujos y Modelos

VOTO N° 0026-2014

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

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor **Franklin Brenes Davidson**, soltero, ingeniero civil, titular de la cédula de identidad número tres-trescientos setenta y tres-doscientos trece, actuando en su condición de Tesorero con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **Inmobiliaria Brenes Davidson Sociedad Anónima**, sociedad con cédula jurídica número tres-ciento uno-quinientos treinta y seis mil trescientos tres, domiciliada en Cartago Centro Distrito Oriental, 75 metros norte de la esquina noreste de los Tribunales de Justicia, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas del nueve de abril del dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. La presente gestión administrativa la inicia el Registro Inmobiliario, en virtud de los reportes de inconsistencias presentados a la Dirección de ese Registro por la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización de Catastro-Registro, relacionado con los identificadores únicos de las fincas del Partido de Cartago: N° **30103003538000**,



30101015116300 referente a las fincas matrícula 35380, 151163, en los que se manifiesta textualmente lo siguiente: La información catastral de estas fincas (3-0035380 3-0151163) demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio independiente.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las once horas del nueve de abril del dos mil trece, revoca la resolución de las nueve horas del catorce de febrero del dos mil trece, dictada por la Asesoría Jurídica del Registro referido supra, ordena levantar la anotación de Advertencia Administrativa que pesa sobre la finca del partido de Cartago 35380, y mantener la inmovilización que pesa sobre la finca de Cartago 3-151163.

TERCERO. El señor Franklin Brenes Davidson, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **Inmobiliaria Brenes Davison Sociedad Anónima**, el veintiocho de abril del dos mil trece, interpone recurso de apelación contra la resolución supra citada, siendo, que el Registro Inmobiliario, en resolución de las nueve horas, quince minutos del ocho de mayo del dos mil trece, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y se han observado causales, defectos u omisiones que pueden provocar la indefensión de los interesados o a la invalidez de lo actuado. Se dicta esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS 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.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el caso concreto el Registro Inmobiliario, resuelve revocar la resolución de las nueve horas del catorce de febrero del dos mil trece, dictada por la Asesoría Jurídica de ese Registro. Ordena levantar la anotación de Advertencia Administrativa que pesa sobre la finca del partido de Cartago 35380, y mantener la inmovilización que pesa sobre la finca del partido de Cartago 3-151163.

Inconforme con lo resuelto, el representante de la empresa recurrente, aduce que hasta el año 1998, en la propiedad de su representada no existía ninguna inconsistencia. Esta se da precisamente con la presentación del documento de citas 457 asiento 7 escritura del licenciado Luis Gerardo Villanueva Monge, donde en forma grave, por medio de una escritura de rectificación de medida, se ocasiona un traslape sobre la propiedad de su representada.

Aduce además, que con la inscripción de la finca por titulación campesina y posterior inscripción catastral en el año de 1993 se delimitó jurídica y registralmente la finca 151163-000 tanto en el registro inmobiliario como catastral, quedando afecta a un plazo de convalidación que la ley indica y que dentro del plazo legal el propietario de la otra finca nunca presentó mayor objeción contra su titulación y por lo tanto ahora no puede pretender con un plano de rectificación de medida que presenta cinco años después, invadir y traslapar la finca de su representada. El Registro no puede obviar una situación jurídica consolidada ni mucho menos derechos patrimoniales adquiridos. Además, obvia jurisprudencia del Tribunal Registral Administrativo (TRA) en donde se argumentó que la propiedad de su representada era calle pública lo cual fue rechazado por el voto 372-2007. Curiosamente el terreno que catastra la parte contraria con ese plano que rectifica es el mismo terreno que invade la finca de su representada argumentando el anterior dueño como de calle pública.

TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. En el caso bajo estudio, tenemos que la licenciada Ruth Espinoza Miranda, Asesora Jurídica del Registro Inmobiliario, en resolución



final de las nueve horas del catorce de febrero del dos mil trece, basándose en los reportes presentados por la Unidad de Validación del Programa de Regularización de Catastro-Registro, determinó que las fincas del Partido de Cartago 35380 y 151163, si bien son inmuebles inscritos en forma independiente, con planos individualizados que las describen, se encuentran sobrepuertas. Situación que es puramente extraregistro, atribuible en primera instancia, a la falta del adecuado control por parte de los propietarios registrales de las fincas citadas y en una segunda instancia al quehacer registral, pues ambos instrumentos cumplieron con los requisitos exigidos en su oportunidad para la registración. No obstante, para cuando se dio la inscripción no era posible detectar la inconsistencia. Por lo que considera que el Registro Inmobiliario en virtud de su condición de garante de la Seguridad Jurídica y a efectos de prevenir futuros perjuicios; ordena la inmovilización de las fincas del Partido de Cartago 35380 y 151163, y sus respectivos planos catastrados C-511056-1998, y C-142116-1993, de conformidad con lo que establece el numeral 28 del Reglamento de Organización del Registro referido.

Sin embargo, lo anterior, observa este Tribunal que la Subdirección del Área Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las once horas del nueve de abril del dos mil trece, dispuso lo siguiente: “[...] **SE RESUELVE:** I.- **REVOCAR** la resolución de las 09:00 horas del 14 de febrero del 2013, dictada por la Asesoría Jurídica de este Registro Inmobiliario. II.) Levantar la anotación de Advertencia Administrativa que pesa sobre la finca 35380. III.- **MANTENER** la Inmovilización que pesa sobre a finca 3-1515163. [...]”.

Analizada la resolución venida en alzada, sea, la que revoca (la resolución de las 9:00 horas del 14 de febrero del 2013), nota este Tribunal, que del contenido de la misma no se desprende cuál o cuáles fueron las razones que tuvo el **a quo** para tomar la decisión de revocar la resolución aludida, en el sentido que levanta la nota de advertencia administrativa que pesaba sobre la finca del Partido de Cartago 35380, y mantiene la nota de inmovilización solamente en la finca del Partido de Cartago 151163, sin haber motivado lo resuelto.



Además, en el caso bajo estudio, es necesario advertir dos aspectos importantes. En primer lugar, resulta necesario señalar, que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 15:00 horas del 22 de noviembre del 2011, visible a folio 18, resolvió entre otros aspectos, lo siguiente: “[...] **II.- Consignar una nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Cartago TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCIENTA (35380) y CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y TRES (151163) y sobre los planos catastrados C-511056-1998, C-142116-1993, únicamente para efectos de publicidad noticia mientras se continua con el trámite respectivo de este expediente [...]”**. Sin embargo, en la resolución de las 9:00 horas del catorce de febrero del 2013 (la que se revoca), resolvió, “Consignar **INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas del Partido de Cartago **TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCIENTA (35380) y CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y TRES (151163)**, y los planos catastrados **C-511056-1998, C-142116-1993**”. No obstante, observa esta Instancia que en la resolución venida en alzada, específicamente en el “**Por Tanto**” aparte **II**, el Registro Inmobiliario, resolvió “**LEVANTAR** la anotación de Advertencia Administrativa que pesa sobre la finca del partido de Cartago 35380”, y “mantener la inmovilización que pesa sobre la finca 3-151163”, pero como puede apreciarse, no dice nada respecto de la nota de inmovilización, toda vez que se refiere única y exclusivamente a la nota de advertencia, sin tomar en consideración, que sobre la finca 35380, y su plano C-511056-1998, se dictó por parte del Registro mencionado, una nota de inmovilización. En segundo lugar, en la resolución recurrida no se analizó el argumento de la parte sobre el error de ubicación que tiene la finca del partido de Cartago 151163.

Consecuencia de lo expuesto, es tesis de este Tribunal que la resolución mediante la cual se analice y desarrolle un hecho debe ser clara, entendible y contener todos los elementos que se discuten y alegan en el expediente. En el caso en estudio como puede observarse, se da un cambio en la decisión que no se motivó, razón por la cual este Tribunal debe anular lo que dispuso el Registro en la resolución recurrida para que proceda este a emitir una nueva resolución conforme al mérito del expediente. Este Órgano de Alzada 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 resolutiva 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.

En el caso que nos ocupa, se considera violatorio del debido proceso que la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, no haya motivado como se dijo líneas atrás el cambio de decisión. No basta solamente con decir que se revoca, para ello se requiere tanto la motivación técnica y jurídica que dé sustento al porqué se revoca la resolución de las 9:00 horas del 14 de febrero del 2013.



Sobre este punto en particular (la motivación), 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.

En el caso bajo examen, este Tribunal considera que el **a quo** incurrió en un vicio grave al no razonar, fundamentar o motivar el acto administrativo por el cual dispuso revocar la resolución de las 9:00 horas del 14 de febrero del 2013. Por lo que se 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 la parte involucrada, se debe anular la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas del nueve de abril del dos mil trece, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a emitir una nueva resolución conforme al mérito del expediente, en donde en esa oportunidad, conste un cabal pronunciamiento debidamente fundamentado y motivado tanto técnica como jurídicamente, a fin de encausar los procedimientos y evitar nulidades futuras.



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, **SE ANULA** la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas del nueve de abril del dos mil trece. Una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a emitir una nueva resolución conforme al mérito del expediente, en donde en esa oportunidad, conste un cabal pronunciamiento debidamente fundamentado y motivado tanto técnica como jurídicamente, a fin de encausar los procedimientos y evitar nulidades futuras. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.- **NOTIFÍQUESE.**-

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

NULIDAD

TG: EFECTOS DEL FALLO DEL TRA

TNR: 00.35.98