

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2014-0822-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa oficiosa

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2013-3209-RIM)

Propiedades

VOTO N° 317-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas veinte minutos del ocho de abril de dos mil quince.

Recurso de apelación presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad N° uno-seiscientos sesenta y ocho-setecientos sesenta y uno, quien actúa en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, titular de la cédula de persona jurídica N° cuatro-cero cero cero-cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintinueve de setiembre de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante Reporte de Inconsistencias del Predio para la Unidad de Saneamiento de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, identificador único 50904007230100, se determinó que las fincas de Guanacaste con los números de folio real 0072301 y 0093219 se describen con un mismo número de plano catastrado, sea el G-0921877-1990.

SEGUNDO. Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas del diecisiete de diciembre de dos mil trece, se consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Guanacaste 72301 y 93219 para efectos de publicidad noticia.

TERCERO. Por resoluciones de las once horas treinta minutos del diecisiete de diciembre de dos mil trece y de las diez horas del veinticinco de junio de dos mil catorce, el Registro Inmobiliario confiere audiencia a los interesados.

CUARTO. Que mediante resolución de las ocho horas del veintinueve de setiembre de dos mil catorce, el Registro Inmobiliario resolvió inmovilizar las fincas de Guanacaste 72301 y 93219.

QUINTO. Que inconforme con la resolución final antes referida, la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal interpone recurso de apelación en su contra; habiendo sido admitido para ante este Tribunal por resolución de las catorce horas del dieciséis de octubre de dos mil catorce.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y se dicta esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por la forma en que se resuelve el presente asunto, se prescinde de un elenco de hechos probados o no probados.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario determinó luego del análisis realizado, que por publicitar las fincas de Guanacaste folio real 72301 y 93219 el mismo plano catastrado, sea el G-921877-1990, se configura una doble

inmatriculación de origen extrarregistral, que obliga a la inmovilización de dichos inmuebles. Por su parte el apelante argumenta que de la documentación que consta en autos no se puede derivar a ciencia cierta si en efecto estamos frente a una doble inmatriculación, o si más bien cada terreno está individualizado en la realidad.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. La delimitación de un inmueble 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, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, que indica: *“El Catastro procurará los medios necesarios para que se de 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 fines 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 de los principios registrales 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. (...)” (resaltado en negrita nuestro).

Asimismo, ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la calificación catastral, ente otros el Voto N° 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, que 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 2 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 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.

Además la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante Voto No. 07390-2003 del 22 de julio de 2003, en lo que nos interesa, afirmó:

“IV.- Sobre la motivación del acto administrativo.- Reiteradamente ha reconocido este Tribunal que existe para la Administración Pública la obligación de motivar los actos descritos en el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, lo cual constituye un elemento integrante del debido proceso y en virtud de tal requerimiento, se hace necesario que la Administración brinde un criterio razonable respecto a los actos y resoluciones administrativas que adopte. Sobre este particular la Sala Constitucional ha reconocido lo siguiente:

"En cuanto a la motivación de los actos administrativos se debe entender como la fundamentación que deben dar las autoridades públicas del contenido del acto que emiten, tomando en cuenta los motivos de hecho y de derecho, y el fin que se pretende con la decisión. En reiterada jurisprudencia, este tribunal ha manifestado que la motivación de los actos administrativos es una exigencia del principio constitucional del debido proceso así como del derecho de defensa e implica una referencia a hechos y fundamentos de derecho, de manera que el administrado conozca los motivos por los cuales ha de ser sancionado o por los cuales

se le deniega una gestión que afecta sus intereses o incluso sus derechos subjetivos". (Sentencia número 07924-99 de las diecisiete horas con cuarenta y ocho minutos del trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve)

V.- Caso concreto.- *A la luz de las consideraciones expuestas y aplicándolas al caso bajo examen se arriba a la conclusión de que se han vulnerado los derechos constitucionales del amparado. (...) Lo anterior por cuanto, en el caso concreto se tiene que la resolución referida, pese a los argumentos que expone el recurrido en su informe, únicamente se fundamenta en la recomendación realizada por el Consejo Nacional de Migración (...) la cual sin mayor profundidad indica: “que la solicitud de residencia del interesado no se ajusta a los presupuestos de la Ley General de Migración y Extranjería” (folio 63), todo ello en detrimento del Derecho de la Constitución...”*

Bajo ese cuadro fáctico, 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 de campo que determine la inconsistencia que dio origen a estas diligencias.

Observe el Registro que si bien se indica que se trata de la misma porción de terreno, es omisa dentro del expediente la base técnica que permita a este Tribunal comprobar de manera efectiva que esto es así, ya que el estudio visible a folio 37 tan solo indica en qué zona geográfica se encuentra ubicado el plano según sus coordenadas, pero no se trata de un verdadero estudio de campo por medio del cual se haya localizado en el terreno las propiedades que hoy día se encuentran inscritas a nombre de Mayela Briceño Cubillo y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, y si de todo ello se deriva que la situación amerita una medida cautelar como la

impuesta. No basta solamente con decir que existe una sobreposición de fundos, si no existe un criterio técnico fundado en un estudio de campo que así lo determine.

Ante la inexistencia de un dictamen pericial que 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 final dictada por el Registro Inmobiliario, a las ocho horas del veintinueve de setiembre de dos mil catorce. Una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a emitir un nuevo pronunciamiento tomando en consideración para ello todo lo antes expuesto.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, **SE ANULA** todo lo resuelto y actuado a partir, inclusive, de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintinueve de setiembre de dos mil catorce, para que en su lugar se realice un estudio técnico de campo detallado que se refiera a la inconsistencia detectada. 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.
Gestión Administrativa Registral
TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral
TG: Errores Registrales
TNR: 00.55.53