



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0961-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 010-2012)

VOTO No. 0663-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas diez minutos del treinta de mayo de dos mil trece.

Recurso de Apelación presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, abogado, portador de la cédula de identidad número 1-668-761, vecino de San José, en su condición de Apoderado Generalísimo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, y el señor **Alvaro Mora Valverde** en calidad de apoderado generalísimo de la sociedad 3-101-564228 S.A, y acreedor hipotecario, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario, a las nueve horas veinte minutos del diecisiete de agosto del año dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 09 de enero de 2012, suscrito por el señor Mauricio Campos Molina, informa que es propietario de la finca del partido de San José, matrícula 305598-000, y que existe una indebida escrituración del inmueble del partido de San José matrícula número 610929-000, que según se le indicó nació de la finca del cual es propietario, dado una indebida utilización del plano y una indebida cancelación de gravámenes aplicando el artículo 471 del Código Civil. Por lo que la



finca número 610929-000 del cual es titular no tiene área, lo que genera confusión con su propiedad. Por lo anterior solicita se analice el caso y se estudie el origen de dicha propiedad.

SEGUNDO. Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas cincuenta minutos del doce de enero del año dos mil doce, se resuelve: “(...) I.- *Consignar advertencia administrativa sobre las fincas del Partidos de San José matrículas número TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO (305598) y SEISCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (610929), así como los planos catastrados números SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ- DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010) y SJ- TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996) únicamente para efectos de publicidad, mientras se continúa con el trámite del expediente. (...).*”

TERCERO. Por medio del auto dictado a las diez horas quince minutos del dieciséis de abril de dos mil doce, el Registro Inmobiliario le confiere audiencia a las partes por el plazo de quince días, a efectos de que manifiesten lo que tengan a bien dentro del proceso de marras.

CUARTO. Que mediante resolución de las nueve horas veinte minutos del diecisiete de agosto del dos mil doce, el Registro Inmobiliario, resolvió: “(...) I.- *Consignar inmovilización en los asientos registrales de las fincas del Partidos de San José matrículas número TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO (305598) y SEISCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (610929), así como los planos catastrados números SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ- DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010) y SJ- TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996). Dicha inmovilización se mantendrá hasta que la autoridad judicial, o las partes mediante el otorgamiento de una escritura pública, subsanen la inexactitud de origen extraregstral que dio origen a estas diligencias y; según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización. (...).*”



CUARTO. Que inconformes con la resolución final antes referida, el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, (v.f 164) interpone recurso de apelación para el día 27 de agosto de 2012, en su condición de apoderado generalísimo del BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL y el señor Alvaro Mora Valverde, (v.f 182) en calidad de apoderado generalísimo de la sociedad 3-101-564228 S.A y acreedor hipotecario, interpone recurso de apelación para el 02 de octubre de 2012, en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal en alzada.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, pero se observan causales, defectos u omisiones que pueden provocar la indefensión de los interesados o 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 desde el 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta el Juez Ortiz Mora y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. De la forma que se va a resolver este proceso, no se hace mención de hechos probados.

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 a pesar de que el plano catastrado número **SJ-1417310-2010** se encuentra incluido en el asiento registral de la finca del partido de San José, matrícula número 305598 desde el 22 de setiembre del 2010, está ubicado en forma coincidente con el inmueble que describe el plano catastrado número **SJ-357000-1996** que se encuentra inscrito en el asiento registral de la finca del Partido de San José matrícula número 610929 desde el 17



de junio del 2010. Por tal motivo ese Registro se encontró impedido para corregir dicha inconsistencia, por lo que de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y el artículo 474 del Código Civil, inmovilizó dichos bienes jurídicos, medida cautelar que se mantendrá hasta que sea una autoridad judicial o las partes mediante otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud extraregstral que dio origen a las diligencias administrativas.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla** en su condición de apoderado generalísimo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, solicita que se mantenga el gravamen hipotecario que soporta el inmueble del partido de San José, matrícula 305598-000, inscrito bajo las citas 2010-312122-01-0002-001, debidamente constituido e inscrito a favor de su representada y en consecuencia se levante la inmovilización consignada por el Registro, independientemente del resultado de las diligencias administrativas. Que su representada, en su condición de acreedor de buena fe en caso de resultar perjudicado en los derechos que le asisten, se establezca en el Registro las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieran corresponder, así como la indemnización por concepto de eventuales daños y perjuicios que se le cause a su representada con ocasión a las diligencias administrativas.

Se levante la inmovilización consignada sobre las fincas del Partido de San José matrículas números 305598 y 610929 y sobre los planos SJ- 1417310-2010 y SJ 357000-99 y en su lugar se consigne Aviso Catastral sobre los planos catastrados supracitados, ya que tal y como lo indica la resolución que se impugna, la finca del Partido de San José matrícula número 305598 tenía una cabida de 658, 45 metros cuadrados por lo cual eventualmente, en el terreno ambas fincas tendrían cabida suficiente, por lo tanto es que los propietarios registrales procedan a levantar nuevos planos para corregir las inconsistencias relacionadas con las presentes diligencias administrativas.



Asimismo, el señor **Alvaro Mora Valverde** en su calidad de apoderado generalísimo de la sociedad 3-101-564228 S.A y acreedor hipotecario, la cual se encuentra inscrita sobre la finca del partido de san José matrícula número 610929-000, indica que a la hora de realizar la hipoteca se basó en la información que aparece en el Registro público, sea bajo el principio de publicidad registral, la cual tiene que brindar seguridad y certeza de lo que existe en ese momento, y por tal hecho constituyó un gravamen hipotecario sobre el inmueble número 610929-000.

Que dicha inmovilización le causa perjuicio a su representada como acreedora, por lo que le afecta el derecho que posee. Por lo que solicita se mantenga el gravamen hipotecario que pesa sobre la finca del Partido de San José matrícula número 610929-000, inscrito bajo las citas número 2011-198370-02-0002-001, y en consecuencia se levante la inmovilización consignada por el Registro sobre la finca en mención. Continúa manifestando dicho apelante, que en caso de que su representada se viera afectada en los asientos hipotecarios que pesan sobre la finca, se establezcan las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieran corresponder, con ocasión a las presentes diligencias administrativas.

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 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 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 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.** (...).”*

Asimismo, ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, ente otros el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en 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 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.

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)

En el mismo sentido mediante sentencia de las quince horas treinta minutos del cuatro de agosto de mil novecientos noventa y nueve se dispuso en lo conducente:

“IV.-Sobre la motivación del acto administrativo: Reiteradamente ha dicho la Sala en su jurisprudencia que la motivación de los actos administrativos es una exigencia del debido proceso y del derecho de defensa, puesto que implica la obligación de otorgar al administrado un discurso justificativo que acompañe a un acto de un poder público que -como en este caso- deniegue una gestión interpuesta ante la Administración. Se trata de un medio de control democrático y difuso, ejercido por el administrado sobre la no arbitrariedad del modo en que se ejercen las potestades públicas, habida cuenta que en la exigencia constitucional de motivación de los actos administrativos se descubre así una función supraprocesal de este instituto, que sitúa tal exigencia entre las consecuencias del principio constitucional del que es expresión, el principio de interdicción de la arbitrariedad de los actos públicos.

V.- El concepto mismo de motivación desde la perspectiva constitucional no puede ser asimilado a los simples requisitos de forma, por faltar en éstos y ser esencial en aquélla el significado, sentido o intención justificativa de toda motivación con relevancia jurídica. De esta manera, la motivación del acto administrativo como discurso justificativo de una decisión, se presenta más próxima a la motivación de la sentencia de lo que pudiera pensarse. Así, la justificación de una decisión conduce a justificar su contenido, lo cual permite desligar la motivación de "los motivos" (elemento del acto). Aunque por supuesto la motivación de la sentencia y la del acto administrativo difieren profundamente, se trata de una diferencia que no tiene mayor relevancia en lo que se refiere a las condiciones de ejercicio de cada tipo de poder jurídico, en un Estado democrático de derecho que pretenda realizar una sociedad democrática. La motivación del acto administrativo implica entonces que el mismo debe contener al menos la sucinta referencia a hechos y fundamentos de derecho, habida cuenta que el administrado necesariamente debe conocer las acciones u omisiones por las cuales ha de ser sancionado o simplemente se le deniega una gestión que pueda afectar la esfera de sus intereses legítimos o incluso de sus derechos subjetivos y la normativa que se le aplica.

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, y del deber de los funcionarios públicos de motivar sus decisiones en los términos del artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública. En efecto, aunque el recurrido alega bajo juramento que los actos cuestionados gozan de motivación, de la lectura integral de tales resoluciones se infiere lo contrario, habida cuenta que se omitieron señalar las razones de hecho y de derecho por las cuales se tomó esa decisión.

VI.- Conclusión.- *De conformidad con lo expuesto en los considerandos que anteceden se acredita una violación al derecho de defensa y debido proceso en perjuicio del amparado en razón de la deficiente motivación del acto administrativo que le rechazó su condición migratoria, de allí que se imponga la estimatoria de este recurso ordenando anular la resolución (...), sin perjuicio de que con posterioridad la Administración corrija el vicio que se tiene por acreditado en este pronunciamiento...” (Voto No. 07390-03 dictado a las 15:28 horas del 22 de julio de 2003 por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia)*

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 que determine la inconsistencia que dio origen a estas diligencias.

Observe el Registro que si bien se indica en el CONSIDERANDO TERCERO, punto tres, folio 152, la existencia de una sobreposición de los inmuebles en relación, es omiso dentro del expediente, la base técnica que permita a este Tribunal comprobar de manera efectiva la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, su origen, las consecuencias que esta pueda producir y si efectivamente amerita una medida cautelar como la impuesta. No basta solamente con decir que existe una sobreposición de fundos, sino existe un criterio técnico 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 nueve horas con veinte minutos del diecisiete de agosto de dos mil doce. Una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a emitir un nuevo pronunciamiento tomando en consideración para ello todo lo antes expuesto.

SEXTO. 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 a partir, inclusive, de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario, a las nueve horas veinte minutos del diecisiete de agosto del año dos mil doce. 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.**—

Oscar Rodríguez Sánchez

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Zayda Alvarado Miranda

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53