



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2011-0649-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No.1377-2008)**

***VOTO No. 0836-2013***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas cinco minutos del nueve de julio de dos mil trece.***

Recurso de Apelación presentado por el señor **Juan Carlos Corrales Salas**, casado, ingeniero agrónomo, portador de la cédula de identidad número 1-481093, vecino de Alajuela, en su condición de Apoderado Generalísimo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** y acreedor hipotecario, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas treinta minutos del dieciocho de agosto del año dos mil diez.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 04 de noviembre de 2008, suscrito por la Licenciada Fiorella Carballo Garrón de la Unidad de Saneamiento, informa que de acuerdo al estudio realizado en el plano 5-876328-1990, éste se encuentra publicitado en dos fincas del partido de Guanacaste matrículas 80242 y 81627 de conformidad con los documentos inscritos bajo las citas Tomo 398 Asiento 3121 del 30 de noviembre de 1992 y Tomo 399 Asiento 14746 del 09 de marzo de 1993 respectivamente, ambos inmuebles coinciden en cuanto al número de plano catastrado y medida, por lo que recomienda la apertura de un expediente a fin de subsanar dichas inconsistencias.



**SEGUNDO.** Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las trece horas quince minutos del cuatro de marzo de dos mil nueve, se resuelve: “(...) I.- *AUTORIZAR LA APERTURA DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO No.2008-1377-BI-US a efecto de realizar las investigaciones que el asunto amerite. II) Consignar; únicamente para efectos de publicidad, NOTA DE ADVERTENCIA sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrícula OCHENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS (80242) y OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE (81627(...)) IV) Continuar con el debido proceso.*”

**TERCERO.** Por medio del auto dictado a las nueve horas del diecinueve de febrero de dos mil diez, 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 treinta minutos del dieciocho de agosto del dos mil diez, el Registro Inmobiliario, resolvió: “(...) I.-*Levantar la Advertencia Administrativa que se encuentra actualmente publicitada en la finca del Partido de Guanacaste matrícula número OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE (81627).* 2) *Consignar inmovilización sobre la finca del Partido de Guanacaste matrícula número OCHENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS (80242), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción(...)*”

**QUINTO.** Que inconforme con la resolución final antes referida, el señor **Juan Carlos Corrales Salas**, en su condición de Apoderado Generalísimo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** interpone recurso de apelación el día 25 de agosto de 2010, y por ello conoce este Tribunal en alzada.



**SEXTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose 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 el Juez Suárez Baltodano, y;**

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Se tienen por probados los siguientes hechos:

1. La finca del partido de Guanacaste, matrícula 80242-000 con plano G-876320-1990 surge de una segregación hecha en cabeza propia por la señora Rafaela Gutiérrez Calvo, portadora de la cédula de identidad 5-0091-0488, la cual fue inscrita el 30 de noviembre de 1992 (folios 4 al 11).
2. La finca del partido de Guanacaste, matrícula 81627-000 con plano G-876320-1990 fue inscrita el 9 de marzo de 1993 mediante segregación y venta realizada por la señora Rafaela Gutiérrez Calvo a un tercero registral, siendo los propietarios actuales el señor José Rigoberto Jiménez Montero, cédula 5-0200-0961 y la señora Lidiette Fonseca Gutiérrez cédula 5-0174-0075 (folios 25 a 33).
3. Que la finca matrícula 80242-000 antes mencionada, presenta una anotación de embargo ordenado por el Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Cañas, referida a todas las fincas propiedad de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo (folio 11 a 16).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No hay hechos no probados



**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario determinó luego del análisis realizado, que la señora Rafaela Gutiérrez Calvo en su condición de propietaria de la finca del partido de Guanacaste matrícula 38241, segrega en cabeza propia y vende varios lotes entre ellos los lotes matrículas 80242 y el 81627. El primero, el 80242-000 lo segrega en cabeza propia, y posteriormente, segrega y vende el mismo lote pero inscrito bajo la matrícula 81627 derechos 001 y 002 a los señores José Rigoberto Jiménez Montero el derecho 001 y el derecho 002 a la señora Lidiette Fonseca Gutiérrez. Los lotes en ambas fincas tienen la misma medida y descripción y se encuentran graficados por el mismo plano catastrado. Estos actos se realizan dos documentos presentados en diferentes fechas, siendo que mediante el documento Tomo 398, Asiento 3121 de fecha 30 de noviembre de 1992, se generó la finca del partido de Guanacaste matrícula número 80242 y mediante el documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 399, Asiento 14746 inscrito el 9 de marzo de 1993 se generó la finca del partido de Guanacaste matrícula número 81627, considerando el registro que ésta es una situación extraregistraral.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor **Juan Carlos Corrales Salas**, en su condición de Apoderado Generalísimo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, señala que la resolución recurrida dispone la inmovilización de la finca matrícula 80242 y no así de la finca número 81627, sin que al efecto se exponga un análisis del porqué la autoridad administrativa toma esa determinación. Agrega que de los motivos de hecho y de derecho contenidos en dicha resolución no puede hilarse una argumentación válida para la toma de la decisión final, por lo que indica que carece de un criterio de razonabilidad. Señala que su representada fue citada al proceso en su condición de anotante sobre la finca matrícula 80242, lo cual implica que dicha institución requirió ante los Tribunales al propietario del inmueble para el pago de la deuda financiera, por lo que solicita que se revoque la resolución y que en su lugar se ordene levantar la orden de inmovilización que pesa sobre el inmueble del Partido de Guanacaste matrícula 80242-000



**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que es un **tercero**, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del anterior Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), y en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla.

Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de



iniciar de oficio o a instancia de parte, una **GESTION ADMINISTRATIVA**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**.

Esta medida cautelar administrativa, se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 472 del Código Civil y 41 y 153 de la Constitución Política.

La tramitación de una *gestión administrativa* no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro, de oficio mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros, sea, a todos aquellos que no han sido parte en el contrato que originó la inconsistencia, que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

Es por ello que, la cautelar de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (artículo 474 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.



**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Cabe señalar que 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, 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 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. (...)**”*





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 autoridad Registral, 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.

En el caso en cuestión se tiene que el inmueble descrito por el plano catastrado G-876320-1990 correspondió originalmente a la finca matrícula 80242 cuando surge de una segregación hecha en cabeza propia por la señora Rafaela Gutiérrez Calvo. No obstante la titular de ese inmueble lo traspasa posteriormente y se genera una nueva finca con matrícula 81627 cuyo plano es el G-876320-1990, inscrita el 9 de marzo de 1993. Este acto lo hace mediante segregación y venta, cuando lo correcto debió haber sido una simple compraventa. El error extra registral fue hacer nuevamente una segregación sobre la misma finca, ya que no existe error en cuanto a que quien vende es titular de dicho lote. En forma equivalente, la finca matrícula 80242-000 quedó sin contenido físico, por un acto hecho por su propietaria donde se traslada el componente físico a la finca matrícula 81627, tal y como es descrito por el plano antes mencionado.



Se trata de un error extraregstral porque fue introducido a la corriente registral por medio de un instrumento público, como fue la escritura otorgada ante el Notario Público María del Rocío Montero Vilchez, escritura 95 visible al folio 54 frente del tomo noveno de su protocolo. Además, como un punto negativo que afectaba la calificación registral, en ese entonces, el Registro estaba impedido tecnológicamente para verificar la concordancia de los planos. Ello generó que la finca que fue transmitida presentara una inconsistencia de doble inmatriculación, por no haberse cancelado el asiento registral de la finca propiedad de la vendedora, sea la finca matrícula 80242-000.

Si bien el Registro debió de haber fundamentado expresamente la razón por la cual levanta la anotación de la finca matrícula 81627 cuando inmoviliza la finca que no fue cancelada, sea la matrícula 80242, el elemento central de la misma se extrae de los considerandos, cuando a folio 77 se indica “ La presentación de ambos documentos públicos, de carácter totalmente independientes entre sí, en fechas distintas, mediante los cuales se segrega el mismo lote constituye un error puramente extraregstral atribuible en primera instancia a la falta de adecuado control de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo... “. Adicionalmente, durante este proceso, el Registro subsana parcialmente su falta de fundamentación mediante el informe RIM-RE-0343-2012 que consta al folio 124 del cual se dio audiencia al apelante, según consta a folio 131.

En dicho informe el Registro indica que esta inconsistencia no puede ser resuelta, ya que el cierre de la finca “aunque fuere solicitado por la señora Gutiérrez Calvo, no es posible efectuar en cuanto a la finca del Partido de Guanacaste matrícula 80242 la cual presenta la misma inconsistencia de las que fueron cerradas por cuanto al existir el embargo practicado bajo las citas tomo 535 asiento 8244 sobre la finca del partido de Guanacaste matrícula número 80242 primeramente es menester el levantamiento de dicho embargo”.



Además se indica en este informe: “ se ordena la inmovilización únicamente de la finca del partido de Guanacaste matrícula 80242, por cuanto desde su origen mediante el documento presentado al Diario de este Registro bajo las citas tomo 398 asiento 3121 (v.f. 004 al 011) inscrito en fecha 30 de noviembre de 1992, la misma no registra movimientos posteriores.

Diferente es la situación de la finca del Partido de Guanacaste matrícula número 81627, cuyos titulares actuales la adquirieron mediante venta de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo... con su condición de propietaria de la finca Partido de Guanacaste matrícula número 3821.”

Esta situación, como bien indica el registro constituye un error extraregistrarial que amerita la inmovilización de la finca en patrimonio de la vendedora cuyo contenido real, descrito por el plano G-876320-1990 fue transmitido con publicidad registral a través de la inscripción el 9 de marzo de 1993 cuando se inscribió con ese mismo plano la finca 81627, inscripción hecha a favor de adquirentes de buena fe, que constituyen terceros registrales, a los que se les debe proteger registralmente.

De ahí que el error y la inconsistencia que amerita la inmovilización que se da en ese momento y se mantiene actualmente, lo es solo en lo que corresponde a la finca matrícula 80242, finca que se mantiene en cabeza propia de su dueño. Tal y como lo indica el Registro, la finca que se inmoviliza no presenta movimientos registrales luego de que se mantuviera erróneamente sin cancelar, siendo las relaciones contractuales de la propietaria con el Banco apelante de carácter personal y obligacional, toda vez que estas obligaciones no son referidas específicamente a la finca en cuestión ni han generado un derecho real sobre la misma a favor del banco. La situación de embargo existente se debe a que el patrimonio de la titular es prenda común de los acreedores.

Por otra parte, la necesidad de la inmovilización de la finca matrícula 80242-000 se da en este caso específico, porque ésta presenta la inconsistencia de que su contenido físico tal y como fue descrito ya fue transmitido a un tercero de buena fe con antelación.



De ahí que la única inconsistencia que amerita la medida cautelar de inmovilización en este proceso, se da en la finca matrícula 80242-000, ya que como se dijo continua en la publicidad registral a nombre de su propietario original.

De esta forma, la resolución que ordena la inmovilización de la finca matrícula 80242-000 está debidamente fundamentada, toda vez que se trata de un inmueble matriculado que quedó sin contenido físico ante la disposición que hizo su titular.

Sobre la cautelar de inmovilización, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a la medida cautelar de inmovilización, lo siguiente:

*“**III.-**...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, **la orden de inmovilización**, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente **tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten**. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”* (El resaltado es propio)

En ese mismo sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; **es preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; **es temporal**, debido a que depende del grado



*de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.*” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

Así las cosas, no es procedente lo solicitado por el apelante en el sentido de que se ordene levantar la inmovilización que pesa sobre la finca del partido de Guanacaste matrícula 80242-000, siendo lo procedente confirmar la resolución apelada para inmovilizar únicamente la finca matrícula 80242-000, hasta tanto la autoridad judicial competente no resuelva la inconsistencia registral existente, que aunque devenga un error extraregistral, causa daño a la publicidad registral, que no afecta únicamente a terceros registrales que adquirieron la finca matrícula 81627-000 sino que puede afectar a otros interesados.

**SEXTO. SOBRE EL SANEAMIENTO DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.** Observa este Tribunal que la resolución venida en alzada únicamente refiere a la inmovilización de la finca del partido de Guanacaste matrícula 80242 y ordena levantar la advertencia administrativa sobre la finca del partido de Guanacaste matrícula 81627, sin efectuar una debida fundamentación al respecto, que justifique expresamente porqué la medida cautelar se aplica solamente en una de las fincas, sea la finca 80242, y se ordena el levantamiento de la Advertencia Administrativa en la finca matrícula 81627.

En cuanto a la observancia del debido proceso garantizado por la Constitución Política debe recordarse 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.

No obstante, en este caso no estamos ante una ausencia total de fundamentación, sino ante una fundamentación imperfecta, en los términos indicados por el artículo 167 y 168 de la Ley General de la Administración Pública que expresamente indican:

***Artículo 167.- Habrá nulidad relativa del acto cuando sea imperfecto uno de sus elementos constitutivos, salvo que la imperfección impida la realización del fin, en cuyo caso la nulidad será absoluta.***

***Artículo 168.- En caso de duda sobre la existencia o calificación e importancia del vicio deberá estarse a la consecuencia más favorable a la conservación del acto.***

Al analizar los considerandos de la resolución apelada, es claro que en este caso procede inmovilizar únicamente la finca matrícula 80242 y hay elementos suficientes que justifican el levantamiento de la medida cautelar sobre la finca que salió del patrimonio de la vendedora, sea la finca 81627, ya que no está cuestionada su titularidad sobre el inmueble y la escritura por medio de la cual se realizó la venta del lote que ahí se describe. Igualmente no existe tercero registral afectado por dicha matrícula.

De esta manera, el levantamiento de la medida cautelar sobre la finca matrícula 81627-000 cuenta con una fundamentación, que aunque no completa y perfecta, es suficiente para justificar dicha resolución. Igualmente, el Registro indicó, refiriéndose a la finca matrícula 80242, en su considerando al folio 77 indica: “la cual continúa a nombre de la señora Rafaela



Gutiérrez Calvo, portadora de la cédula de identidad 5-0091-0488, sin que registre movimiento registral alguno a partir de su generación...”. Con esa manifestación muy puntal, queda fundamentada la resolución, porque esta es precisamente la razón por la cual procede inmovilizar solo esta finca y no la matrícula número 81627, sea porque continúa a nombre de la titular registral que provocó esta inexactitud en la publicidad registral

Igualmente, en lo que corresponde determinar si la finca 80242 tiene existencia física o no, es claro que la misma presenta un error extra registral, porque el espacio físico asignado a la misma fue vendido por su titular a un tercero registral. El que a esa finca se le pueda asignar otro espacio físico, es un asunto que será determinado en vía judicial.

De esta forma, el Registro sí fundamentó la resolución que ordena inmovilizar sólo la finca 80242 y levantar la nota de advertencia de la finca 81627, siendo las razones que constan en el expediente y en el considerando de dicha resolución, suficientes para tener esa justificación por hecha, razón por la cual estamos ante una nulidad relativa que puede perfectamente sanearse con la información que consta en el expediente.

Debido lo anterior y en virtud del respecto al principio de celeridad establecido en el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de Los Derechos de Propiedad Intelectual, unido al principio de saneamiento de los actos administrativos relacionados por el artículo 167 de la Ley General de Administración Pública, se debe confirmar la resolución apelada en todos sus extremos, saneando el vicio de nulidad relativa en los términos antes indicados.

**SETIMO. 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 declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el señor Juan Carlos Corrales Salas en su condición de apoderado generalísimo del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, en contra de la resolución dictada por el Registro inmobiliario, a la nueve horas treinta minutos del dieciocho de agosto del dos mil diez, la cual se confirma. 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.—**

***Roberto Arguedas Perez***

***Pedro Daniel Suárez Baltodano***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Kattia Mora Cordero***

***Guadalupe Ortiz Mora***



**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral.**

**Tercero Registral**

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

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**