

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2018-0081-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa de oficio**

**BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2017-192)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO 0396-2018***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas, veinte minutos del cuatro de julio del dos mil dieciocho.***

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Armando Rojas Chinchilla, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-668-761, Apoderado Generalísimo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con cédula de persona jurídica 4-000-042152, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, de las 11 horas del 22 de enero del 2018.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que por resolución de las 14:40 horas del 25 de octubre del 2017 el Registro Inmobiliario, inició diligencias administrativas de oficio, según reporte de mantenimiento del Departamento Registral-Catastral del Registro citado, mediante el cual se informa de que en el inmueble de la Provincia de Cartago, matrícula 110464, presenta un traslape con los inmuebles matrículas 110461, 110462, 110463, 110465, 110466, 110467 y 228361. Consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas antes dichas y el plano catastrado C-665823 para efectos de mera publicidad noticia.

**SEGUNDO.** En resolución de las 12 horas del 2 de noviembre de 2017, el Registro Inmobiliario confirió las audiencias de ley a propietarios y acreedores.

**TERCERO:** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 11 horas del 22 de enero del 2018, dispuso: “**POR TANTO** En virtud de lo expuesto [...] **SE RESUELVE:** 1) Mantener la Advertencia Administrativa que consta tanto anotada como inscrita sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas número CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO (110464), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO (110461), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS (110462), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES (110463), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO (110465), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS (110466), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE (110467), y DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO (228361); además sobre el plano catastrado de Cartago C-SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (C-665823-1987). 2) Consignar INMOVILIZACIÓN sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas número CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO (110464), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO (110461), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS (110462), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES (110463), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO (110465), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS (110466), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE (110467), y DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO (228361); además sobre el plano catastrado de Cartago C-SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (C-665823-1987), 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 solicite la parte interesada, 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 [...]

**CUARTO.** Inconforme con la resolución citada, el licenciado Armando Rojas, Chinchilla en representación del Banco Popular y Desarrollo Comunal, presentó recurso de apelación, el cual, fue admitido por el Registro Inmobiliario, y por esta razón conoce este Tribunal.

**QUINTO.** A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

**Redacta la Juez Cervantes Barrantes; y,**

#### ***CONSIDERANDO***

**UNICO.** En el caso en estudio el Registro Inmobiliario indicó que debía traerse necesariamente el contenido de los reportes de mantenimiento, así como el montaje de folio 32 del expediente, por medio del cual se podía observar el detalle de los traslapes existentes. Que al existir información gráfica y contenido del mapa catastral acerca de la zona de Llano Grande de Cartago, se cuenta con el insumo suficiente para poder determinar las contradicciones en los estados parcelarios, ordenándose entonces la cautela administrativa y procurar con las partes, la mejor solución al respecto. Indicó que está demostrado que se está en presencia de una sobreposición entre los identificadores prediales involucrados, del Partido de Cartago matrículas número CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO (110464), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO (110461), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS (110462), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES (110463), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO (110465), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS (110466), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE (110467), y DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO (228361); además sobre el plano catastrado de Cartago C-SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS-

MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (C-665823-1987), los cuales fueron cautelados con advertencia administrativa.

Por su parte, el representante del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en su recurso de apelación indicó como agravios los siguientes: Que no existe en el expediente administrativo un estudio técnico mediante el cual se compruebe que existe un traslape con las fincas indicadas y que contenga una visita al campo que establezca que existe una sobreexposición entre las fincas citadas. Insiste en que de previo a resolver en definitiva el caso, el Registro Inmobiliario o la autoridad competente debió emitir un informe técnico catastral- registral, a efecto de que conste un cabal pronunciamiento fundamentado y motivado tanto técnica como jurídicamente, que sustente la medida cautelar de inmovilización. Agrega que la resolución impugnada carece de motivación, los reportes refieren a un montaje en el mapa catastral para determinar dichas inconsistencias, no constando un informe técnico que determine las inconsistencias que dieron origen a las diligencias y no constando una visita de campo que muestre la forma real y física de las inconsistencias detectadas con el montaje realizado por la profesional. Alega que al momento de formalizarse los créditos, el Banco como entidad financiera, únicamente, estudió la inscripción de la propiedad a nivel registral y dicho estudio determinó que el señor Aguilar Montero era el dueño de un bien debidamente inscrito, y de conformidad con el principio de publicidad registral, el Banco aceptó los créditos como acreedor de buena fe, diligente y congruente, y contrató con quien tenía todas las apariencias de tener un derecho. Indica además que los errores involuntarios de los registradores a la hora de calificar e inscribir los documentos son causa de inexactitud registral, pues no consignaron como defectos la sobreposición de la finca del partido de Cartago 110464 con las restantes fincas citadas, del mismo partido, y al omitir la verificación se inscribieron documentos omitiendo las supuestas inexactitudes, lo que es un evidente error registral, que debe ser resuelto por el Registro Inmobiliario, sin que su representada deba sufrir daño o perjuicio. Concluye que hay responsabilidad registral, por error registral.

En el análisis del expediente, que hace este Tribunal, se observa que el Registro Inmobiliario basó su decisión en un montaje de planos catastrados (visible en folio 32 del expediente principal), así

como en reportes de mantenimiento (folios 1 a 31 del expediente principal), procediendo después a resolver sobre los hallazgos e inexactitudes encontradas en las fincas arriba mencionadas. Respecto de las fincas, se advierte que se omitió la realización de un estudio (informe) técnico detallado de forma previa, que se refiriera con claridad, orden y precisión a las inconsistencias detectadas, cuestión por la que no existen mayores elementos de índole catastral o registral que establezcan la sobreposición de los predios en estudio, por lo que la resolución recurrida no contiene las debidas explicaciones y justificaciones que sustenten la decisión que luego se adopta.

Lleva razón el recurrente cuando en la exposición de sus agravios alega la inexistencia de un informe técnico y la falta de motivación de la resolución recurrida. La carencia del informe referido, conlleva una falta de motivación y de base técnica para fundamentar las inconsistencias que dieron origen a la gestión administrativa de oficio, lo que conlleva además a una violación del principio constitucional del debido proceso y derecho de defensa que le asiste a las partes.

En este sentido, y en cuanto a la falta de motivación, la Sala Constitucional ha reiterado la obligación de la Administración Pública de fundamentar o motivar debidamente los actos que le compete dictar, pudiéndose citar, al efecto, 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. Sobre este tema la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante voto No. 07390-2003 del 22 de julio de 2003, en lo que interesa, dispuso:

“[...] 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).

De igual manera, este Tribunal Registral Administrativo ha ahondado sobre la motivación de los actos y ha apuntado 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 [...]” Voto 001-2003, de las 10:55 horas

del 27 de febrero de 2003 (véanse también los Votos 21-2003 de las 16:00 horas del 29 de mayo de 2003, y 111 de las 10:10 horas del 28 de agosto de 2003, todos de este Tribunal).

Ahora bien, el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, establece 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 en estudio, mantener las advertencias administrativas e inmovilizaciones teniendo únicamente como base el montaje de planos catastrados de folio 32, vulnera los principios constitucionales del debido proceso y derecho de defensa, pues no existe un dictamen técnico en el cual, se determinen fehacientemente, expliquen y justifiquen las inconsistencias de sobreposición de los predios que dieron origen a la diligencia de medidas cautelares.

El Registro Inmobiliario basó su decisión en un único montaje de planos, sin que se haya elaborado de previo a aquella, un estudio técnico en el cual se compruebe de manera efectiva la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, su origen, las consecuencias que esta pueda producir para que la autoridad registral determine si efectivamente amerita una medida cautelar como la impuesta. No es suficiente que la resolución afirme que existe una sobreposición de fundos, sino que debe fundamentarse en un criterio técnico que así lo concluya, porque de lo contrario quedaría sujeta a la interpretación que pueda hacer el operador jurídico, en una clara violación al principio del debido proceso.

Este Tribunal concluye, que lleva razón la representación del Banco Popular y Desarrollo Comunal en sus alegatos, ya que se omitió la elaboración de un estudio técnico registral catastral por un profesional en ingeniería de la División Catastral, en donde se de cuenta de la presunta sobreposición o traslape entre las fincas del Partido de Cartago matrículas 110464, 110461, 110462, 110463, 110465, 110466, 110467 y 228361, su montaje y conciliación respectiva.

Ante la ausencia de un dictamen o informe técnico, que sirviera como fundamento para que el Registro a quo dictara la resolución final que hoy es objeto de apelación, de conformidad con los artículos 128, 133, 136.1.a), 158, 162, 166, 169, 171 y 174 de la Ley General de la Administración Pública, con el propósito de enderezar los procedimientos y no perjudicar los intereses de las partes involucradas en el presente asunto, este Tribunal estima procedente declarar la nulidad de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, de las 11 horas del 22 de enero del 2018, a efecto de que el Registro solicite el informe correspondiente, que determine catastral y registralmente, la situación existente, entre las fincas en cuestión, y proceda a emitir la resolución final correspondiente, tomando en consideración éste.

Por constituir este Tribunal un órgano especializado de control de legalidad, y ser de su competencia vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, se procede a declarar con lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Armando Rojas Chinchilla, en su condición de Apoderado Generalísimo del Banco Popular y Desarrollo Comunal. Se anula la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 11 horas del 22 de enero del 2018, para que el Registro Inmobiliario proceda a levantar un informe técnico catastral registral, con la respectiva audiencia a las partes, sobre la situación de la fincas matrículas 110464, 110461, 110462, 110463, 110465, 110466, 110467 y 228361, todas de la Provincia de Cartago.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se ANULA la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Industrial de las 11 horas del 22 de enero del 2018. En su lugar, proceda el Registro a levantar un informe técnico sobre la situación de la fincas del Partido de Cartago matrículas número CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO (110464), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO (110461), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS (110462), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES (110463), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO (110465), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS

(110466), CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE (110467), y DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO (228361), además sobre el plano catastrado de la Provincia de Cartago C-SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (C-665823-1987). Proceda luego el Registro a emitir una nueva resolución en la que se considere el informe técnico que se levante. 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Rocío Cervantes Barrantes*

*Guadalupe Ortiz Mora*

**DESCRIPTORES**

**TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.81**