

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0540-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 785-2016)

VOTO 0439-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas cincuenta minutos del veinticuatro de julio de dos mil dieciocho.

Recurso de Apelación presentado por el señor Roberth Marrion Piazza, de nacionalidad estadounidense, pasaporte número 545979346, y cedula de residencia 184000575734, vecino de Heredia, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., cédula jurídica 3-101-524972, contra de la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 7 de septiembre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 9 de junio de 2016, suscrito por el licenciado Guillermo Rodríguez Rodríguez, Coordinador General del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario-División Catastral, se pone en conocimiento el informe rendido por el Ing. Efrain Menjivar Pérez, del Departamento de subproceso de georreferenciación catastral, del 17 de mayo de 2016. En dicho informe se indica que conforme a la inspección de campo realizada en Santa Bárbara de Heredia, con

ocasión de un caso relacionado con el mapa catastral correspondiente a una lotificación que involucra las fincas del partido de Heredia, matrículas 90595, 90597, 199028, 199027 y 62106, se determina que la realidad física de los terrenos difiere sustancialmente de la realidad jurídica con la cual se realizó el mapa catastral, provocando que de acuerdo a los asientos registrales y catastrales exista la posibilidad de invasión del derecho de la vía pública. Agrega además que algunas propiedades traslapan con otras propiedades y en consecuencia se produce una incompatibilidad con la realidad física, detectándose además diferencias sustanciales en las referencias a punto fijo de algunas de ellas. Por lo anterior, se solicita la apertura de diligencias administrativas y la posibilidad de consignar una medida cautelar en procura de su saneamiento. (Tomo I, folios 1 al 13 del expediente principal)

SEGUNDO. Por resolución dictada por el Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 10:38 horas del 22 de junio de 2016, se dispone: “... *I.- Autorizar la apertura del expediente administrativo a los efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite. II.- Consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas del partido de HEREDIA matrículas NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO (90595), NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE (90597), CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTIOCHO (199028), CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTISIETE (199027) y SESENTA Y DOS MIL CIENTO SEIS (62106), únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continua con el trámite del expediente. - III.-Consignar nota de advertencia administrativa sobre los planos catastrados H - NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO – DOS MIL CINCO (H-0987304-2005), H – NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE – DOS MIL CINCO (H-0989227-2005), H – NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TRES (H-0987303-2005), H – NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DOS – DOS MIL CINCO (H-0987302-2005), y H – UN MILLON OCHOCIENTOS TRECE MIL CUARENTA Y UNO – DOS MIL QUINCE (H- 1813041-2015), únicamente para efectos de publicidad*

noticia, mientras se continua con el trámite del expediente.- ...”. (Tomo I, folios 93 y 94 vuelto del expediente principal)

TERCERO. Que el Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 11:30 horas del 29 de julio de 2016, les confiere audiencia a las partes y según los antecedentes registrales son los titulares registrales de las fincas involucradas; CANTÓN S.A, propietaria registral de la finca de la provincia de Heredia, matrículas 90595 y 62106, y representada por su apoderada generalísima sin límite de suma Elena Alicia Wachong Ho, GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., propietaria registral de la finca de la provincia de Heredia 90597 representado por su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma Robert Marion Piazza, además Karla Martínez Vega, como titular de la finca de Heredia 199028, Fernando Gamboa Arrieta, Karen Natalia Guemez Shedden, ambos en su condición de propietarios registrales de la finca de Heredia 199027, el BANCO BAC SAN JOSÉ S.A., representado por su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma Ernesto Castegnaro Odio, en su condición de acreedor hipotecario en primer y segundo grado sobre la finca de Heredia 90597 y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, representado por su apoderado generalísimo sin límite de suma Marco Vinicio Hidalgo Zúñiga, en su condición de acreedor hipotecario en primer grado sobre la finca 199028. Lo anterior, para que dentro del plazo de quince días hábiles se apersonen, presenten sus alegatos y señalen medio para recibir futuras notificaciones. (Tomo I, folios 199 al 202 vuelto del expediente principal)

CUARTO. Con motivo de la audiencia conferida por el Registro Inmobiliario, se apersonaron al proceso; Luis Fernando Gamboa Arrieta, Karen Natalia Guemez Shedden y Karla Martínez Vega todos ellos en su condición de propietarios registrales, GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., representado por Robert Marion Piazza, CANTÓN S.A, representada por Elena Alicia Wachong Ho, y BANCO BAC SAN JOSÉ S.A., representado por Ernesto Castegnaro Odio, quienes se apersonaron y presentaron sus alegatos y pruebas. Sin embargo,

el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, quien se encuentra representado por Marco Vinicio Hidalgo Zúñiga, habiendo sido notificado a folio 264 del expediente principal, no se apersonó a las citadas diligencias. (visible de Tomo I, folios 212 al 270 y Tomo II, folios 273 al 393 y del Tomo III, folios 394 al 418 del expediente principal)

QUINTO. El Departamento de Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 13:00 horas del 6 de febrero de 2016, resuelve: “...I.- *Levantar la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, que se encuentran consignadas en los asientos registrales de las fincas del partido de HEREDIA matrículas número SESENTA Y DOS MIL CIENTO SEIS (62106), NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO (90595), NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE (90597), CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTISIETE (199027), CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTIOCHO (199028), y sobre los planos catastrados H – UN MILLON OCHOCIENTOS TRECE MIL CUARENTA Y UNO – DOS MIL QUINCE (H- 1813041-2015), H - NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO – DOS MIL CINCO (H-0987304-2005), H – NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TRES (H-0987303-2005), H – NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE – DOS MIL CINCO (H-0989227-2005), H – NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DOS – DOS MIL CINCO (H-0987302-2005).*- II.- *Consignar AVISO CATASTRAL en el asiento registral de las fincas del partido de HEREDIA matrículas NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE (90597), y CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTIOCHO (199028), el cual se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia debido a que la realidad física de los linderos no coincide con su descripción en la información gráfica catastral. Dicho aviso catastral no impide la inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicar la inconsistencia aludida. ...”.* (Tomo III, folios 426 al 441 vuelto del expediente principal)

SEXTO. Inconformes con la resolución antes referida, GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A, mediante escrito presentó recurso de apelación y nulidad concomitante, manifestando su disconformidad no al no haber sido valorado sus argumentos y pruebas, lo cual señala lo deja en indefensión. Asimismo, el señor Luis Fernando Gamboa Arrieta, Karen Natalia Guemez Shedden y Karla Martínez Vega, interpusieron recurso de apelación en contra de dicho pronunciamiento alegando para dichos efectos que el Registro, omitió valorar la prueba aportada, solicitando se revoque dicha resolución. (visible al Tomo III, folios 454 al 480 vuelto del expediente principal)

SÉPTIMO. El Registro Inmobiliario, Departamento de Asesoría Jurídica Registral por resolución dictada a las 09:00 horas del 27 de marzo de 2017, acoge los recursos presentados por GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., y Luis Fernando Gamboa Arrieta, Karen Natalia Guemez Shedden y Karla Martínez Vega, y anula el dictado de la resolución de las 13:00 horas del 6 de febrero de 2016, a efectos de emitir un nuevo pronunciamiento tomando en consideración los argumentos y pruebas ofrecidos. (Tomo III, folios 481 al 484 vuelto del expediente principal)

OCTAVO. Mediante resolución de las 13:00 horas del 7 de setiembre de 2017, la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, resolvió: “...I.- *Denegar la gestión incoada al no haberse demostrado en el presente proceso la existencia de un error o nulidad contenida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009. II.- Consignar al Máster Jose Carlos Álvarez Varela, o en su ausencia a cualquier funcionario que conforme el Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario para el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada sobre las fincas del partido de Heredia matrículas SESENTA Y DOS MIL CIENTO SEIS (62106), NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO (90595), NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y*

SIETE (90597), CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTISIETE (199027), CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTIOCHO (199028), y sobre los planos catastrados H – UN MILLON OCHOCIENTOS TRECE MIL CUARENTA Y UNO – DOS MIL QUINCE (H-1813041-2015), H - NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO – DOS MIL CINCO (H-0987304-2005), H – NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE – DOS MIL CINCO (H-0989227-2005), H – NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DOS – DOS MIL CINCO (H-0987302-2005) y H – NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TRES (H-0987303-2005).- III.- Una vez firme la presente resolución, se ordena el cierre y archivo del expediente.- ...”.
(Tomo III, folios 505 al 524 vuelto del expediente principal)

NOVENO. Disconforme con la resolución antes referida, la representante de la compañía CANTON S.A., como el representante de la empresa GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., apelan la resolución final anteriormente indicada. (Tomo III, de folio 622 al 631 del expediente principal)

DÉCIMO. La Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 8:00 horas del 21 de setiembre de 2017, dispuso: “...I) Admitir el recurso de apelación por encontrarse dentro del término de ley; se ordena remitir el presente expediente para el conocimiento del Tribunal Registral Administrativo. ...”. (Tomo III, folio 632 del expediente principal)

UNDÉCIMO. A la substanciación del recurso no se le ha dado el trámite que le corresponde y se observan causales, defectos u omisiones que pueden provocar la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado dictándose esta resolución previa las deliberaciones de ley.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, enlista como hechos de tal naturaleza los siguientes:

- I.** Que el Registro Inmobiliario, a solicitud de la Unidad de Saneamiento dio inicio de las diligencias administrativas bajo el expediente 2010-713-RIM, respecto de la finca de la provincia de Heredia 200613, en virtud de que según los antecedentes catastrales existe una sobreposición parcial con relación a la finca 62106.
- II.** Que el titular registral CANTÓN S.A, de la finca de Heredia 62106, por medio de testimonio de escritura con citas al tomo 2015 asiento 125261, realizó una rectificación de cabida en disminución de su propiedad, con lo cual se produce la subsanación de los asientos catastrales y registrales entre las fincas 62106 y 200613. Ello, declarado por resolución del Registro Inmobiliario, a las 15:10 horas del 18 de junio de 2015, del expediente 2010-713-RIM.
- III.** Producto de la subsanación de las fincas de la provincia de Heredia matrículas 62106 y 200613 dentro del expediente 2010-713-RIM, generó la subsanación de las inconsistencias que origina la apertura de las presentes diligencias administrativas, respecto de las fincas de la provincia de Heredia matrículas 90595, 90597, 199028, 199027 y 62106, y los planos catastrados H-1813041-2015, H-0987304-2005, H-0987303-2005, H-0989227-2005 y H-0987302-2005, y producto de ello se ordena el levantamiento de las medidas cautelares de advertencia administrativa y aviso catastral impuestos por el Registro Inmobiliario.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, enlista como hechos de tal naturaleza los siguientes:

- I. Que pese a estar integrado el expediente 2010-713-RIM, instruido por el Registro Inmobiliario a los autos del presente estudio, no consta que se pusiera en conocimiento de las partes las resultas de dicho procedimiento, previo al dictado de la resolución final. (Tomo II, de folios 342 al 353 del expediente principal e identificado como prueba 11)
- II. No se tiene por acreditado dentro del contenido de la resolución apelada el motivo que generó la subsanación de las fincas objetadas en las presentes diligencias administrativas.
- III. No se tiene por demostrado el motivo del rechazo de los dictámenes periciales privados respectivos y los detalles técnicos del porque los informes no son coincidentes con la pericia empleada en la construcción del mapa catastral de Santa Bárbara de Heredia.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario determinó luego del análisis realizado, lo siguiente: “... *de conformidad con la información proveniente del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, y los datos que constan en el Mapa Catastral, relacionados con el distrito cuarto Jesús, del cantón cuarto Santa Bárbara de la provincia de Heredia, se establece que los planos catastrados H-1813041-2015, H-0987304-2005, H-0987303-2005, H-0989227-2005 Y H-0987302-2005, fueron llevados a los asientos registrales respectivos por medio de movimientos registrales que involucraron rectificación de medida en disminución; en ese sentido y siendo que del análisis de ortofoto y cartografía se establece una adecuada conformación actual del mosaico lo que permite determinar dentro del mapa catastral una relación 1 compatible para las fincas del partido de Heredia matrículas 62106, 90595, 90597, 199127 y 199028, siendo que únicamente las matrículas 90597 y 199028 mantienen inconsistencia 11 (la realidad física de los linderos no*

coincide con su descripción en la información catastral y/o registral) por cuanto en el terreno la construcción que fue llevada a cabo por el propietario de la finca 4-90597 se traslapa con la finca 4-199028; esta situación ciertamente entra en conflicto con la seguridad jurídica y la fe pública registral, no obstante puede ser solucionada conforme al Principio de Autonomía de la Voluntad, por medio del cual algunos asuntos civiles, pueden solucionarse por medio del otorgamiento de instrumentos públicos, sin necesidad de acudir a la vía judicial, en donde TODAS las parte involucradas, sin causarse perjuicio, manifiesten su voluntad de solucionar el conflicto. ... al no existir un error cometido por el propio Registro en el presente asunto y al haber quedado debidamente determinado que los predios involucrados se encuentran compatibles con relación uno según al Mapa Catastral y lo que se configura es una inconsistencia once en dos de las fincas (4-90597 y 4-199028) debido a que la realidad física de los linderos no coincide con su descripción en la información gráfica catastral. En virtud de todo lo anterior, es claro que no es posible publicitar una nota de advertencia administrativa o cualquier otra medida cautelar en los asientos registrales y catastrales de los inmuebles referidos, por cuanto tales medidas cautelares como se explicó anteriormente, están restringidas a la corrección de errores cometidos en sede registral o extra registral. ...”.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el representante de la compañía GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., en su escrito de agravios manifestó que la resolución venida en alzada le causa indefensión e incurre en una violación a los derechos de su representada, por cuanto no se entraron a conocer sus alegatos y pruebas ofrecidas. Además, en dicha resolución se hace referencia al expediente administrativo 2010-0713-RIM, la cual tiene con relación con la finca 4-62106, no obstante, en dicho procedimiento su mandante no fue parte, y tampoco dicho proceso formó parte de los elementos de pruebas a valorar, por lo que, ello también le causa indefensión. Por otra parte, la prueba que fue solicitada por su representada con relación a la ampliación del informe rendido por el Lic. Efraín Menjivar

Pérez del 17 de mayo de 2016, tampoco se practicó. Por las razones anteriormente indicadas solicita se acoja el recurso de apelación y se declare la nulidad de la resolución apelada.

Por su parte, la representante de la compañía CANTÓN S.A., se apersona a las presentes diligencias y manifiesta se rechace la apelación presentada por la empresa GRUPO PIAZZA S.A., y se confirme la resolución del Registro Inmobiliario, dentro del cual se determinó que en sede catastral y registral, los planos de las fincas de la provincia de Heredia, matrículas 62105, 90595, 90597, 199028, 199029 se encuentran conforme a derecho.

Asimismo, Karla Martínez Vega, Fernando Gamboa Arrieta, Karen Natalia Guemez Shedden, se apersonan ante este Tribunal de alzada, por audiencia conferida mediante el auto de las 09:45 horas del 5 de diciembre de 2017, y en su escrito manifiestan se revoque la resolución apelada y se ordene al Registro Inmobiliario, realizar un análisis del informe rendido por el Ing. John Cascante Lizano, sobre el levantamiento topográfico, en sitio, donde se constata la presencia de un error en el mapa catastral, se ordene la cancelación registral y catastral del plano H-1813041-2015, de la finca 4-062106-000 propiedad de la compañía Cantón S.A., de conformidad con el artículo 88 inciso c) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, por contener vicios de nulidad absoluta. Sin embargo, cabe acotar que dicho escrito se tiene únicamente como recibido ante esta Instancia, ya que el plazo para haber apelado la resolución final espiró en sede registral.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Previo a emitir las consideraciones de fondo se debe 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. ...*”.

Por su parte, ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la calificación catastral, señalando: “...*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...*”. (Voto 175-2006)

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Registro Inmobiliario, 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, el Voto 2002-3464 de las 16:00 horas del 16 de abril del 2002 y Voto 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, de los votos 001-2003, 21-2003 y 111-2003, todos de este Tribunal), debiéndose acotar además que el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, detalla los actos administrativos que deben ser motivados, incluyendo dentro de estos aquellos que impongan obligaciones, o que limiten, supriman o denieguen derechos subjetivos.

Por su parte, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en lo que respecta a la motivación de los actos administrativos, 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: "... 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)

De la normativa transcrita, los antecedentes jurisprudenciales y los agravios del apelante, con relación al caso bajo estudio es importante señalar, que si bien el Registro Inmobiliario, dió inicio a la presente gestión administrativa a raíz de la situación jurídica puesta en conocimiento por el Lic. Guillermo Rodríguez Rodríguez, Coordinador General del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario-División Catastral, ante el informe rendido el 17 de mayo de 2016 por el Ing. Efrain Menjivar Pérez, funcionario del Departamento de subproceso de georreferenciación catastral, en virtud de que con ocasión a la inspección de campo realizado en Santa Bárbara de Heredia, relacionado con el mapa catastral correspondiente a una lotificación que involucra las fincas del partido de Heredia, matrículas 90595, 90597, 199028, 199027 y 62106, se determinó que la realidad física de los terrenos difieren sustancialmente de la realidad jurídica, con la cual se conformó el mapa catastral.

Dicha situación según se indica genera que en los asientos registrales y catastrales exista la posibilidad de invasión del derecho de la vía pública, además de que algunas propiedades se invaden unas con otras, produciendo una incompatibilidad con la realidad física, ante las diferencias sustanciales en las referencias a punto fijo de algunas de ellas. En atención a ello, se solicitó por parte de dicha unidad la apertura de diligencias administrativas y la posibilidad de consignar una medida cautelar para efectos de publicidad noticia en procura de su saneamiento.

Ante la situación advertida al Registro Inmobiliario, se da inicio a la gestión administrativa y se procede a notificar a cada uno de los titulares de la situación jurídica de los inmuebles a efectos de que se pronuncien y aporten la prueba necesaria en aras de salvaguardar sus derechos e intereses. Para dichos efectos los interesados se apersonan, aportan sus argumentos y los elementos de prueba para que sean valorados y analizados por el a quo, tal y como de esa manera se desprende del Tomo I, folios 212 al 270 y Tomo II, folios 273 al 419 del expediente principal.

Sin embargo, revisado los autos y la resolución que está siendo apelada y dado que no podríamos obviar que la motivación, como se indicó líneas arriba resulta un elemento esencial del acto, en el caso que nos ocupa, se considera violatorio del debido proceso, que el Registro de instancia, haya realizado el levantamiento de las medidas impuestas de “advertencia administrativa y aviso catastral”, sin haber puesto en conocimiento de las partes involucradas en este proceso lo resuelto en el expediente administrativo 2010-713-RIM, el cual motivó o generó la subsanación de los asientos catastrales y registrales de las fincas objeto de estudio previo al dictado de la resolución final, ya que la decisión tomada en ese procedimiento llegó a tener una repercusión directa en el conjunto del mapa catastral y que eventualmente podría consolidar situaciones fácticas y jurídicas que deberán ser conocidas por las partes en este proceso para el legítimo ejercicio de su derecho de defensa.

Asimismo, se desprende del expediente la existencia de dos informes técnicos emitidos por agrimensores privados y aportados por Luis Fernando Gamboa Arrieta, Karen Natalia Guemez Shedden y Karla Martínez Vega, en su condición de propietarios registrales (informe rendido por el Ing. John Cascante Lizano, visible a Tomo I, folio 110 y 111 del expediente principal), y de GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., representado por Robert Marion Piazza, (informe rendido por el Ing. Cristian Ugalde González, visible a Tomo I, folio 242 y 243 del expediente principal); que analizan las situaciones de hecho ocurridas con las propiedades, los cuales no fueron sujeto de estudio técnico, donde dicha sede administrativa no expuso las razones por las cuales esas argumentaciones periciales no eran de recibo, siendo un derecho fundamental de la parte conocer los motivos de hecho y de derecho por la cual su prueba no es coincidentes con la pericia empleada en la construcción del mapa catastral de Santa Bárbara de Heredia.

Estos dos elementos conllevan a la nulidad de lo resuelto por el Registro Inmobiliario, División Catastral, por la violación al debido proceso ante la ausencia de motivación que es un

vicio de carácter sustancial con el propósito de enderezar los procedimientos y no perjudicar los intereses de las partes involucradas en el presente asunto.

Por las razones indicadas, este Tribunal estima procedente declarar con lugar el recurso de apelación incoado por el señor Roberth Marrion Piazza, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral a las 13:00 horas del 7 de septiembre de 2017. Se anula todo lo resuelto y actuado a partir del precitado pronunciamiento. Una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a dar las audiencias de ley y 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 declara CON LUGAR el recurso de apelación presentado por el señor Roberth Marrion Piazza, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad GRUPO PIAZZA DE ALAJUELA S.A., contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral a las 13:00 horas del 7 de septiembre de 2017. Se anula todo lo resuelto y actuado a partir del precitado pronunciamiento. Una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a dar las audiencias de ley y emitir un nuevo pronunciamiento tomando en consideración para ello todo

lo antes expuesto. 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.** —

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Leonardo Villavicencio Cedeño

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53