



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0721-TRA-RI (DR)

SOLICITUD DE INMOVILIZACIÓN

LYBNNA DA SILVA BARRIENTOS, SARA MORALES NUÑEZ, MARÍA CRISTINA MORALES NUÑEZ Y JOSÉ JULIO CARRILLO CAMPOS, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 715-2011)

VOTO No 0402-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas cuarenta y cinco minutos del veintidós de abril de dos mil trece.

Recurso de Apelación presentado por **LYBNNA DA SILVA BARRIENTOS**, portadora de la cédula de identidad número 1-1139-0480, en su condición de propietaria de la finca del partido de Puntarenas número **90289-000**, **SARA MORALES NUÑEZ** cédula de identidad número 1-0570-0607, en condición de Secretaria con Facultades de Apoderada Generalísima de la empresa **LAS LINDAS Y EL VALIENTE S.A**, titular de la finca del Partido de Puntarenas número **173689-000**, **MARÍA CRISTINA MORALES NUÑEZ** cédula de identidad número 6-0062-0090, en condición de propietaria de la finca del Partido de Puntarenas número **108228-000**, y **JOSÉ JULIO CARRILLO CAMPOS**, en calidad de representante legal y apoderado generalísimo de la sociedad **TRANSPORTES JJ CARRILLO**, titular de la finca del Partido de Puntarenas número **90204-000**, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario, a las nueve horas veinte minutos del trece de junio del dos mil doce.

RESULTANDO



PRIMERO. Que el Registro Inmobiliario inicia Gestión Administrativa Oficiosa, instruida por La Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las diez horas con treinta minutos del veintiocho de junio de dos mil once, por la presunta existencia de una sobreposición entre los planos catastrados P-179285-1994 que corresponde a la finca del Partido de Puntarenas matrícula 99897, el plano catastrado P- 264982-1985 que corresponde a la finca del Partido de Puntarenas matrícula **108228**, el plano catastrado P- 191111-1994 que corresponde a la finca del Partido de Puntarenas matrícula 102080, el plano catastrado P-172693-1994 que corresponde a la finca del Partido de Puntarenas matrícula **90289**, el plano catastrado P-190888-1994 que corresponde a la finca del Partido de Puntarenas matrícula **90240**, el plano catastrado P-181475-1994 que corresponde a la finca del Partido de Puntarenas matrícula número 95204 y el plano catastrado P-225574-1994, que corresponde a la finca del Partido de Puntarenas matrícula 103188; con el plano catastrado P-9729-1991 que corresponde a la finca del Partido de Puntarenas matrícula 88667.

SEGUNDO. En atención al informe rendido por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez del Departamento de Conciliación Catastral, la Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las ocho horas con diez minutos del primero de agosto del año dos mil once, procedió a: “(...) **I.- Autorizar la apertura del expediente de Gestión Administrativa a los efectos de *hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral, cumplir con el debido proceso y con la finalidad de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados.* **II.- consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas números TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO (36218), OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE (88667), NOVENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA (90240), NOVENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (90289), NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUATRO (95204), NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE (99897), CIENTO DOS MIL OCHENTA (102080), CIENTO TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO (103188), CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO****



(108228), CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS DOS (127502), CIENTO SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO (173698), así como en los planos catastrados números P- NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE – MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (P-9729-1991), P- CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-179285-1994), P- DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (P-264982-1995), P- CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO ONCE- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-191111-1994), P- CIENTO SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-172693-1994), P- CIENTO NOVENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P- 190888-1994), P- CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-181475-1994), P- DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO – MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-225574-1994), P- OCHOCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES- DOS MIL DOS (P-809943-2002), P- UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO- DOS MIL NUEVE (P-1333591-2009); únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continua con el trámite del expediente. (...).” (doc v.f 231 al 236)

TERCERO. Mediante resolución de las diez horas con veinte minutos del nueve de agosto del año dos mil once, el Registro Inmobiliario procede a **dar audiencia** a las partes por el plazo de quince días hábiles, a las siguientes partes; **1) AGROPLAYA S.A, 2) INVERSIONES Y DESARROLLOS DE MONTES DE ORO INDEMORO, 3) AUTO TRANSPORTES CUATRO POR TRES S.A, 4) INVERCREDIT APALACHES S.A, 5) ANABELLE MEZA CARBAJAS, 6) BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, 7) ELIU CORONADO CHAVARRIA, 8) LYBNN DA SILVA BARRIENTOS, 9) JOSE JULIO CARRILLO CAMPOS, REPRESENTANTE DE LA**



SOCIEDAD TRANSPORTES JJ CARRILLO S.A, **10)** BANCO HSBC (COSTA RICA) S.A, **11)** MICHAEL ALBERTO ESQUIVEL ALVAREZ, **12)** INVERSIONES MAGICOFANTÁSTICAS DE MEDELLIN R Y C S.A, **13)** LUIS GERARDO QUIROS ABARCA, **14)** ARBIN GERARDO QUIROS ABARCA, **15)** MARLENE QUIROS ABARCA, **16)** FREDDY QUIROS ABARCA, **17)** FRANK ARTURO QUIROS ABARCA, **18)** WALTER ANTONIO QUIROS ABARCA, **19)** SHIRLEY QUIROS ABARCA, **20)** CARLOS QUIROS ABARCA, **21)** CHRISTY QUIROS ABARCA, **22)** PIEDADES ABARCA BARAHONA, **23)** AQUILES QUIROS ARIAS, **24)** MARIA CRISTINA MORALES NUÑEZ, **25)** HANNIA BARQUERO CUBERO, **26)** LAS LINDAS Y EL VALIENTE S.A, cedula jurídica 3-101-449174, representada por el señor Juan Miguel Salas Fallas, (...). Lo anterior a efecto de que dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la Oficina de Correos de la presente resolución presenten los alegatos que a sus derechos convenga. (...).” (doc. v.f 270 al 278)

CUARTO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las nueve horas veinte minutos del trece de junio del dos mil doce, resolvió “(...) **1) LEVANTAR las notas de ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA que se encuentran actualmente consignadas en los asientos registrales de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas número TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO (36218), OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE (88667), así como el plano catastrado número P-NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (P-9729-1991), para lo cual se comisiona al licenciado Didier Salazar Vallejos, funcionario de la Asesoría Jurídica de este registro o en su ausencia a cualquiera de los Asesores que conforman dicho Departamento. 2) CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN en los asientos registrales de las fincas del partido de Puntarenas matrículas número NOVENTA NIL DOSCIENTOS CUARENTA (90240), NOVENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (90289), NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUATRO (95204), NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE (99897), CIENTO DOS MIL OCHENTA (102080),**



CIENTO TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO (103188), CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO (108228), CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS DOS (127502), CIENTO SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO (173698), así como en los planos catastrados números P- CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-179285-1994), P- DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (P-264982-1995), P- CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO ONCE- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-191111-1994), P- CIENTO SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-172693-1994), P- CIENTO NOVENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P- 190888-1994), P- CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-181475-1994), P- DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO – MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-225574-1994), P- OCHOCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES- DOS MIL DOS (P-809943-2002), P- UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO- DOS MIL NUEVE (P-1333591-2009); la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o bien que las partes mediante el otorgamiento de escritura pública subsanen la inexactitud de origen extraregstral que dio origen a estas diligencias y; según sea el caso, ordenen o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización. (...).” (doc v.f 438 al 457)

CUARTO. Inconformes con la citada resolución, las partes **LYBNA DA SILVA BARRIENTOS, SARA MORALES NUÑEZ, MARÍA CRISTINA MORALES NUÑEZ Y JOSÉ JULIO CARRILLO CAMPOS** mediante escritos presentados ante la Dirección del Registro Inmobiliario, los días diez y once de julio de dos mil doce, interponen Recurso de



Apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite mediante el auto de las catorce horas veinte minutos del doce de julio del año dos mil doce y por esa razón conoce este Tribunal. (doc. v.f 484)

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 Suárez Baltodano, 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 fundamenta su actuar al determinar la existencia de una sobreposición en las fincas del Partido de Puntarenas matriculas 90240, 90289, 95204, 99897, 102080, 103188, 108228, 127502 y 173698 con las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 36218 y 88667 y sus respectivos planos catastrados, y siendo que las fincas se originan mediante titulaciones de informaciones posesorias al amparo de lo que establece la ley número 139 que es Ley de



Informaciones Posesorias, tuvo el Registro por demostrado mediante el informe técnico de fecha 14 de junio del 2011, y que las mismas se ubican en terrenos parte de la finca del Partido de Puntarenas matrículas 36218 y 88667, incumpléndose el requisito establecido en el artículo 1 inciso f) de la Ley de Informaciones Posesorias.

En razón de lo anterior, le Registro advierte que se encuentra impedido para corregir dichas inconsistencias, por medio de la vía de gestión administrativa, la cual está restringida a la corrección de errores contenidos en sede registral, por lo que el Registro indica que se debe proceder conforme lo que establece el artículo 474 del Código Civil, siendo que los únicos medios posibles para cancelar inscripciones son “... *por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.*” En este sentido, y en virtud de su condición de garante de la Seguridad Jurídica a efecto de prevenir futuros perjuicios, resuelve el Registro ordenar la inmovilización de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas números 90240, 90289, 95204, 99897, 102080, 103188, 108228, 127502 y 173698, así como de los planos catastrados números P- 179285-1994, P- 264982-1995, P- 191111-1994, P- 172693-1994, P- 190888-1994, P- 181475-1994, P- 225574-1994, P- 809943-2002, P- 1333591-2009; de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por su parte, las apelantes **LYBNA DA SILVA BARRIENTOS, SARA MORALES NUÑEZ** y **MARÍA CRISTINA MORALES NUÑEZ** en sus escritos de agravios argumentaron en términos generales y afines, que en la resolución dictada por el Registro, la cual ordena levantar la advertencia administrativa inmovilizando su propiedad con el plano respectivo, no se da justicia, ya que la posesión mantenida por la señora Silva Morales es de 16 años y para las señoras Sara y María Cristina ambas de apellidos Morales Nuñez por 31 años, todas ellas en condición de propietarias, quienes han poseído en forma quieta, pública y



pacífica. Además, que la inmovilización se encuentra prescrita al día de hoy, por lo que solicitan el levantamiento de la misma.

Asimismo, el señor **JOSÉ JULIO CARRILLO CAMPOS**, en su calidad de representante de la sociedad **TRANSPORTES JJ CARRILLO**, manifestó expresamente que: “(...) *Fundamento mi apelación en el derecho que me asiste los artículos del Código Civil: 295; el derecho de gozar de su propiedad, mismo que está siendo perturbado al limitarse el derecho de transformar y enajenar el derecho de su propiedad sobre la finca, consagrado en el artículo 291 de ese mismo marco legal. Asimismo, manifiesta que la propiedad fue adquirida bajo el principio de buena fe y amparada a la legislación costarricense sin tener conocimiento que existiera alguna sobreposición de planos y que hasta la fecha se ha estado poseyendo y realizando mejoras a la propiedad (...)*”.

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, por lo que ante las inconsistencias detectadas procede la apertura y sustanciación de esta gestión, no obstante, es imperativo que su actuación se ajuste a los principios del debido proceso garantizados por la Constitución Política.

QUINTO: EN CUANTO A LA DEBIDA FUNDAMENTACIÓN DE LAS RESOLUCIONES: 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.

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 insertar dentro del expediente administrativo, un dictamen pericial completo que determine la inconsistencia que dio origen a estas diligencias.

Respecto de la motivación de los actos administrativo, 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 esa Sala, mediante sentencia de las quince horas treinta minutos del cuatro de agosto de mil novecientos noventa y nueve, 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)*



Este Tribunal ha determinado que la resolución venida en alzada no se encuentra fundamentada por las razones que a continuación se indica:

Si bien el Registro de instancia, en su CONSIDERANDO, punto XII, folio 447, determina la existencia de una sobreposición de los inmuebles en relación, y dentro del cual se hace referencia a folios 7 y 8 del expediente de marras, según el documento la profesional Jara Vázquez, se denota que estos documentos hacen referencia a la existencia de un informe completo en la Subdirección del Catastro Nacional, el cual no ha sido incorporado al expediente marras. Esto implica una grave indefensión para los afectados. Además se determina que la documentación es insuficiente como base técnica que le permita a este Tribunal verificar los pasos realizados y la lógica del informe, como para poder 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, o en su defecto proceda su levantamiento, en este sentido, dada la carencia de elementos suficientes con el que se pueda determinar tal acción. Además, las partes no han tenido acceso al informe lo que les ha impedido ejercer su derecho a hacer sus observaciones y ejercer su defensa. Por cuanto reiteramos que no basta con decir que existe una sobreposición de fundos, sino existe un criterio técnico acorde que así lo determine.

Ante la inexistencia en el expediente de un dictamen pericial completo 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 dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas veinte minutos del trece de junio 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.

Adicionalmente se determina que no se fundamenta la razón por las cuales se ordena el



levantamiento de las medidas cautelares sobre las fincas supuestamente afectadas por una doble inmatriculación, sean, las fincas del partido de Puntarenas matriculas números 36218-000 y 88667-00 y sus respectivos planos catastrados.

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 Orgánico y 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 trece de junio 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.**—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Roberto Arguedas Pérez