



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0157-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA OFICIOSA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-273-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0243-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cincuenta y cinco minutos del veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la abogada Arianna Campos Muñoz, cédula de identidad 4-0202-0681, vecina de San Joaquín de Flores, apoderada especial administrativa del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021, domiciliada en San José, avenidas uno y tres, calle cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:46 horas del 20 de febrero de 2024.

Redacta la jueza Norma Ureña Boza.

CONSIDERANDO

ÚNICO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO, NULIDAD DE LO RESUELTO. La presente gestión administrativa inicia en virtud del



Informe Técnico DRI-CTE-05-0142-2022, emitido por el Sub-Proceso Cartografía Catastral del Departamento Técnico Catastral, dirigido a la Coordinación de la Asesoría Legal del Registro Inmobiliario, en donde se indica las sobreposiciones parciales y totales de las fincas de Limón que adelante se detallarán.

En virtud de lo anterior, se ordenó la apertura del expediente, se dictó nota de advertencia administrativa sobre fincas y planos, y se notificó a las partes interesadas.

El Registro Inmobiliario mediante resolución final de las 14:46 horas del 20 de febrero de 2024, resolvió levantar la nota de advertencia y en su lugar consignar nota de aviso catastral sobre las fincas de Limón 25416, 109406, 30939-A, 30944, 77670, 133037, 133038, 133039 y 133040, y sobre los planos L-374403-1979, L-1261532-2008, L-612792-1986, L-1463821-2010, L-228131-1995, L-1387558-2009, L-1382638-2009, L-1381942-2009 y L-1087468-2006, hasta que los interesados presenten los documentos pertinentes para sanear la sobreposición total de las fincas y sus planos.

Sin embargo, una vez analizada la resolución final venida en alzada, considera este Tribunal que debe ser anulada para que sea debidamente fundamentada, toda vez que no se hace un análisis ni un estudio razonado con relación a cuáles fincas se traslanan total o parcialmente, cuáles son los porcentajes de sobreposición, incluso con la calle pública, y su consecuencia en cuanto a la determinación de la medida cautelar dependiendo del traslape, como lo ha indicado este Tribunal en sus resoluciones.



La resolución trae a colación el principio de razonabilidad y proporcionalidad aplicados por la jurisprudencia de este Tribunal, sin embargo, la resolución es omisa en explicar cómo a la situación bajo estudio se le aplican tales principios.

Además, la resolución final afirma que “*...no se detectó la existencia de inexactitudes registrales...*” (negrita y subrayado del original), lo cual es totalmente errado e inexacto, ya que precisamente las diligencias administrativas iniciadas de oficio se basan en la existencia de inexactitudes registrales.

Asimismo, se señala como base de la fundamentación de lo resuelto un criterio emitido para otro expediente, sea la resolución de las 14:00 horas del 28 de junio de 2023, dictada en el expediente administrativo 2023-625-RIM, sin explicar cómo el criterio allí emitido es aplicable al caso ahora bajo estudio.

Así, la falta de una motivación consistente y acorde al caso bajo estudio, causa que las partes no puedan defenderse correctamente de acuerdo con la situación detectada, debe tenerse presente que en general, en el cumplimiento de sus funciones, la Administración debe respetar y observar el principio de legalidad, sin cuya presencia la acción estatal devendría ilegal o injusta. Ese principio se compone de dos facetas diferentes. Por una parte, con la legalidad se procura ajustar la actuación administrativa al ordenamiento jurídico positivo, mediante la limitación o el condicionamiento del poder jurídico del órgano correspondiente. Y, por otra parte, la legalidad que comprende la razonabilidad o justicia de esa actuación administrativa, en cuanto



exige que los actos y conductas estatales posean un contenido justo, razonable y valioso. Resulta claro que, como garantía contra la arbitrariedad, toda resolución que ponga fin a un procedimiento administrativo debe contener un análisis sobre el tema objeto de debate, cumpliendo con una adecuada fundamentación y la motivación necesaria para garantizar al administrado una resolución a su solicitud acorde con los lineamientos legales y constitucionales del debido proceso.

Por todo lo anterior, como se indicó concluye este Tribunal que la resolución de las 14:46 horas del 20 de febrero de 2024 carece de motivación y congruencia en su análisis, no se valoran los aspectos del caso concreto necesarios que motiven y sean congruentes con los hechos que se vislumbran en el expediente y que finalmente justifiquen la decisión tomada por el Registro Inmobiliario y por ello debe anularse y las que de esta pendan, a efecto de que la Dirección del Registro Inmobiliario se pronuncie sobre todos los extremos objeto de debate que sean de su competencia, con base en la prueba correspondiente para el caso. Por la forma en que se resuelve el presente asunto, se hace innecesario conocer los agravios planteados por el banco apelante.

POR TANTO

Se anula la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:46 horas del 20 de febrero de 2024, para que en su lugar se dicte una motivada y que permita la correcta defensa de las partes involucradas según la condición específica de las fincas bajo estudio. 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 para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Priscilla Loretto Soto Arias

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

lvc/KQB/PLSA/CMC/GBM/NUB

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53