



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0800-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Carlos Eduardo Soto Camacho: Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen No. 2015-1721)

Propiedades

VOTO N° 0283-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas treinta minutos del tres de mayo del dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por el señor Carlos Eduardo Soto Camacho, mayor de edad, divorciado, empresario, vecino de San José, con cédula de identidad 1-553-952, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las diez horas veinte minutos del siete de setiembre del dos mil quince.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Inmobiliario recibido al ser las 13:24 horas del 29 de julio del 2015, por parte del señor Carlos Eduardo Soto Camacho, solicita investigar la inscripción del plano catastrado H-1063528-2006, además de presentar revocatoria con apelación en subsidio y actividad procesal defectuosa de los resuelto por el Registro Inmobiliario según oficio RIM-RN-0395-2015 del 22 de julio del 2015, pues se trata de una inscripción ilegítima e ilegal del plano catastrado H-1063528-2006, y que fue inscrito el 4 de abril del 2006 en forma ilegal, pues carece de visado municipal y el área consignada es falsa.



SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las diez horas veinte minutos del siete de setiembre del dos mil quince, indicó en lo conducente, lo siguiente: **“POR TANTO: En virtud de lo expuesto... SE RESUELVE:... I.- Denegar las diligencias administrativas solicitadas por el señor Carlos Eduardo Soto Camacho... por no encontrarse debidamente legitimado en el presente asunto, y al no haberse comprobado la existencia de alguna inexactitud registral o catastral.”**

TERCERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario al ser las 13:25 horas del 18 de setiembre del 2015, el señor Carlos Eduardo Soto Camacho, presentó recurso de apelación, en contra de la resolución relacionada; recurso que fuera admitido por el Registro de instancia y por esa circunstancia conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la validez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado del doce de julio del dos mil quince al primero de setiembre del dos mil quince.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario ordena la



denegatoria de la gestión administrativa, ya que no le asiste legitimación ad causam activa al gestionante en el presente asunto, ni logra comprobar la existencia de alguna inexactitud registral o catastral, consistente en algún error en la inscripción del plano H-1063528, situación que si podría atentar contra la seguridad jurídica, la fe pública registral y el artículo 42 párrafo segundo del Reglamento a la Ley de Catastro; se reitera que no se encuentra inexactitud registral-catastral denunciada por el gestionante, la cual amerite que los terceros tengan conocimiento de su existencia, pues de acuerdo al informe del Departamento Catastral-Registral concluyó: “habría sido improcedente la solicitud del visado municipal o del INVU en la calificación e inscripción del plano H-1063528-2006”, por último y mediante oficio RIM-RN-0395-2015 del 22 de julio del 2015, suscrito por el M.Sc. Oscar Rodríguez Sánchez, Director del Registro Inmobiliario, fue atendida la consulta del gestionante en cuanto a aspectos relacionados con el asiento catastral H-1063528-2006, en atención al derecho de respuesta

Por su parte, el gestionante señor Carlos Eduardo Soto Camacho, indica que la resolución carece de la debida fundamentación o motivación por lo que está viciada de nulidad absoluta por violar el principio de legalidad y debido proceso, y que la única razón en que se fundamenta el Registro para rechazar su gestión es que no se encuentra legitimado para formular la misma.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Dentro de los fines del Catastro Nacional, el artículo 5 inciso c) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, 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 lo que respecta al caso concreto, inicialmente se extraña personería jurídica o documento idóneo que demuestre lo dicho por el recurrente en lo que respecta al carácter de representante de la sociedad 3-101-462679 propietaria de la finca afectada, lo que permitiría posterior a su análisis, la posibilidad de legitimarse para actuar en el proceso, aun así, y cuando se determinó que el señor Carlos Eduardo Soto Camacho no se encuentra legitimado para el acto, la Dirección del Registro Inmobiliario responde su consulta y se le indica que para la fecha de la inscripción dicho plano cumplió con los requerimientos vigente, cumpliendo cabalmente con el derecho de respuesta para con los administrados a su derecho de petición como derecho fundamental constitucional.

Analizado este expediente por parte del Tribunal se determina que lleva razón el Registro Inmobiliario que de conformidad con el informe RIM-CCR-016-2015 del 7 de agosto del 2015, emitido por el Departamento Catastral Registral, éste se ajustó a lo dispuesto tanto en la ley como en las circulares vigentes para esos efectos, razón por la que al gestionante se le aclara la legitimidad de la inscripción del plano H-1063528-2006, aun y cuando no correspondía tener visado municipal.

En cuanto al agravio referente a la falta de motivación de la resolución apelada, resulta que la



motivación de todo acto administrativo es un requisito esencial de su validez, es el antecedente que lo provoca y funda sus realizaciones, son las circunstancias de hecho y de derecho en virtud de las cuales la autoridad administrativa exterioriza el acto. En el caso bajo análisis, es preciso analizar si el Registro Inmobiliario cumplió con ese requisito de validez del acto, al emitir la resolución de las diez horas veinte minutos del siete de setiembre del dos mil quince; según lo manifestado por el recurrente, la resolución "...carece de la debida fundamentación o motivación...", pero no sustenta por qué no estima motivado el acto cuando no solo se fundamenta técnicamente, sino que jurídicamente sostiene sus conclusiones, tanto en el informe RIM-RN-0395-2015 del 22 de julio del 2015 así como el oficio RIM-CCR-016-2015 del 7 de agosto del 2015.

En consecuencia, este Tribunal considera que no se incumple con lo dispuesto en los artículos 11, 33 y siguientes de la Constitución Política invocados por el apelante, siendo lo procedente rechazar el recurso de apelación planteado por el señor Carlos Eduardo Soto Camacho, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las diez horas veinte minutos del siete de setiembre del dos mil quince, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos, denegando las diligencias administrativas por no encontrar ningún tipo de inexactitud registral o catastral.

QUINTO. EN CUANTO AL 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, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es 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, este Tribunal declara *sin lugar* el



recurso de apelación presentado por el señor Carlos Eduardo Soto Camacho, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las diez horas veinte minutos del siete de setiembre del dos mil quince, la cual *se confirma*. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. ***NOTIFÍQUESE.***

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53