

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2014-0509-TRA-RI (DR)**

**Gestión administrativa**

**Propiedades**

**Raúl Carazo Ugalde, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2014-1225-RIM)**

***VOTO N° 0314-2015***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas cinco minutos del ocho de abril de dos mil quince.

Recurso de apelación interpuesto por el señor Raúl Carazo Ugalde, mayor, casado, comerciante, vecino de Alajuela, titular de la cédula de identidad N° cinco-cero cero noventa y dos-cero setecientos diecinueve, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas quince minutos del veintitrés de junio de dos mil catorce.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha treinta de mayo de dos mil catorce, el señor Carazo Ugalde presentó gestión administrativa solicitando anular el asiento de inscripción de la finca de Alajuela folio real N° 152044-000, la modificación del plano catastrado G-0979704-1991, y subsidiariamente la inmovilización de dicha finca.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las ocho horas quince minutos del veintitrés de junio de dos mil catorce, resuelve denegar las presentes diligencias administrativas.

**TERCERO.** Que por escrito recibido en el Registro Inmobiliario en fecha ocho de julio de dos mil catorce, el gestionante apeló la resolución final antes indicada; recurso admitido para ante este Tribunal por resolución de las once horas treinta y cinco minutos del diez de julio de dos mil catorce.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ortíz Mora, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Por ser contestes con la documentación que consta en autos, esta Instancia acoge los hechos que como probados tuvo el **a quo** en la resolución final venida en alzada (folios 5, 6 y 12).

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** De interés para la presente resolución, no se tiene por probado el que se haya cancelado registralmente el asiento de inscripción de la finca de Alajuela folio real N° 152044-000.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El señor

Carazo Ugalde considera que ha de cancelarse el asiento de inscripción de la finca de Alajuela 152044-000, o al menos inmovilizarse, ya que nació a la vida jurídica utilizando un plano catastrado bajo su nombre y no de el titular de la finca, y que además que la inscripción de la finca fue anulada. Por su parte, el **a quo** indica en la resolución apelada que, además de que quien gestiona no posee la legitimación suficiente para accionar en esta vía, su inconformidad se basa en hechos acaecidos de manera extra-registral, y no califican como motivo suficiente para ordenar una nota de prevención. El apelante indica en su recurso que la titulación de esa finca fue declarada inconstitucional y derogada vía Decreto Ejecutivo, lo cual queda de manifiesto en la escritura de traspaso de dicha finca, y en demostración de lo anterior presenta documentos.

**CUARTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** Tal y como lo hizo el Registro Inmobiliario, inicia este Tribunal analizando el punto de la legitimación del gestionante, por ser este un presupuesto de fondo para que pueda la Administración atender lo peticionado por un administrado. Habiendo presentado el señor Carazo Ugalde su solicitud de gestión administrativa ante el Registro Inmobiliario, éste le previene por resolución de las diez horas veinte minutos del seis de junio de dos mil catorce, que proceda a acreditar su legitimación (folio 27). A modo de respuesta para lo pedido, en fecha diez de junio de ese mismo año indica: “*Se adjunta certificación Registral del plano catastral #A-13471-1971 que se encuentra a mi nombre.*” (folio 31). El Registro consideró que lo aportado no es suficiente para tenerlo por bien legitimado, lo cual este Tribunal lo avala en un todo. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, establece en su artículo 23 como debe ser la legitimación para poder actuar ante la sede registral en gestión administrativa:

“Artículo 23.—Legitimación para gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro; y toda aquella

persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro.”

Por su parte, los artículos 267 y 301 del Código Civil indican respectivamente:

“Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.”

“La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.”

A nivel registral el plano A-13471-1971 se encuentra publicitado en la finca de Alajuela 152044, por ende es su titular quien puede aprovecharse de él para asentar la legitimación necesaria para incoar una gestión administrativa de acuerdo al artículo 23 reglamentario antes citado, tal y como lo indicó el Registro Inmobiliario en su resolución ahora venida en alzada. Y como lo hiciese dicha Autoridad, si bien la falta de legitimación es motivo suficiente para denegar lo pedido, se entra a conocer de forma somera el fondo del asunto, ya que lo pedido, aún y cuando se contase con la legitimación requerida, tampoco puede ser satisfecho en esta sede, según se dirá.

El argumento central de la apelación consiste en la idea de que la finca de Alajuela 152044-000 fue anulada, y que por lo tanto debe el Registro Inmobiliario anular su asiento de inscripción. Sin embargo, lo dicho por el apelante no se ve reflejado en documentos idóneos que, en virtud del principio de rogación registral, hayan sido sometidos a la calificación registral y que de ellos se pueda válidamente derivarse que debe la Administración cancelar el asiento de inscripción de esa finca. Ni las copias simples del oficio FOE-PGAA-0578 que, de forma incompleta, rolan de folio 50 al 52; ni la mera

mención de dos decretos ejecutivos (folio 53), ni la copia simple e incompleta de una escritura que no ha surtido efectos registrales (folio 54), son documentación idónea para que puedan el Registro Inmobiliario o este Tribunal llegar a cancelar el registro válido de una finca, actividad que está vedada a la Administración Registral de acuerdo a lo establecido por el artículo 474 del Código Civil. Y tampoco se puede hablar de la posibilidad de establecer sobre ese inmueble una inmovilización, la cual procede ante detección de inconsistencias en la publicidad registral provenientes de la actuación de la Administración, lo cual no es el caso bajo estudio.

Los planteamientos que establece el señor Carazo Ugalde, sea que la finca fue anulada por medio de pronunciamientos de la Sala Constitucional y Decretos Ejecutivos, son hechos que, de no ser correctamente sometidos al proceso de calificación registral que establece el marco jurídico costarricense, resultan en imponderables y por ende no viables para provocar los cambios deseados por quien gestiona, y más bien habrá de buscar sus respuestas en la sede que por Ley corresponda.

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución venida en alzada, la cual se confirma.

**QUINTO. 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

De acuerdo a lo considerado, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Raúl Carazo Ugalde contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas quince minutos del veintitrés de junio de dos mil catorce, la que en este acto 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. **NOTIFIQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortíz Mora*

DESCRIPTOR.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53