RESOLUCION DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2023-0412-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
3-101-472833, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-942-RIM)
CATASTRAL

VOTO 0503-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con seis minutos del veintiuno de diciembre del dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Ricardo Merizalde Mejía**, empresario, portador de la cédula de identidad número 8-0076-0847, en su condición de apoderado generalísimo de la compañía **3-101-472833 S.A.**, domiciliada en San José, Santa Ana, Centro Empresarial Vía Lindora, cuarto piso Radial Santa Ana-San Antonio de Belén, kilómetro tres, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, el 1 de septiembre de 2023.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias

administrativas iniciadas como consecuencia de la **Calificación Formal 040-2022-CT**, de las 15 horas del 20 de setiembre de 2022, dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, correspondiente al trámite del documento presentado al **Tomo 2022 Asiento 3856**. Por medio de la cual se resolvió: "**POR CONSIGUIENTE**, de conformidad con la normativa citada, argumentos y razones técnicas y de derecho expuestas, esta Subdirección Catastral resuelve: **I. Revocar** los defectos: "Art. 33 inc. k) RLCN. ID predial indicado no coincide con el mapa catastrado. Art. 34 inc. c) RLCN. Colindante entre vértices 2-3, 3-4, 4-1 no coinciden con mapa catastrado. Art. 69 RLCN. Según información de mapa catastrado en este espacio se ubican las fincas 4-76824 y 4-103542 aclare.". **II Confirmar** el defecto: Art. 34 inc. f) RLCN. Lote sin acceso. ...".

El 19 de julio de 2023, el señor **Ricardo Merizalde Mejía**, en su condición de apoderado generalísimo de la compañía **3-101-472833 S.A.**, presentó gestión de nulidad parcial en contra de la **Calificación Formal 040-2022-CT**, dictada por la subdirección de Catastro Nacional.

Mediante oficio **DRI-01-0792-2023**, suscrito el 1 de septiembre de 2023, por la Dirección del Registro Inmobiliario, se procedió a dar respuesta a la gestión de nulidad parcial interpuesta, por el representante de la compañía **3-101-472833 S.A.**

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor **Ricardo Merizalde Mejía**, en la condición indicada presentó recurso de

revocatoria y apelación en subsidio, expresando como agravios lo siguiente:

1. En el presente trámite no se está solicitando se instaure el Proceso Administrativo del 367 de la Ley General de la Administración Pública, sino el Procedimiento Especial estipulado en el artículo 173 de esta, tal y como se indicó en la resolución DRI-01-0792-2023.

2. La resolución DRI-01-0792-2023, establece: "Ahora bien, al existir alguna disconformidad con la calificación hecha por el registrador del área catastral, puede el usuario solicitar la revocatoria de la calificación, por los medios técnicos utilizados por el Registro Inmobiliario para tales efectos", no obstante, el procedimiento especial del 173 permite que, dentro del plazo del año, se valore una nulidad evidente y manifiesta.

3. Señala la resolución que en los artículos 47, 48 y 49 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, se regula el procedimiento a seguir en caso de disconformidad por parte del agrimensor, el propietario o el poseedor con el defecto señalado por el registrador del área catastral. Sin embargo, el Registro sí puede, y de hecho ha aplicado el procedimiento del trámite del artículo 173 según se verifica del dictamen C-039-2022, de la Procuraduría General de la República.

4. Solicita se revoque la resolución DRI-01-0792-2023, y en su lugar se dé trámite al procedimiento administrativo establecido en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, y solicita se realice una audiencia oral para aclarar y ampliar sus argumentos.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza y relevantes para la resolución venida en alzada, lo siguiente:

1. Bajo el **Tomo 2022 Asiento 3853**, se presentó para su inscripción un plano de agrimensura, situado en Bosques de Doña Rosa, Distrito 3° Asunción, Cantón 7° Belén, Provincia 4° Heredia, documento que fue calificado como defectuoso.

2. La Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, emitió la **Calificación Formal 040-2022-CT**, al ser las 15 horas del 20 de setiembre de 2022, correspondiente al trámite del documento presentado al **Tomo 2022 Asiento 3853**.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, no encuentra hechos de tal naturaleza relevantes para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. La potestad que tiene el Tribunal Registral Administrativo para conocer y resolver en un caso concreto (competencia), se encuentra claramente establecida en el artículo 25 de la Ley de procedimientos de observancia de los derechos de propiedad intelectual, N°8039, que indica:

> **Artículo 25.** Competencia del Tribunal. El Tribunal Registral Administrativo conocerá:
> a) De los recursos de apelación interpuestos contra los actos y las resoluciones definitivas dictados por todos los Registros que conforman el Registro Nacional.
> b) De los recursos de apelación contra los ocursos provenientes de los Registros que integran el Registro Nacional.
> [...]

Teniendo presente la norma transcrita, este órgano de alzada cataloga el derecho de respuesta emitido mediante el oficio **DRI-01-0792-2023**, como un acto que deniega y da fin a una solicitud de parte, considerándose por tal motivo un acto final, enmarcando así tal acción dentro de los presupuestos establecidos en la norma citada; de manera tal, que el contenido del derecho de respuesta emitido, otorga al Tribunal Registral Administrativo la potestad para administrar justicia en este proceso específico.

Dentro del análisis de fondo que el caso amerita, es importante referirse al procedimiento de calificación registral y catastral. Nuestro ordenamiento jurídico ha previsto un procedimiento recursivo que permite al interesado la impugnación, ante el superior, de aquellos defectos consignados por el registrador con los que no esté de acuerdo. Este procedimiento de impugnación, para el Registro Inmobiliario, y específicamente en la Subdirección Catastral, se encuentra regulado en los artículos 47 a 50 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo N° 34331, en donde se dispone lo siguiente:

Artículo 47.-**Oposición a calificación.** Si el agrimensor no estuviere de acuerdo con la calificación hecha por el Registrador, podrá solicitar la revocatoria de la calificación, por los medios técnicos utilizados por el Registro Inmobiliario. Al recibir el plano el registrador valorará la impugnación y en caso de mantener su criterio, inmediatamente lo elevará al Jefe de Registradores. Lo anterior sin perjuicio de las instancias informales que se establezcan para la comunicación entre el Catastro y los profesionales respectivos.

El Jefe de Registradores podrá revocar el defecto consignado y ordenará bajo su responsabilidad la inscripción respectiva. Si se confirma el defecto por parte del Jefe de Registradores, éste, lo elevará con los fundamentos correspondientes a la Dirección.

El Director o el Subdirector bajo su propia responsabilidad pueden revocar la orden de suspensión de inscripción de un plano ordenada por el Registrador, en tal caso ordenará por escrito que la inscripción sea autorizada por el Registrador. En caso contrario, se confirma el defecto y el documento es devuelto al interesado.

Artículo 49. Calificación de documentos por parte de la Dirección y Subdirección. Una vez calificado el documento vía recurso de revocatoria por el Jefe de Registradores y habiendo éste confirmado el defecto, se someterá el mismo a calificación por parte de la Dirección o Subdirección; el pronunciamiento de ésta es de obligatorio acatamiento para el Registrador y su inobservancia se considerará falta grave. En caso de confirmarse los defectos por la Dirección o la Subdirección de

> Catastro, cabrá el recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo en el plazo legal.

Conforme a la normativa transcrita, de presentarse inconformidad con la calificación catastral realizada, el interesado podrá oponerse y una vez dictada la calificación formal, de persistir el desacuerdo, puede interponer el Ocurso, el cual encuentra sustento en el artículo 18 y siguientes de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, Ley 3883.

> **ARTICULO 18.** Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.

Sobre este tema se trae a colación el criterio expresado por la Sala Primera de la Corte, en la resolución N°141-1992, dictada a las 16:00 horas del 10 de octubre de 1992

> [...]
>
> IV.- Constituye el ocurso, según lo dispone el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Número 3883 de 30 de mayo de 1967, y sus reformas, un procedimiento sumario promovido por el interesado no conforme con la calificación que de un documento haga el Registrador General, mediante el cual se solicita la revocación de la orden de suspensión, o bien la denegación formal de inscripción. Se trata,

> por lo tanto, de una vía cuyo objeto es revisar la conducta del órgano administrativo en el proceso de inscripción registral en relación con las normas que lo regulan.
> [...]

Conforme a lo analizado, este órgano de alzada comparte la decisión manifestada en el oficio **DRI-01-0792-2023**, por la Dirección del Registro Inmobiliario, la que en este acto se confirma en todos sus extremos.

Es importante señalar que efectivamente la Ley General de la Administración Pública N° 6227, establece que a aquellos procedimientos que tengan que ver con la materia de los Registros Públicos (como es el caso nos ocupa), no se les puede aplicar el procedimiento administrativo de dicha ley, al tener un procedimiento debidamente reglado, el cual fue abordado en párrafos anteriores.

Pero con respecto a los agravios del apelante y la posibilidad de instaurar el proceso que se encuentra contemplado en el numeral 173 de la Ley General de la Administración Pública, este Tribunal lo rechaza, al no ser procedente. Si bien es cierto el procedimiento que solicita el recurrente sí es posible aplicarlo por parte de la Administración, es única y exclusivamente para casos en que exista nulidad absoluta, evidente y manifiesta, presupuestos que para este órgano de alzada no se cumplen en el caso bajo estudio con relación a la **Calificación Formal 040-2022-CT**, por lo que en su contra deberán de seguirse los procedimientos legalmente previstos y analizados supra, para lo cual incluso deberá darse nueva presentación al respectivo plano cuya inscripción se pretende.

En cuanto a la solicitud de audiencia oral realizada por el apelante, este tribunal de alzada considera que sus argumentos fueron expuestos de forma amplia y suficientemente clara, por lo que se considera que no es necesaria, y por ende se rechaza.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, este Tribunal estima procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Ricardo Merizalde Mejía**, en su condición de apoderado generalísimo de la compañía **3-101-472833 S.A.**, en contra del oficio DRI-01-0792-2023, dictado por el Registro.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor **Ricardo Merizalde Mejía**, en su condición de apoderado generalísimo de la compañía **3-101-472833 S.A.**, en contra del oficio DRI-01-0792-2023 dictado por el Registro Inmobiliario, el 1 de septiembre de 2023. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 43747-MJP. 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.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 20/03/2024 09:51 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 19/03/2024 04:23 PM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 19/03/2024 10:32 AM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 18/03/2024 07:56 PM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 19/03/2024 03:09 PM

Guadalupe Ortiz Mora

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

ÁREAS DE COMPETENCIA
TE: Recurso de apelación contra actos del Registro Nacional en materia sustantiva
TG: Atribuciones del TRA
TNR: 00.31.37

RECURSO DE APELACIÓN CONTRA ACTOS DEL REGISTRO NACIONAL EN MATERIA SUSTANTIVA
TG: Áreas de competencia
TNR: 00.31.39

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS
UP: Recursos contra la calificación de documentos
TE: Autorización de inscripción registral del documento
TG: Funciones registrales
TR: Ámbito para la calificación del documento
TNR: 00.52.32

FUNCIONES REGISTRALES
TE: Calificación de documentos
TG: Procedimientos registrales
TNR: 00.52.53

CALIFICACIÓN DEL PLANO CATASTRAL
TG: Procedimiento de inscripción catastral
TNR: 00.63.03