



RESOLUCIÓN FINAL

EXPEDIENTE 2024-0298-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

JUAN CARLOS GUZMÁN VÍQUEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0661-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0134-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas veintisiete minutos del trece de marzo de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor **Juan Carlos Guzmán Víquez**, arquitecto, cédula de identidad número 3-0258-0516; en su condición de director de urbanismo de la Municipalidad de Cartago, cédula jurídica número 3-014-042080, en contra del acto administrativo dictado por la subdirección catastral del Registro Inmobiliario por medio del Oficio DRI-03-0073-2024 del 6 de febrero de 2024.

Redacta el Juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Mediante oficio DU-OF-0070-2024, suscrito por el director de urbanismo de la



Municipalidad de Cartago, señor Juan Carlos Guzmán Viquez, de calidades indicadas, se solicita al Registro Inmobiliario, información acerca de la ubicación exacta de las fincas inscritas en dicha provincia identificadas con las matrículas número 96010 y 96012.

La Subdirección Catastral por medio del oficio número DRI-03-0073-2024 del 06 de febrero de 2024, deniega la información solicitada por el promovente y en la parte dispositiva de dicho oficio menciona:

[...]

El escrito presentado tiene como petitoria ubicar inmuebles dentro del mapa catastral, sobre este tema debe señalarse que la conformación de predios dentro del mapa catastral responde al procedimiento señalado con anterioridad, instrumento que puede ser consultado a través del sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI), sin embargo, la solicitud de este Despacho resulta improcedente por la legitimación que debe asistirle, los inmuebles descritos no son propiedad de la Municipalidad de Cartago, siendo así, cualquier intento para ubicar esos inmuebles, debe provenir de un funcionario de ese gobierno local, amen que estos inmuebles carecen de plano catastrado que las ubique y localice.

[...] (lo resaltado es propio)

Ante esta denegatoria el director de urbanismo de la Municipalidad de Cartago impugna dicho acto administrativo por medio del Oficio número DU-OF-097-2024 con fecha 13 de febrero de 2024 recibido en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario el



día 14 de febrero de 2024 (v.f. 1 del expediente de origen) y señala en su escrito, el siguiente agravio:

[...]

es evidente que el oficio **DU-OF-0070-2024**, es claramente emitido y suscrito por Juan Carlos Guzmán Víquez, Director de Urbanismo Municipal, sea mi persona, quien actúa por lo tanto a nombre de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago

[...]

El principal alegato del funcionario municipal se orienta contra la “falta de legitimación”, que aludió la subdirección catastral del Registro Inmobiliario como presupuesto para denegar lo requerido por el promovente en la parte dispositiva del oficio DRI-03-0073-2024.

En el oficio número DU-OF-596-2024 del 30 de julio de 2024 (ver hechos probados), al contestar la audiencia conferida por este Tribunal por medio de la resolución de las 10:04 minutos del 12 de julio de 2024 (v.f. 002 y 003 del legajo de apelación), el agravante reiteró los alegatos expuestos en su recurso de apelación e **“insiste ante esta Autoridad que tiene toda la legitimación para presentar las presentes diligencias”** (el énfasis es propio), ello por cuanto se denota en el mismo oficio, que actúa en condición de director de urbanismo de la Municipalidad de Cartago.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Este Tribunal no enlista hechos probados y no probados por ser un caso de puro derecho.



TERCERO: CONTROL DE LEGALIDAD. Sobre el control de legalidad del acto administrativo dictado por la subdirección catastral del Registro Inmobiliario este Órgano Colegiado se referirá en el considerando siguiente.

CUARTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Para la atención del presente asunto resulta primordial e ineludible referirse a la validez del acto administrativo que dictó la subdirección catastral del Registro Inmobiliario, para determinar si sus fundamentaciones y disposiciones otorgadas en ese acto, se ajustan plenamente al ordenamiento jurídico vigente y por ende al principio constitucional de legalidad; ello sin dejar de atender que la misma Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago expresa en su Oficio **DU-OF-0070-2024**, que las fincas de Cartago matrículas 96010 y 96012 “Según el Sistema de Información Geográfico Municipal, estas fincas se encuentran dentro del área del parque de la Urbanización Residencial Quircot” (lo resaltado es propio) y que lo solicitado por la Municipalidad procura continuar con el ordenamiento del territorio y de la liberación de “pendientes de cobro”.

Es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico, ello en atención y cumplimiento del principio constitucional de legalidad (artículo 11 de la Constitución Política) y de las regulaciones que establece en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública: “...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos



o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...” y actuará “sujeta en general, a todas las normas escritas y no escritas del ordenamiento administrativo” (artículo 13 ibidem)

En este sentido, la validez del acto administrativo dependerá de su conformidad con el ordenamiento jurídico (artículo 128 ibidem), resultando que la falta o defecto de alguno de los requisitos que establece el derecho positivo constituirá un vicio en el acto administrativo (artículo 158 ibidem) por lo que los numerales 166 y 167 de la Ley General de la Administración Pública establecen, para garantizar el principio constitucional del debido proceso en el dictado de los actos administrativos, lo siguiente:

[...]

Artículo 166.- Habrá nulidad absoluta del acto cuando falten totalmente uno o varios de sus elementos constitutivos

[...]

Artículo 167.-Habrá nulidad relativa del acto cuando sea imperfecto uno de sus elementos constitutivos, salvo que la imperfección impida la realización del fin, en cuyo caso la nulidad será absoluta

[...] (lo resaltado es propio)

En este examen conviene acotar que el acto administrativo y por ende lo resuelto en el Oficio **DRI-03-0073-2024**, constituye una declaración jurídica “libre y consciente voluntad” de la Administración Pública, en el caso concreto, de la Subdirección Catastral del Registro



Inmobiliario, que en el ejercicio pleno de la potestad administrativa previamente delegada por el ordenamiento jurídico vigente, dicta aquel acto conforme a su propia voluntad a instancia del administrado, en este caso del director de urbanismo de la Municipalidad de Cartago, así lo establece en lo de interés, el artículo 130 de la Ley General de la Administración Pública:

[...]

Artículo 130

1. El acto deberá aparecer objetivamente como una manifestación de voluntad libre y consciente, dirigida a producir el efecto jurídico deseado para el fin querido por el ordenamiento.

[...]

Consecuentemente la voluntad de la Administración Pública debe reflejarse por medio de un acto administrativo concorde con el ordenamiento jurídico vigente, siendo que para ese propósito y lograr la validez de ese acto debe atender los elementos constitutivos que componen el acto de ese acto administrativo y que, taxativa y lacónicamente, son los siguientes:

- a) **Los elementos materiales o sustanciales** que a su vez se subdividen en elementos subjetivos (competencia, investidura, legitimación, voluntad) y elementos objetivos (el motivo, el contenido y el fin)
- b) **Los elementos formales** que incluyen a la manifestación o forma de expresar los actos, la motivación y el procedimiento.



Para el estudio del acto administrativo dictado por la subdirección catastral merecen definirse, en un primer término los elementos materiales objetivos que convalidan jurídicamente un acto administrativo determinado, ello a fin de comprobar si aquel acto denegatorio dictado se encuentra conforme y adecuado con el principio constitucional de legalidad, sean estos elementos materiales objetivos de primer análisis los siguientes: el motivo, el contenido y el fin.

Sobre este tema, la Procuraduría General de la República en su consulta jurídica número C-505-2006 del 21 de diciembre de 2006 diáfananamente abarca y expone estos conceptos:

[...]

“La existencia y validez de un acto administrativo depende de que en él concurren ciertos elementos esenciales que prescribe la ley, elementos que se clasifican tanto en formales como materiales, dividiéndose estos últimos en subjetivos y objetivos.

Los elementos objetivos del acto son el contenido, el motivo y el fin. Dicho en palabras simples, el contenido es “el qué” del acto – o lo que dispone el acto –, el motivo es “el por qué” – o las razones que tomó en cuenta la Administración para dictar el acto –, y el fin es “el para qué”, o el fin público que se persigue con el acto dictado.

Por ser lo que más interesa a los efectos del análisis del fondo del procedimiento administrativo de marras, se hará una breve referencia a uno de los elementos objetivos del acto



administrativo, el “motivo”.

El motivo ha sido definido como:

“El motivo son los antecedentes, presupuestos o razones jurídicas (derecho) y fácticas (hechos) que hacen posible o necesaria la emisión del acto administrativo, y sobre las cuales la Administración Pública entiende sostener la legitimidad, oportunidad o conveniencia de éste. El motivo, o como también se le denomina causa o presupuesto, está constituido por los antecedentes jurídicos y fácticos que permiten ejercer la competencia casuísticamente, su ausencia determina la imposibilidad de ejercerla, exclusivamente, para el caso concreto.” (JINESTA LOBO, Ernesto. Tratado de Derecho Administrativo, Tomo I, Biblioteca Jurídica Dike, 1ª edición, p. 370).

Queda claro entonces que el motivo son las razones que la Administración ha tomado en cuenta y en las que se ha fundamentado para dictar un acto, razones que deben ser de índole fáctico y jurídico para que el acto sea conforme a derecho, evitando así el que la Administración dicte actos arbitrarios y contrarios al ordenamiento jurídico.

En este sentido, el artículo 133 de la Ley General de la Administración Pública establece que cuando la Administración dicte un acto, el motivo en el que se fundamente deberá ser legítimo y existir tal y como ha sido tomado en cuenta para dictar el acto; es decir, que el motivo de derecho esté de conformidad



con el ordenamiento jurídico al aplicar la norma correcta para el caso concreto, y que el motivo de hecho sea los hechos sobre los que se va a aplicar la norma, existan en la realidad.

En el caso que no se cumplan los requisitos que deben tener los motivos de un acto – sea, ser legítimos y existir tal y como han sido invocados – se entiende que el acto carece de motivo o fundamentación.

Los numerales 132, 133 y 136 de la Ley general de Administración Pública establecen, en cuanto a estos elementos constitutivos del acto administrativo, sean el contenido; el motivo y la motivación, respectivamente, lo siguiente:

[...]

Artículo 132.–

1. El contenido deberá de ser lícito, posible, claro y preciso y abarca todas las cuestiones de hecho y derecho surgidas del motivo, aunque no hayan sido debatidas por las partes interesadas.
2. Deberá ser, además, proporcionado al fin legal y correspondiente al motivo, cuando ambos se hallen regulados.
3. Cuando el motivo no esté regulado el contenido deberá estarlo, aunque sea en forma imprecisa.
4. Su adaptación al fin se podrá lograr mediante la inserción discrecional de condiciones, términos y modos, siempre que, además de reunir las notas del contenido arriba indicadas, éstos últimos sean legalmente compatibles con la parte



reglada del mismo.

[...]

Artículo 133.-

1. El motivo deberá ser legítimo y existir tal y como ha sido tomado en cuenta para dictar el acto.
2. Cuando no esté regulado deberá ser proporcionado al contenido y cuando esté regulado en forma imprecisa deberá ser razonablemente conforme con los conceptos indeterminados empleados por el ordenamiento.

[...]

Artículo 136.-

1. Serán motivados con mención, sucinta al menos, de sus fundamentos:
 - a) Los actos que impongan obligaciones o que limiten, supriman o denieguen derechos subjetivos;

[...]

En el examen del presente asunto, se denota pacíficamente que el acto administrativo impugnado y dictado por la subdirección catastral del Registro Inmobiliario, el día 6 de febrero de 2024 con Oficio número **DRI-03-0073-2024**, carece del motivo y de la motivación que como se expuso constituyen elementos constitutivos imprescindibles para garantizar la validez del acto administrativo referido y que, en el caso examinado deniega la petición del apelante.

Es decir, en la **denegatoria** no existe el elemento objetivo material referido a los antecedentes, presupuestos, razones jurídicas y fácticas (el motivo del acto) por lo que la disposición o contenido de aquel acto



denegatorio carece de la motivación (explicación y consideración del motivo) para validar la falta de legitimidad del promovente o para constatar si el arquitecto Juan Carlos Guzmán Víquez es un funcionario de aquel gobierno municipal.

La Subdirección Catastral al denegar la solicitud del promovente por la falta de legitimación debía incluir las consideraciones referidas a esa posible falta de competencia; investidura o de legitimación del director de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago.

La jurisprudencia constitucional impone a la Administración Pública el deber de respetar los derechos constitucionales que le asisten a los administrados, en los asuntos sometidos a su conocimiento y resolución, tanto en lo que concierne al derecho de defensa, como al principio del debido proceso.

Considerando lo anterior, se anula y se deja sin efecto legal alguno el oficio dictado por la subdirección catastral, número **DRI-03-0073-2024** del 6 de febrero de 2024, se continúe con el procedimiento respetando con ello el debido proceso y los derechos de las partes involucradas, y se dicte un nuevo acto administrativo.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se anula todo lo actuado a partir del oficio DRI-03-0073-2024 del 06 de febrero de 2024 emitido por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a efecto de que se



continúe con el procedimiento de rigor y se proceda a dictar un nuevo acto administrativo. 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 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53