



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0173-TRA-RI (DC)

Gestión Administrativa

CARLOS MANUEL URBINA SOLERA, Apelante

Registro de la Propiedad Industrial (Expediente de Origen No 78-2010)

Marcas y otros signos

VOTO No. 391-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con diez minutos del dieciséis de setiembre de dos mil once.

Conoce este Tribunal del Recurso de Apelación interpuesto por el Licenciado **Carlos Manuel Urbina Solera**, mayor, casado, con cédula de identidad 1-499-485, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las diez horas del dieciséis de febrero de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veintiséis de enero de dos mil diez, el **Licenciado Carlos Manuel Urbina Solera**, informa que ha presentado una denuncia ante la Municipalidad de Alajuela en vista de que fueron segregados varios lotes de las fincas 343696-000 y 373513-000, ambas de Alajuela, que corresponden a una zona de reserva no urbanizable ante lo cual solicitó “...tomar las medidas cautelares necesarias que faculta la ley para avisar a los interesados de estas irregularidades mientras procede la investigación...” Advierte que los lotes segregados y sus planos son los siguientes:



<u>FINCA</u>	<u>PLANO CATASTRADO</u>
2-454579-000	A-1293814-2008
2-454615-000	A-1299117-2008
2-454939-000	A-1293813-2008
2-454940-000	A-1293810-2008
2-455095-000	A-1293809-2008
2-455101-000	A-1293812-2008
2-455267-000	A-1293811-2008

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las diez horas del dieciséis de febrero de dos mil diez resuelve: “...1) **Rechazar ad portas** la gestión presentada por el señor **Carlos Manuel Urbina Solera** por falta de legitimación.- 2) Autorizar la apertura del expediente administrativo a efecto de realizar las investigaciones de mérito.- 3) Solicitar informe a la Coordinación del Área Registral Catastral, para determinar si los planos catastrados números: A-1293814-2008, A-1299117-2008, A-1293813-2008, A-1293810-2008, A-1293809-2008, A-1293812-2008, A-1293811-2008, comprenden áreas que se encuentren dentro de la zona de reserva no urbanizable...”

TERCERO. Que mediante oficio **RIM-AJRI-133-2010**, de 16 de febrero de 2010 el Licenciado Joe Herrera Carvajal, funcionario del Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, solicita al Ingeniero Ricardo Loría Sáenz, Coordinador del Área Catastral Registral del dicho Registro, un informe sobre la inscripción de los relacionados planos.

CUARTO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el ocho de marzo de dos mil diez, el Licenciado Urbina Solera interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución citada, y en razón de que fuera admitido el de apelación, conoce este Tribunal.



QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta el Juez Rodríguez Sánchez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por carecer, la resolución venida en Alzada, de un elenco de hechos tenidos por demostrados, se tiene como tal el siguiente: **1.-** Que según oficio **RIM-CT-0369-2011** enviado a este Tribunal por el Licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector Catastral del Registro Inmobiliario, manifiesta que el informe solicitado por el Departamento de Asesoría Jurídica mediante oficio RIM-AJRI-133-2010, al Coordinador del Área Catastral Registral de ese mismo Registro (ver folio 68), no ha sido elaborado en virtud de que la investigación oficiosa; que relaciona los planos catastrados A-1293814-2008, A-1299117-2008, A-1293813-2008, A-1293810-2008, A-1293809-2008, A-1293812-2008 y A-1293811-2008, no ha sido finiquitada, (ver folio 164).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera como tal el siguiente: **1.-** No ha sido aportado, por parte del Licenciado Carlos Manuel Urbina Solera, documento alguno que acredite su legitimación para actuar dentro de las presentes diligencias administrativas.

TERCERO. SOBRE LO RESUELTO POR LA DIVISIÓN CATASTRAL DEL REGISTRO INMOBILIARIO Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En el



presente asunto, la División Catastral del Registro Inmobiliario concluye que, de los asientos que constan en ese Registro, no se verifica elemento alguno que permita comprobar que el Licenciado Carlos Manuel Urbina Solera, cuente con la legitimación necesaria para actuar dentro de estas diligencias; de conformidad con lo establecido en los artículos 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y 104 del Código Procesal Civil y en aplicación del Voto No. 115-2005 dictado por este Tribunal Registral a las 9:30 horas del 30 de mayo de 2005, y por esa razón determina el rechazo ad portas de su gestión. No obstante, dados los hechos en que se fundamenta la gestión administrativa, el Subdirector de esa División Catastral, autoriza la apertura de un nuevo expediente administrativo, en donde se investigue en forma oficiosa la situación planteada, asimismo ordena solicitar a la Coordinación del Área Registral Catastral la elaboración de un informe en que se determine si los planos relacionados por el gestionante en su solicitud se encuentran dentro de una zona de reserva no urbanizable.

Por su parte, en el escrito de interposición del recurso, presentado ante el Registro Inmobiliario el 08 de marzo de 2010, el recurrente manifiesta que cualquier persona tiene legitimación para denunciar un daño al medioambiente y alertar a las autoridades competentes. Agrega que en este caso los lotes que tiene a la venta con fines urbanísticos el señor Walter Madrigal Salas, se encuentran ubicados en zonas de reservas forestales no urbanizables, y los planos catastrados de esos lotes tienen supuestos visados de la Municipalidad de Alajuela, siendo que dicha Municipalidad indica que los mismos nunca han ingresado para trámite alguno y eso es un daño no solo al medio ambiente, ya que además constituye una conducta delictiva con fines patrimoniales en perjuicio del medio ambiente. En escrito presentado ante este Tribunal el 23 de marzo de 2010, reitera el apelante esos mismos argumentos, y manifiesta que el recurso de apelación que interpone lo es únicamente en cuanto se rechaza la anotación al margen de los lotes objeto de su gestión, solicitada como medida cautelar en tanto se realiza la investigación administrativa.



CUARTO. SOBRE EL FONDO. Resulta claro para este Tribunal Registral, que el rechazo *ad portas* de la gestión administrativa incoada por el Licenciado Carlos Manuel Urbina Solera, se basa en su falta de legitimación para actuar dentro de estas diligencias, ya que, de acuerdo a los hechos que denuncia, no ha sido acreditado en modo alguno tener al menos un interés legítimo, advierte esta Autoridad de Alzada que ni siquiera manifiesta ser vecino de la Urbanización Villas de Alicante, e incluso en su escrito inicial, de fecha 20 de enero de 2010, que consta a folio 1 del expediente, solicita “...*tomar las medidas cautelares necesarias que faculta la ley para avisar a los interesados de estas irregularidades mientras procede la investigación*”. En este sentido, lleva razón el Registro *a quo*, en el fundamento dado a la resolución apelada, pues tal como ha sido criterio reiterado de esta Autoridad, la legitimación activa debe inferirse de los asientos registrales y catastrales, supuesto que no se cumple en este caso.

No obstante lo anterior, a pesar de haber sido rechazada la gestión, ante la naturaleza de los hechos puestos en conocimiento de esa División Catastral, ésta decide continuar, en forma oficiosa, con la investigación y por ello, mediante oficio **RIM-AJRI-133-2010**, de fecha 16 de febrero de 2010, solicita el respectivo informe al Coordinador de su Área Catastral Registral.

No obstante lo anterior, al no encontrar dentro de este expediente, alguna información en relación con dicho informe, o de la apertura del expediente administrativo en el cual se continuaría con la investigación de mérito, este Tribunal; con el objeto de obtener los elementos necesarios para resolver el presente asunto, mediante resolución de las 12:00 horas del 16 de marzo de 2011, (visible a folio 159), previno a la División Catastral del Registro Inmobiliario comunicar “...*si dicho informe fue confeccionado, y de ser así sea remitida una copia del mismo a este Tribunal...*”

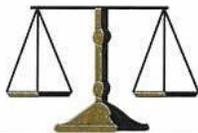
Dicha prevención es contestada por el Licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector



Catastral del Registro Inmobiliario, mediante oficio **RIM-CT-0369-2011** de fecha 08 de abril de 2010 (que consta a folio 164), manifestando que aún a esa fecha no ha sido rendido dicho informe, debido a que *no ha sido finiquitada la investigación oficiosa relacionada con la registración de los planos catastrados objeto de este procedimiento.* Agrega en su escrito que “...dicho informe es parte de una investigación de oficio realizada por este (sic) Sub Dirección y no tiene relación con los hechos que fundamentaron el **RECHAZO AD PORTAS**, por falta de legitimación del señor **CARLOS MANUEL URBINA SOLERA** en expediente **2010-0078-RIM...**”

De lo anterior, así como de la parte dispositiva de la resolución venida en Alzada, advierte este Tribunal, dentro de su función de Contralor de Legalidad de las resoluciones dictadas por los Registros que conforman el Registro Nacional, que si bien el Registro *a quo*; con fundamento en la falta de legitimación del Licenciado Urbina Solera, resolvió el rechazo de su gestión, y de conformidad con lo estipulado en los artículos 65 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 34331-J, en relación con el artículo 3 del Decreto No. 33982-J del 8 de agosto de 2007 y que es “Reglamento al Artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional”, en forma muy atinada, decide continuar de oficio las investigaciones de mérito, y por ello, en aplicación del artículo 1° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, debe agilizar dicho trámite con el objeto de procurar una respuesta más ágil a la situación planteada, a efecto de determinar si efectivamente existe alguna irregularidad u omisión que exija a la consignación de una medida cautelar en los asientos catastrales correspondientes.

Por otra parte, siendo que a esta fecha ya están integrados los anteriores Registro de Bienes Inmuebles y Catastro Nacional en un solo órgano, sea el Registro Inmobiliario que está conformado por una Subdirección Registral, cuya competencia es todo lo referente a la propiedad inmueble y una Subdirección Catastral, que tiene bajo su competencia todo lo referente a materia catastral, deben ambas Subdirecciones coordinar su actividad con el fin



de que sean consignadas las medidas cautelares que corresponda, tanto en los asientos catastrales; que son objeto de estas diligencias, como en los registrales, especialmente tomando en consideración que, según afirma el propio Subdirector de la División Catastral “...debido al volumen y complejidad de este tipo de investigaciones...” es probable que los informes técnicos se atrasen mucho, tal como ha sucedido en este caso, ya que el informe fue solicitado a la Coordinación del Área Catastral desde el 16 de febrero de 2010 y más de un año después, sea al 08 de abril de 2011, la investigación correspondiente aún no ha sido finiquitada, lo que ha impedido que sean dictadas esas medidas cautelares.

En este orden de cosas, advierte esta Autoridad de Alzada que debe la Coordinación Catastral Registral del Registro Inmobiliario, dar prioridad al estudio técnico relacionado líneas atrás, y una vez finalizado el mismo, agregar una copia del informe al nuevo expediente que ya se ventila, en forma oficiosa, en esa División Catastral, y, en caso de que se determine la existencia de la irregularidad denunciada consignar, proceder a la mayor brevedad posible, a dictar una medida cautelar sobre los asientos afectados. Asimismo, dado que los asientos catastrales objeto de estas diligencias, sean los planos catastrados números: A-1293814-2008, A-1299117-2008, A-1293813-2008, A-1293810-2008, A-1293809-2008, A-1293812-2008, A-1293811-2008, se relacionan directa y respectivamente con los asientos registrales de las fincas de Alajuela: 2-454579-000, 2-454615-000, 2-454939-000, 2-454940-000, 2-455095-000, 2-455101-000y 2-455267-000, debe poner en conocimiento de estas diligencias a la División Registral del Registro Inmobiliario a efecto de que se establezcan, si existe mérito, las medidas cautelares en los respectivos asientos registrales.

Es por todas las consideraciones indicadas en la presente resolución y dado que no se ha afectado el derecho de fondo, en vista que se ha continuado con la investigación de mérito, que lo procedente es confirmar la resolución impugnada y en consecuencia declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Carlos Manuel Urbina Solera.



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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

De conformidad con las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación presentado por el **Licenciado Carlos Manuel Urbina Solera**, por falta de legitimación procesal y en consecuencia se confirma la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las diez horas del dieciséis de febrero de dos mil diez. Asimismo, debe tomar nota la División Catastral del Registro Inmobiliario, de lo indicado en el Considerando Cuarto, referente a la conclusión del estudio técnico de los asientos catastrales, solicitado a efecto de continuar la investigación en forma oficiosa. Y en caso de que lo amerite, se ponga en conocimiento de estas diligencias a la División Registral con el fin de que sea consignada en los asientos registrales la medida cautelar que corresponda. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen para lo de su cargo.- **NOTIFÍQUESE.**

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Oscar Rodríguez Sánchez

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora