

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2023-0250-TRA-RI**

**APELACIÓN POR INADMISIÓN**

**CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-70)**

**CATASTRAL**

**VOTO 0299-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas cincuenta y cuatro minutos del seis de julio de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación por inadmisión planteado por el señor **Antonio José García Alexandre**, portador de la cédula de identidad: 8-0008-0941, en su condición de apoderado de la compañía **CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A.**, sociedad existente conforme las leyes de Costa Rica, cédula jurídica 3-101-143061, contra la resolución de no admisión de recurso de apelación dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario mediante oficio DRI-03-0456-2023 del 2 de junio de 2023.

**Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** La Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario mediante oficio DRI-03-0456-2023 del 2 de junio de 2023, declara la inadmisibilidad del recurso de apelación interpuesto por el señor **Antonio José García Alexandre**, en su condición de apoderado de la compañía **CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A.**, contra el oficio DRI-03-0398-2023 del 12 de mayo de 2023, aduciendo que la solicitud del apelante se trata de un derecho de

---

respuesta que no constituye un acto final. Inconforme con lo resuelto, la representación de la compañía **CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A.**, interpone recurso de apelación por inadmisión, contra el oficio DRI-03-0456-2023.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Este Tribunal no advierte hechos con tal carácter, que sean relevantes para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE EL 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.

**CUARTO. SOBRE LA APELACIÓN POR INADMISIÓN.** La apelación por inadmisión es un recurso que se dirige, de manera única y exclusiva, contra la resolución que deniega un recurso de apelación planteado conforme a derecho, y se promueve ante el superior dentro del plazo de cinco días contados a partir del día hábil siguiente de la notificación del rechazo a todas las partes. Se trata de un acto meramente formal pues el mínimo error en el cumplimiento de los requisitos exigidos produce su rechazo de plano. El artículo 45 del Reglamento Operativo de este Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo 43747- MJP) impone al interesado el cumplimiento de las siguientes formalidades concretas para que pueda ser examinado el fondo de su impugnación en esta segunda instancia administrativa:

**Artículo 45. Apelación por inadmisión.**

El recurso de apelación por inadmisión procederá contra las resoluciones de los Registros que denieguen ilegalmente un recurso de apelación.

---

Deberá presentarse ante el Tribunal, dentro del plazo de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del rechazo a todas las partes.

El escrito contendrá necesariamente lo siguiente:

- 1- Los datos generales del asunto que se requieran para su identificación.
- 2- La fecha de la resolución que se hubiere apelado y de aquella en que quedó notificada a todas las partes.
- 3- La fecha en que se hubiere presentado la apelación ante el Registro de primera instancia.
- 4- Copia literal de la resolución en que se hubiere desestimado el recurso, con indicación de la fecha en que quedó notificada a todas las partes. La copia literal de la resolución podrá hacerse dentro del escrito o presentarse en forma separada, pero en ambos casos el recurrente deberá afirmar que es exacta.

Tales requerimientos son de cumplimiento necesario para dar curso al trámite que señala el artículo 47 del mismo cuerpo normativo citado, y su falta acarrea el rechazo de plano de la apelación por inadmisión conforme al artículo 46 del Reglamento citado, el cual señala: “Interpuesto el recurso, el Tribunal lo rechazará de plano si no se ajusta a los requisitos prescritos en el artículo anterior, y enviará el legajo al Registro de origen para que se una al expediente principal”.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Una vez realizado el estudio correspondiente, advierte este Tribunal que el recurso de apelación por inadmisión interpuesto cumple con lo indicado en el artículo 45 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, por lo que resulta procedente referirse al acto administrativo emanado por la Subdirección del Registro Inmobiliario y determinar si el acto impugnado corresponde a los llamados “finales” o si se trata de un acto de “mero trámite”.



---

El acto administrativo es la manifestación unilateral emanada por la Administración Pública, con el fin de cumplir su objetivo que radica en satisfacer los intereses colectivos o interés público. El diccionario jurídico en línea del Poder Judicial, lo define de la siguiente manera:

Declaración unilateral de voluntad, conocimiento o juicio realizado en el ejercicio de la función administrativa y que produce efectos jurídicos en forma directa o inmediata. *Los elementos del acto administrativo, la doctrina nacional y la Ley General de la Administración Pública, los distingue entre formales y sustanciales. Entre los elementos formales se encuentran el sujeto, procedimiento y la forma, y en los sustanciales o materiales son, el motivo, contenido y fin.* || Decisión formal que emiten los órganos de la Administración del Estado en la cual se contienen declaraciones de voluntad, realizadas en el ejercicio de una potestad pública. (<https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/34350:acto-administrativo>)

La Ley General de la Administración en el Título Sexto, regula lo concerniente a este tema, estableciendo su clasificación, elementos, validez, eficacia de dichos actos, así como los medios de impugnación. Dentro de la gama de actos administrativos, se presentan los actos de mero trámite y los definitivos, los cuales adquieren particular relevancia precisamente en el aspecto de impugnación de los actos.

Al respecto la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la resolución 000177-F-2007, de las 11 horas 15 minutos del 9 de marzo del 2007, delimita este tipo de actos:

Cuando se refiere a actos definitivos se está identificando al "acto final" dictado en un procedimiento administrativo, aquel que decide sobre el objeto del procedimiento y constituye la manifestación final de la acción administrativa, el que resuelve en relación con el objeto del procedimiento y

---

produce efectos externos, creando relaciones jurídicas entre la Administración y las demás cosas o personas e imponiendo obligaciones y confiriendo derechos. La norma establece que la impugnación se admitirá en relación con actos que "no sean susceptibles de ulterior recurso en vía administrativa", a la que cabe agregar que el acto se constituye en "definitivo" cuando ya no es susceptible de ulterior recurso en vía administrativa, independientemente de si se trata de uno de mero trámite o final. Por su parte los actos de trámite son actos preparatorios, antecedentes de la resolución final, trámites del procedimiento administrativo que no tienen la virtud de decidir sobre el objeto del procedimiento; integran el procedimiento antes de la emisión del acto final, y no expresan voluntad sino un mero juicio, representación o deseo de la Administración y no producen en forma directa efectos jurídicos frente a terceros; no son susceptibles de impugnación en vía jurisdiccional como regla general, pero excepcionalmente se permite, cuando deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, de tal modo que ponen fin a la vía administrativa o hacen imposible o suspenden el procedimiento administrativo.

En el caso concreto la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario consideró que el auto recurrido es un acto de mero trámite, derecho de respuesta y no un acto final que decide en forma directa el asunto, sin embargo, este órgano de alzada discrepa de tal criterio, en virtud de que el auto impugnado constituye una manifestación final de la autoridad registral, a diferencia de las de mero trámite, que facilitan, preparan o instrumentalizan los actos definitivos, ya que la petición del solicitante es un requerimiento de levantamiento del gravamen que afecta directamente a la finca de su propiedad.

Es importante hacer ver que hay una falta de unicidad en los criterios a nivel directivo del Registro Inmobiliario puesto que en un caso análogo, mediante voto 0187-2023

---

---

dictado a las diez horas con tres minutos del veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se evidencia que la posición de la Dirección del Registro Inmobiliario es que un derecho de respuesta es un acto final y por ende admite apelación:

Teniendo presente la norma transcrita, concuerda este órgano de alzada con la posición de la dirección del Registro Inmobiliario, al catalogar el derecho de respuesta emitido mediante el oficio DRI-01-1184-2022, como un acto que deniega y da fin a una solicitud de parte, considerándose por tal motivo un acto final y enmarcando 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. (Resolución del Tribunal Registral Administrativo, Voto 0187-2023 de 25 de abril de 2023)

Por las consideraciones expuestas es que se considera que el oficio DRI-03-0398-2023 del 12 de mayo de 2023, constituye un acto administrativo definitivo, y por consiguiente objeto de impugnación.

Dada la condición de contralor de legalidad que ostenta este Tribunal, en respeto del debido proceso, y en virtud de los principios de celeridad, economía procesal, saneamiento, que son aplicables y que favorecen al administrado según lo estipulado en el artículo 4 de la Ley General de la Administración Pública, debe revocarse el oficio DRI-03-0456-2023 del 2 de junio de 2023.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por lo anteriormente expuesto y analizado por este Tribunal, corresponde declarar con lugar la procedencia del recurso de apelación por inadmisión y revocar la denegatoria de la apelación, dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario mediante oficio DRI-



---

03-0456-2023 del 2 de junio de 2023, razón por la cual se admite el recurso de apelación presentado contra el oficio DRI-03-0398-2023 del 12 de mayo de 2023.

### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas **se declara procedente** el recurso de apelación por inadmisión interpuesto por el señor **Antonio José García Alexandre**, en su condición de apoderado de la compañía **CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A.**, contra la no admisión del recurso de apelación, dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario mediante oficio DRI-03-0456-2023 del 2 de junio de 2023, el que en este acto se revoca, para que se admita el recurso de apelación presentado contra el oficio DRI-03-0398-2023 del 12 de mayo de 2023, emplazando a las partes que correspondan. Se solicita a la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, remitir el expediente administrativo para el conocimiento del recurso de apelación. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 08/09/2023 03:27 PM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 11/09/2023 09:32 AM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 08/09/2023 02:46 PM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 08/09/2023 02:45 PM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 08/09/2023 02:53 PM

**Guadalupe Ortiz Mora**

mgm/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