

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2004-0144-TRA-BI-86-05**

**Gestión Administrativa**

**Amabilia Rojas Araya, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

### ***VOTO No 101-2005***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las nueve horas del veintitrés de mayo de dos mil cinco.**

Recurso de apelación planteado por Amabilia Rojas Araya, mayor casada, Corredora de Bienes Raíces, vecina de San Francisco de Dos Ríos, cédula dos-doscientos setenta y seis- trescientos setenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta y ocho minutos del veintitrés de noviembre de dos mil cuatro.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Una vez analizado el expediente venido en alzada, este Tribunal considera procedente la nulidad de la resolución de las ocho horas doce minutos del jueves siete de abril de dos mil cinco, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por lo que de seguido se dirá: **A.-** En el voto de este Tribunal N° 025-2005, de las once horas del veintisiete de enero del presente año, debidamente notificado según consta en autos (ver folio 63), se consideró y así se declaró, con fundamento en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política y 199 párrafo segundo del Código Procesal Civil, que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debía resolver el incidente de nulidad formulado por la gestionante Rojas Araya, de previo a continuar con el lógico iter procesal. **B.-** No obstante lo resuelto por este Tribunal, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las ocho horas doce minutos del siete de abril de este año, dispuso: “... *A.- Tener el escrito de incidente de nulidad de actuaciones y resoluciones por presentado y sin resolverse agregado al expediente, toda vez que, tal y como lo ordena el Artículo 484 del Código Procesal*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*Civil, al presentarse este tipo de incidentes tienen la finalidad de suspender el curso de(sic) proceso o el dictado de la sentencia o resolución final mientras se resuelven, situación que no ocurre en este asunto, en donde, precisamente la resolución que se incidenta de nulidad es la final que esta (sic) dando por terminado el procedimiento...”*

**SEGUNDO:** Referente a lo anterior, tal y como se infiere de los artículos 199, párrafo 2º y 570, inciso 1) del Código Procesal Civil, procede alegar la nulidad contra una resolución, siendo la forma correcta de alegarla al interponerse el recurso que quepa contra ella, correspondiéndole al juzgador, al conocer del recurso interpuesto, revisar si la resolución incidentada envuelve algún vicio que produzca la nulidad de lo resuelto. En el presente caso, se cuestiona por nulidad, la resolución final que da por terminado el procedimiento, la cual de conformidad con el artículo 100 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo número 26771-J del dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho y sus reformas, es recurrible mediante apelación. Asimismo, puede advertirse a folios del 39 al 42 inclusive, que el incidente de marras se presentó en conjunto con el recurso de revocatoria con apelación en subsidio, de tal forma que por ley corresponde al a quo, al conocer del recurso interpuesto, revisar si la resolución incidentada adolece de algún vicio que pudiese provocar la nulidad de lo resuelto, toda vez que el artículo 570 inciso 4) del Código citado establece: “*Presentada la apelación se procederá del siguiente modo: [...] 4) A continuación del escrito o escritos, en una misma resolución, el juez hará pronunciamiento en primer lugar sobre la nulidad que se hubiere alegado, y luego acerca de la admisión o rechazo del recurso o los recursos...”* (suplida la negrita). De tal forma que, al haberse interpuesto el incidente antes dicho, éste debió tener el expreso pronunciamiento por parte del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución de las ocho horas doce minutos del jueves siete de abril de dos mil cinco, en donde se admite el recurso de apelación y se emplaza a las partes interesadas, a fin observar, tanto lo prescrito por el ordenamiento como por el voto de este Tribunal ya citado y no dejarlo sin resolver, fundamentados en el artículo 484 del Código Civil, el cual no es de aplicación a lo planteado por la señora Rojas Araya, y al tomar en consideración el evidente error en la compaginación así como en la foliatura del incidente y el recurso de apelación planteados al haberse alternado los folios cuarenta y cuarenta y dos, lo que llevó a considerar al Registro que en el incidente de nulidad alegado, se solicitaba la revocatoria de la

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

citada resolución. Por esta razón, al omitirse el pronunciamiento expreso en relación con el incidente de nulidad planteado por la gestionante Rojas Araya, este Tribunal no conoce del recurso de apelación interpuesto, correspondiendo, como se señaló precedentemente, la nulidad de la resolución dictada por el órgano registral a las ocho horas doce minutos del siete de abril de dos mil cinco, a efecto de que cumpla y se apegue a lo determinado tanto en el voto N° 025-2005 citado como en la presente resolución, y proceder a enderezar los procedimientos conforme a derecho.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones y citas legales que anteceden, se anula la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas doce minutos del siete de abril de dos mil cinco, a efecto de que proceda a cumplir con lo dispuesto tanto en el voto de este Tribunal N° 025- 2005, de las once horas del veintisiete de enero de dos mil cinco, como en el presente, a efecto de enderezar los procedimientos conforme a derecho. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen. **NOTIFÍQUESE**.

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

***Lic. William Montero Estrada***