

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2012-1133-TRA-RI (DR)**

**Gestión administrativa**

**Sucesión de Fernando Potoy Potoy, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 1251-2012)**

**Propiedades**

***VOTO N° 544-2013***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas veinte minutos del quince de mayo de dos mil trece.

Recurso de apelación planteado por el Licenciado Gustavo Rodríguez Murillo, mayor, soltero, abogado, vecino de Limón, titular de la cédula de identidad número siete-ciento sesenta y siete-novecientos siete, quien actúa en representación de la sucesión de quien en vida fuese Fernando Potoy Potoy, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del nueve de octubre de dos mil doce.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha diez de agosto de dos mil doce, la señora Miriam Potoy Quesada, titular de la cédula de identidad número tres-doscientos setenta y nueve-ciento trece, en su condición de albacea de la sucesión de quien en vida fuese Fernando Potoy Potoy, solicita se declare en sede administrativa la nulidad e ineficacia del acto de inscripción que consta en la cita de presentación número 2012-00170682-01, así como la inmovilización de la finca que nace a partir de la inscripción de ese documento.

**SEGUNDO.** Que por resolución de las catorce horas del dieciséis de agosto de dos mil doce, dictada por Asesoría Jurídica de la División Registral del Registro Inmobiliario, se ordenó la apertura del expediente administrativo N° 1251-2012, con la finalidad de investigar el nacimiento a la vida registral de la finca del Partido de Limón matrícula 21202-000, consignándose por medio de esa misma resolución una nota de advertencia administrativa sobre dicho inmueble para dar publicidad al procedimiento iniciado.

**TERCERO.** Que mediante resolución de las catorce horas del nueve de octubre de dos mil doce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resolvió denegar la diligencia administrativa y levantar la advertencia impuesta sobre la finca de la Provincia de Limón matrícula 21202-000.

**CUARTO.** Que mediante escrito presentado en fecha veinticuatro de octubre de dos mil doce, el Licenciado Rodríguez Murillo, representando a la sucesión de Fernando Potoy Potoy, interpone recurso de apelación en contra de la indicada resolución, la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las diez horas treinta minutos del treinta de octubre de dos mil doce.

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

**Redacta la Juez Ortíz Mora, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS** Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos de tal naturaleza de importancia para la presente resolución.

**TERCERO. RESOLUCIÓN FINAL VENIDA EN ALZADA, ARGUMENTOS DEL APELANTE.** El Registro Inmobiliario, tras realizar la investigación respectiva, arriba a la conclusión de que el documento presentado al Diario bajo las citas tomo 2012 asiento 170682, fue tramitado correctamente y de acuerdo a su marco de calificación registral, sin adolecer de nulidad o error. Por su parte el apelante argumenta que la prohibición establecida por el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización acarrea la nulidad del traspaso efectuado, lo cual debe ser reconocido en sede registral.

**CUARTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO.** Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en Alzada, concluye que ha de revocarse lo resuelto por el Registro Inmobiliario. La idea central del argumento del apelante consiste en que, habiendo sido efectuado el traspaso de la finca de la Provincia de Limón matrícula 21202-000 del señor Fernando Potoy Potoy al señor Jenaro Ortega Ortega dentro del plazo establecido por el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización, N° 2825, sin que mediara autorización, éste resulta afectado de nulidad absoluta. Dicho artículo indica en lo que interesa a la presente resolución:

“El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas. (...)

(...) El Registro Público tomará nota de las limitaciones ”

Entonces, si bien no es dable en este momento procesal anular la inscripción de dicho traspaso en sede Administrativa, tal y como lo pide el apelante, si considera este Tribunal que confrontada la norma con lo sucedido en la realidad, lo procedente es continuar con la investigación y dar audiencia al ahora Instituto de Desarrollo Rural y al actual dueño de la finca, señor Jenaro Ortega Ortega, para que manifiesten lo que a bien tenga por decir, y así se llegue a una resolución por el fondo que contemple todas las aristas que este caso, en principio, manifiesta tener.

Tome nota el Registro que sin haberse cumplido los quince años que establece el artículo transcrito, el beneficiario Potoy Potoy traspasó el inmueble al señor Jenaro Ortega, quien en principio no pudo inscribir esa escritura en el Registro, porque en ella no se reflejaba la autorización correspondiente.

Pero esa autorización nunca se dio de parte del Instituto de Desarrollo Agrario (hoy INDER), por lo que la Administración Registral debió de haber sido cauteloso a la hora de inscribir el documento que se cuestiona, y en el caso concreto analizar con profundidad esta situación, lo cual es omiso en la resolución venida en alzada.

Por lo anterior, este Tribunal procede a revocar la resolución de las catorce horas del nueve de octubre de dos mil doce dictada por el Registro Inmobiliario. Continúese con el procedimiento en esta gestión administrativa, y notifíquese a todas las partes interesadas en este procedimiento.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara con lugar el recurso de apelación planteado por el Licenciado Gustavo Rodríguez Murillo representando a la sucesión del señor Fernando Potoy Potoy, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las catorce horas del nueve de octubre de dos mil doce, la cual en este



acto se revoca, ordenando se continúe con la investigación para dar parte de ella a los terceros involucrados, sean el Instituto de Desarrollo Rural y el señor Jenaro Ortega Ortega. 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. **NOTIFÍQUESE.**—

**Norma Ureña Boza**

**Pedro Daniel Suárez Baltodano**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Kattya Mora Cordero**

**Guadalupe Ortíz Mora**



**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**