



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0246-TRA-RI (DC)

Diligencias Administrativas Ocursoales

Mainor Guadamuz Chavarría y Terry William Lewis, Apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 1178-2011-RIM)

Registro Inmobiliario. División Catastral.

VOTO No 559-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas, cincuenta y cinco minutos del treinta y uno de mayo de dos mil doce.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Mainor Guadamuz Chavarría**, casado, Ingeniero Topógrafo y Geodesta, con cédula de identidad uno- quinientos ochenta y dos- ciento trece, vecino de San Francisco de Heredia; y por el Licenciado Fernán Pacheco Alfaro, casado, Abogado, cédula de identidad uno- seiscientos treinta y siete- cuatrocientos treinta y cinco, en su condición de apoderado especial administrativo del señor **Terry William Lewis**, retirado, de nacionalidad estadounidense, pasaporte cero cuatro dos ocho ocho cuatro cinco seis uno, vecino de Nosara de Guanacaste, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas del nueve de febrero de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de Noviembre de 2010, el señor **Mainor Guadamuz Chavarría**, de calidades indicadas, presentó solicitud para que se revocaran los defectos consignados por la registradora Navi Corea Sánchez, en relación con el documento correspondiente a la presentación número uno- dos cinco cinco ocho uno uno ocho, del Catastro Nacional,



Sistema de Información de Planos, referido a la finca inscrita al folio real número cinco, veintitrés mil cuatrocientos treinta y cinco- cero cero cero, donde se indica que el plano contradice el estado parcelario y la no procedencia de la inscripción, y además el defecto de la no existencia del acceso en los antecedentes catastrales y registrales.

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral , mediante la resolución dictada a las catorce horas del dos de marzo del año dos mil once, resolvió: “*I.- Confirmar los defectos en el plano recibo número 1-2558118: “art.79 INC) RLCN: Acceso no consta en asientos catastrales y registrales, aportar visado municipal (Red Cantonal) o del MOPT(Red Nacional), calle al este entre los vértices del 3 al 21, 4 al 5 y 22 al 25 no consta en Hoja Cartográfica. Art. 69 RLCN: plano contradice estado parcelario, según nuestros documentos traslapa al plano G-381871-1971, el cual no concuerda en lo que se refiere a antecedentes con esta finca. Art. 69 RLCN: plano contradice estado parcelario, inscripción no procede, traslapa la finca dentro del Refugio de Vida Silvestre Ostional, ver linderos descritos en asiento registral y el plano G-8925-1969 (describe la finca), art. 69 RLCN: plano contradice estado parcelario: según plano G-8925-1969, deja restos”. II.- Notificar esta resolución a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, para que analice la procedencia de apertura de una Gestión Administrativa, conforme a la Opinión Jurídica de la Procuraduría General de la República OJ-080-2007, y los términos de la presente resolución.”(...)*

TERCERO. Que el 1 de Setiembre del 2011 se presentó Diligencias Administrativas Ocursoales contra la calificación formal de la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, de las catorce horas del dos de marzo del año dos mil once.

CUARTO. Que la Dirección del Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las once horas del nueve de febrero de dos mil doce, resolvió: “*1) Confirmar los defectos consignados en el plano de agrimensura que ocupa las citas: 1-2558118.- 2) Agregar una*



copia de la presente resolución al expediente de Gestión Administrativa número 2011-1178-RIM.-”.

QUINTO. Que inconforme con dicha resolución, el señor Mainor Guadamuz Chavarría y el Licenciado Fernán Pacheco Alfaro, ambos en la condición dicha al inicio, mediante escritos presentados ante el Registro en fecha 16 y 17 de Febrero del 2012, interpusieron recurso de apelación contra la anterior resolución.

SEXTO. Que la Licenciada Mónica Mora Apuy, Asesora Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas veintitrés minutos del veintiuno de febrero del dos mil doce, resolvió: *“1-Admitir el recurso de apelación por encontrarse dentro del término de ley, por lo que se ordena remitir el presente expediente para el conocimiento del Tribunal Registral Administrativo.2-Se emplaza a las partes interesadas, para que en el término de tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de la fecha de notificación de la presente resolución, comparezcan ante el Tribunal Registral Administrativo(Art.567 del Código Procesal Civil.)-Notifíquese.-*

SETIMO. 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 la Jueza Ortiz Mora y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por la forma en que se resuelve este asunto, no existen hechos de tal carácter que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.



SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No consta dentro de este expediente documento alguno que demuestre la designación de la funcionaria Licenciada Mónica Mora Apuy, en su condición de Asesora Jurídica del Registro Inmobiliario, para admitir el recurso de apelación.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. El artículo 29 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J publicado en La Gaceta No. 198 de 13 de octubre de 2009, introdujo modificaciones importantes, en aras de simplificar y dar celeridad al trámite de los expediente administrativos, se amplía las funciones conferidas a sus Asesores Jurídicos, permitiendo que bajo ciertos supuestos, la Subdirección correspondiente les asigne la admisión del recurso de apelación contra el dictado de la resolución final. Al efecto, en lo conducente el artículo 29 del Reglamento citado dice:

*“Del Recurso de Apelación. (...)Presentada en tiempo y forma la apelación, la Subdirección respectiva o asesor en quien ésta haya delegado, admitirá la **apelación** y remitirá sin más trámite el expediente al Tribunal Registral Administrativo para que resuelva conforme a derecho.(El subrayado no es propio del original)*

Con sustento en la norma transcrita, el 2 de noviembre de 2009, la Dirección del Registro Inmobiliario dictó la CIRCULAR-05-2009, mediante la cual se comisiona en forma genérica:

“... a los Asesores Jurídicos para que conozcan de manera íntegra aquellos expedientes de gestión administrativa originados a partir de los informes suministrados por la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización del Catastro y Registro; amén de los expedientes que se deriven de los estudios



efectuados por la Unidad de Saneamiento destacada en este Registro, y de los informes referentes a dobles inmatriculaciones, doble utilización de planos catastrados, inconsistencias entre la información registral y catastral de un bien inmueble ó sobreposición de fincas; proveídos éstos como consecuencia del proceso de calificación de documentos verificado por los registradores ó a instancia de parte. Finalmente, aquellos expedientes administrativos que mediante resolución, así lo disponga la Subdirección respectiva...” (El subrayado es propio)

No obstante lo anterior, analizado el expediente bajo estudio y sin entrar a conocer el fondo del asunto que lo origina, este Tribunal advierte que la resolución del Registro Inmobiliario de las nueve horas veintitrés minutos del veintiuno de febrero del dos mil doce, fue dictada por la Licenciada Mónica Mora Apuy, quien se desempeña como Asesora Jurídica de ese Registro, sin el cumplimiento de las formalidades; ya que no consta en el expediente documento alguno que acredite expresamente la delegación, emitida por la Subdirección respectiva, y tampoco el caso concreto se enmarca dentro de las facultades expresadas en forma genérica en la circular supra indicada, que la faculte a firmar la resolución apelada, según lo dispuesto en los artículos 89 y 129 de la Ley General de la Administración Pública y del propio artículo 29 relacionado, en razón de lo cual, lo procedente es anular la indicada resolución.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, **SE DECLARA LA NULIDAD** de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas veintitrés minutos del veintiuno de febrero del dos mil doce. En su lugar, proceda ese Registro a dictar una nueva resolución de admisibilidad del recurso de apelación, acatando lo señalado por este Tribunal. Previa constancia y copia que se dejarán en los registros que



al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen, para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.-**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora