
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0170-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ELIETH LÓPEZ CASORLA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-1289-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0540-2020

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

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por la señora Elieth López Casorla, con cédula de identidad 1-0304-0725, vecina de Cartago, en condición de heredera y albacea en la sucesión de Víctor Manuel López Casorla, con cédula de identidad 1-0080-8567, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:21 horas del 5 de marzo de 2020.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia a instancia de Elieth López Casorla, quien indica ser heredera y albacea en la sucesión de Víctor Manuel López Casorla y denuncia que al inscribir el documento con citas **2016-13756**, en el que se constituye una hipoteca y rectifica la medida en aumento de la finca **247712** de **San José**, propiedad de Hacienda El Valle Centroamericano S.A., utilizando el plano SJ-469187-1998 se afectó la finca 247714

que es propiedad del causante López Casorla. Agrega que en las notas de ese plano se indica en forma expresa: “se catastra únicamente para reunir la finca N124714-000 propiedad de Víctor Manuel López Casorla ced 1-080-8567 para adjudicar a Hacienda del Valle Centroamérica S.A. finca No 124712-000 área de registro 3252 m2”

Solicita se anule la escritura indicada y se vuelvan las fincas 247712 y 247714 a su estado anterior con sus medidas originales. Que se inmovilicen ambas propiedades hasta que se aclaren las irregularidades indicadas y se condene a la sociedad de Ídolo Agustín Matroni Labaño y al Registro al pago de daños y perjuicios ocasionados.

Mediante resolución dictada a las 11:04 horas del 9 de enero de 2020, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario autorizó la apertura de este expediente y ordenó cautelar las fincas 247712 y 247714 de San José y el plano catastrado SJ-469187-1998 con una **Nota de Advertencia Administrativa**. Asimismo, previno a la gestionante que -dentro de otros requisitos- debía aportar documento idóneo que acreditara su representación, sea el albaceazgo inscrito en el Registro de Personas Jurídicas, bajo apercibimiento de que de no cumplir con ello se rechazaría su gestión y se ordenaría el archivo del expediente. En respuesta de esa prevención, la gestionante aportó copia de constancia del albaceazgo emitida por el Juzgado Segundo Civil de San José.

En virtud de lo anterior, mediante resolución de las 8:21 horas del 05 de marzo de 2020, el Registro Inmobiliario consideró que existen elementos para continuar con la investigación de lo denunciado. No obstante, resolvió: “**I) Excluir** de las presentes diligencias a la señora Elieth López Casorla por no cumplir la prevención de la resolución de las 11:04 horas del 9 de enero del 2020 con respecto a la presentación

de documento idóneo que demuestre su legitimación como albacea de los señores Olivia López Casorla y Víctor Manuel López Casorla. **II)** Se ordena (...) continuar con el trámite administrativo de las presentes diligencias a tal de investigar la anomalía presentada a la hora de inscribir el plano SJ-469187-1998 en el asiento registral de la finca de San José 247712 tenido como resultado un aumento de medida y una posible afectación sobre la finca de San José 247714, por lo cual se debe continuar con el debido proceso con la tramitación del presente expediente.”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la gestionante apeló la resolución relacionada, aportando una copia del mandamiento de inscripción del albaceazgo emitido por el Juzgado Segundo Civil de San José.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hecho probado para lo que debe resolverse en este caso:

I) Que con citas de inscripción 2020-220492-1-1 se encuentra inscrito el albaceazgo de Elieth López Casorla, con cédula 1-0304-0725 en el proceso sucesorio del causante Víctor Manuel López Casorla con cédula de identidad 1-0080-8567, inscrito el 28 de abril de 2020 (imagen 7 del legajo de apelación)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. Analizado el acto administrativo de primera instancia se observa que; tal como se indica en el considerando siguiente, a esta fecha existen dentro del expediente elementos probatorios que permiten sanear el procedimiento.

QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Visto que en la resolución

apelada el Registro Inmobiliario consideró que la gestionante carece de legitimación para actuar en este procedimiento y por ello le excluyó como parte interesada. Sin embargo, dado que se ha acreditado que desde el 28 de abril de 2020 quedó inscrito su albaceazgo, de lo cual deriva el saneamiento de este procedimiento. Por ello, tal como lo resolvió la autoridad registral en la resolución apelada, lo procedente es ordenar que se continúe con la investigación de lo denunciado, teniendo como parte legitimada a la señora Elieth López Casorla.

Por las razones expuestas, este Tribunal revoca parcialmente la resolución de las 8:21 horas del 05 de marzo de 2020 en los términos indicados en esta resolución.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora Elieth López Casorla en representación de la sucesión de Víctor Manuel López Casorla con cédula de identidad 1-0080-8567, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:21 horas del 5 de marzo de 2020, la que en este acto **se revoca parcialmente** para que se continúe el trámite de este expediente teniendo a la recurrente como parte interesada. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y el artículo 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53