



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2012-00324-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Sucesión del señor Manuel Campos Venegas, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2011-1221)**

**Inmuebles**

***VOTO N° 1318-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del veintiocho de noviembre del dos mil doce.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la señora **Noemí Campos Solórzano**, mayor, divorciada, cédula de identidad número dos-cero doscientos setenta y nueve-cero doscientos ochenta y ocho, en su condición de Albacea Propietaria de la sucesión del señor Manuel Campos Venegas, quien en vida fuera casado una vez, agricultor, titular de la cédula de identidad número dos-cero cero treinta y siete-cinco mil seiscientos veintisiete, vecino de Santa María de San Mateo, contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas, cinco minutos del quince de febrero del dos mil doce.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Registral el veintiséis de setiembre del dos mil once, la señora Noemí Campos Solórzano, de calidades y condición dicha al inicio, formuló gestión administrativa en la que manifiesta en lo conducente lo siguiente:



*“(…) La sucesión que represento es propietaria de dos derechos el primero en la finca 30716 y el segundo en la finca número 30717 del Partido de Alajuela; el primer derecho es decir el de la finca 30716-000 es de 420.00 proporcional a 840 valor de la finca, el cual corresponden área a cinco mil manzanas (3.5.ha) inscrito al tomo 667 folio 580 asiento 6 y el segundo derecho en la finca del 30717 de 12.50 proporcional a 75,00, valor de la finca que en área corresponde a veinticuatro manzanas (16.8 ha) inscrito al tomo 667 folio 585 asiento 9 (...) CUARTO. En cuanto al derecho en la finca 30716, podemos deducir por la nota al margen del tomo indicado que pasó a folio real a formar la 30716-004; que por irregularidades desaparece del folio real. QUINTO: Resulta Que en la finca 30716, por medio de escrituras número 86 (...) la señora Orfila González Alvarado adquirió dos derechos los cuales les traspasó un señor de nombre Juan Eduardo Arguedas, luego de esos dos derechos, se localizaron en forma irregular sobre nuestros derechos (...) y sobre otra finca, la número 30717, es decir que nos invaden la totalidad de la finca asunto que debió haber advertido el catastro nacional; y se catastran 22 lotes invadiendo la totalidad de nuestra propiedad; lotes que miden aproximadamente media hectárea, cada uno y una de 7.5 aún más irregular a nombre de Teodora Solórzano Solórzano, quien fue esposa del causante y que falleció el 2 de agosto del 2004 y fue inscrita el diez de junio del 2005 por medio de una división material en la cual la señora Teodora nunca participó; es decir que la inscripción de dicha finca se hizo un año después muerta.-todas estas fincas se localizan sobre el plano de nuestra propiedad (...).”*

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución final dictada a las ocho horas, cinco minutos del quince de febrero del dos mil doce, dispuso *“(…) SE RESUELVE: (...) 1) Denegar la gestión incoada por la señora NOEMÍ CAMPOS SOLÓRZANO por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.- 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente (...).”*



**TERCERO.** Mediante escrito presentado el siete de marzo del dos mil doce, la señora Noemí Campos Solórzano, en su condición de albacea propietaria de la sucesión del señor Manuel Campos Venegas, interpuso recurso de apelación, impugnando la referida resolución, y el Registro mediante resolución dictada a las trece horas, treinta minutos del dieciséis de marzo del dos mil doce, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen 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 de julio del 2011.

**Redacta el Juez Arguedas Pérez, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos probados I, II, III, y IV de la resolución apelada.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, División Registral deniega la gestión administrativa presentada por la señora **Noemí Campos Solórzano**, en su condición de Albacea Propietaria de la Sucesión del señor Manuel Campos Venegas, y ordena el cierre y archivo del expediente, porque considera que de los hechos probados y jurisprudencia registral, así como del análisis de la información que consta en la publicidad registral, la gestión incoada por la señora indicada, mediante la cual



solicita se publicite en el asiento registral dos derechos sobre la finca matrícula 30716 y 30717 de la Provincia de Alajuela, la misma no es procedente al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.

Por su parte, la gestionante en su escrito de apelación argumenta, que los errores que pretenden demostrar son: primero, los catastrales por haber registrado planos a nombre de otras personas encima de los ya existentes a nombre del causante y segundo; errores del registro inmobiliario por haber trasladado la finca del causante a nombre de una difunta sin que para ello existiera juicio sucesorio que así lo indicara; y se hizo dicho traspaso en un ordinario de localización de derechos que no es el juicio apropiado para ello; y mucho menos porque no se indica ningún número de expediente sucesorio, no hay protocolización de piezas y además, se deja a tres herederos, y ningún Juez está autorizado para tal irregularidad. Que el análisis en que se basa el fallo que se recurre, se hizo sin un estudio sobre la situación catastral de cada una de las fincas involucradas. Además, en el considerando primero se dice que con el derecho 30717-013 no hay problema, pero eso no es así, debido a que en ese derecho están metidas la mayor parte de las fincas provenientes en forma irregular de la 30716, en cuenta la que aparece a nombre de Teodora Solórzano Solórzano y una serie de fincas más, ver croquis adjunto.

El derecho 30717-013 tiene su propio plano confeccionado en el momento de la adquisición y es el número A-386689-1961. Por su parte, el derecho 30716-004 no tiene plano particular confeccionado por el causante, pero se encuentra incluido en el plano A-289912-1977 junto con el derecho 30717-013, por lo que al contrastar ambos planos se puede ver con claridad donde se ubica el derecho 30716-004. Todo el terreno indicado en el plano A-289912-1977 se encuentra en posesión de la sucesión; pero el problema es que se han hecho más de veinte escrituras sobre nuestra propiedad las cuales nos causan problemas ya que nos ponen en pleitos judiciales con los adquirentes. Las fincas que se localizan son las fincas del Partido de Alajuela a nombre de Miriam González Alvarado y Consorcio Alajuelense de Abogados Notarios S.A. como copropietarios por partes iguales y en común de las 23 fincas, las cuales son: de la



450864 A LA 850875 y de la 452178 a la 452186. Además para hacer la localización del derecho 30716-004, en la cual nunca tuvo participación el causante, se catastró por parte de las personas que los invaden, el plano A-500341-98, lo colocan maliciosamente con la anuencia del Catastro en el fondo norte de la finca 30717 (ver croquis) y no en el principio (sur) como corresponde y con un área de 3.5 ha., pues dicho derecho corresponde a 5 manzanas. Los usurpadores nos regalaron 4 hectáreas más de las que nos correspondería por el derecho 30716-004, pues el derecho de 140 sobre 840 corresponde a una sexta parte de la finca que originalmente medía 20.9 ha.

De conformidad con lo anterior solicita, se ordene, 1) Un estudio de todas las fincas y planos catastrados de la Sucesión (A-38689-1961 correspondiente a la finca 30717-013 y el plano A-289912-77, correspondiente a la reunión de las dos fincas 30717-013 y 30716-004). 2) Que se ordene la inmovilización y se coloque la advertencia administrativa de las fincas involucradas. 3) Que se rectifique el error de haber traspasado el derecho 30716-004, en forma irregular, por haber catastrado su plano sobre la finca 30717, el momento en que el Registro pone el derecho a nombre de Teodora Solórzano Solórzano, ya dicha señora tenía un año de fallecida y el propietario registral el señor Campos tenía 14 años de muerto por lo tanto el no gestión ninguna división material (adjunta certificados de defunción), y que además , ya que las facultades de un Juez no son tan irrestrictas como para ordenar un cambio de titular, y además un juicio de derechos pro indivisos solamente sirve para ello y no para hacer sucesiones , por lo que el Registro debió de rechazar el traspaso entre difuntos.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** El caso bajo estudio se trata de una gestión administrativa, mediante la cual la señora **Noemí Campos Solórzano**, actuando, en su condición de Albacea Propietaria de la sucesión del señor **Manuel Campos Venegas**, solicitó al Registro Inmobiliario, División Registral, tal y como se desprende a folio 1 vuelto del expediente, en primer lugar, que se publicitara en el asiento registral dos derechos sobre la finca 30716 y 30717 de la Provincia de Alajuela, y en segundo lugar, que se anotara en los



respectivos folios reales la advertencia administrativa y que se inmovilizaran todas las fincas incluyendo las de la sucesión, ya que todos los trámites han sido irregulares.

Respecto a lo pretendido por la solicitante, en cuanto a la finca del Partido de Alajuela matrícula 30717, este Tribunal confirma lo resuelto por el Registro Inmobiliario, División Registral, en la resolución recurrida, toda vez, que de la documentación que consta en autos, se observa que dicha petición está cumplida. Nótese que a folio 150 del expediente número 2011-1221 del Registro Inmobiliario, División Registral, se encuentra el asiento de inscripción del derecho 013 de la finca mencionada, al cual le corresponden 12.50 colones proporcional a 75,00 colones en la finca referida, que es la valoración de la finca 30717.

Consta también que el derecho mencionado anteriormente fue trasladado del tomo de inscripción de la finca citada al sistema de folio real el día 12 de diciembre del 2011, publicitando el derecho 013 de la finca 30717 del Partido de Alajuela a nombre del señor Manuel Campos Vengas.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, este Tribunal considera que el **a quo**, hizo bien en señalar en la resolución venida en alzada lo siguiente: “(...) *En cuanto a la finca de Alajuela matrícula 30717, (...) el derecho de propiedad del señor Campos Venegas a la finca indicada, no desapareció de la base de datos del Registro Inmobiliario, sino que el mismo se encontraba inscrito en tomos de propiedad. Debe tomar en consideración el gestionante que la publicidad registral está constituida por la información contenida no solo en los sistemas de procesamiento electrónico de datos (Base de Datos), sino también en los tomos de inscripción de conformidad con lo que establece el artículo 66 del Decreto Ejecutivo número 26771 que es el Reglamento del Registro Público. Si bien es cierto a folio 11 se aporta certificación del derecho del señor Campos Venegas correspondiente a 12.50 colones proporcional a 75 colones de la finca de Alajuela, dicho derecho no había sido trasladado, sino hasta el 12 de diciembre del año 2011, según se desprende del folio 150*”.



Igualmente en lo referente a la finca del Partido de Alajuela matrícula 30716, este Tribunal confirma lo resuelto por el Registro Inmobiliario, División Registral, en la resolución impugnada, por cuanto los razonamientos son acordes con la documentación que consta en el expediente número 2011-1221 del Registro supra citado. (Ver folios 81 a 91, 92 a 94, 82 a 97, y 129), y la publicidad que se está dando sobre dicho inmueble es la correcta registralmente, según puede apreciarse de los folios indicados y de los folios 51, 53, 55 a 56, 58, 60, 62 y 63 del expediente),

En razón de las consideraciones expuestas, este Tribunal concluye, que la resolución recurrida por la señora **Noemí Campos Solórzano**, en su condición de Albacea Propietaria de la sucesión del señor **Manuel Campos Venegas**, debe confirmarse, porque el Registro Inmobiliario, División Registral, lleva razón en sus argumentos.

**QUINTO.** Como consecuencia de lo expuesto, este Tribunal considera procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Noemí Campos Solórzano**, en su condición de albacea propietaria de la sucesión del señor **Manuel Campos Venegas**, contra la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las ocho horas, cinco minutos del quince de febrero del dos mil doce, la que en este acto se confirma.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.



**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativa expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Noemí Campos Solórzano**, en su condición de Albacea Propietaria de la sucesión del señor **Manuel Campos Venegas**, contra la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las ocho horas, cinco minutos del quince de febrero del dos mil doce, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución 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**

**Roberto Arguedas Pérez**

**Kattia Mora Cordero**

**Guadalupe Ortiz Mora**





TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral**

**Solicitud de la Gestión Administrativa Registral**

**TNR. 00.55.33**