



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**RECURSO DE REVISIÓN**

**Expediente N° 2013-0518-TRA-RI (DR)**

**MAROY S.A., Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. N° 2012-449-RIM)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

***VOTO No. 381-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. — Goicoechea, a las trece horas cincuenta minutos del trece de mayo de dos mil catorce.***

***Recurso de Revisión*** presentado el Licenciado **Omar Rolando Brenes Arroyo**, mayor de edad, Abogado, titular de la cédula de identidad número uno- seiscientos treinta- ochocientos veintiséis, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **MAROY S.A.**, respecto de la resolución dictada por, respecto del **Voto N° 1154-2013**, dictado por este Tribunal a las nueve horas con quince minutos del veintiuno de noviembre del dos mil trece.

***RESULTANDO***

**I.** Que la Dirección del Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las once horas del tres de abril del dos mil trece, resolvió: ***“I. CONSIGNAR LA INMOVILIZACIÓN sobre las fincas del Partido de SAN JOSE DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO (267671) y QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO (567818) y sobre los planos catastrados: SJ-NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO-DOS MIL CINCO (SJ-969454-2005) y SJ-TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETENTA Y OCHO- MIL***



**NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (SJ-324078-1978)**, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción. **II.** La presente resolución tiene Recurso de Apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, para lo cual se le conceden cinco días hábiles a partir de la notificación de la misma de conformidad con lo señalado en los artículos 25 y 26 de la Ley N°8039, Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual en concordancia con el artículo 100 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N°26771-J, el artículo 19 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N°35456-J, y el artículo 29 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; que de presentarse dicha apelación, debe hacerse ante esta Subdirección, indicando lugar para atender notificaciones. **NOTIFÍQUESE.**

**II.** Que el Licenciado **Omar Rolando Brenes Arroyo** el 24 de Junio del 2013 presenta recurso de apelación y nulidad concomitante ante el Registro Inmobiliario en contra de la resolución de las trece horas con treinta minutos del doce de junio de dos mil trece.

**III.** Que el Registro Inmobiliario mediante resolución de las ocho horas del quince de julio del dos mil trece, resolvió: “ **1) DENEGAR** el Recurso de Apelación con Nulidad Concomitante establecido en contra de la resolución de **las 13:30 horas del 12 de julio [sic]del 2013, por tratarse de una resolución de mero trámite**, por carecer la misma de recurso alguno, según lo establecido en el artículo 553 del código mencionado y los de conformidad con los establecido en el artículo 100 del Reglamento del Registro Público ( que es Decreto 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas). **2) Debiendo atenerse a lo resuelto en la Resolución Final, pudiendo establecer un Recurso de Apelación por Inadmisión de acuerdo a los artículos del 32 al 36 del Reglamento de Organización del Tribunal Registral Administrativo. No.35456. NOTIFÍQUESE.-**



**IV.** Que el Licenciado **Omar Rolando Brenes Arroyo** presenta Recurso de Apelación por Inadmisión mediante documento presentado a este Tribunal el 6 de Agosto del 2013, en contra de la resolución antes citada, fundamentándose en que no se admitió su apelación presentada ante el Registro Inmobiliario, en la cual fue cuestionada la resolución de este Registro de las trece horas con treinta minutos del doce de junio de dos mil trece.

**V.** Que este Tribunal, mediante **Voto No. 1154-2013** de las nueve horas con quince minutos del veintiuno de noviembre del dos mil trece, rechazar de plano el Recurso de Apelación por Inadmisión presentado por el Licenciado **Omar Rolando Brenes Arroyo**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **MAROY S.A.**, por haber transcurrido sobradamente el término de cinco días. Que el relacionado Voto le fue debidamente notificado el día 22 de abril de 2014 y mediante escrito presentado ante este Tribunal el 24 de abril de 2014, el Licenciado **Brenes Arroyo** presentó un **Recurso de Revisión** respecto de lo resuelto en el ya citado **Voto N° 1154-2013**, en razón de lo cual, en este acto conoce este Órgano de Alzada.

*Redacta la Juez Mora Cordero; y,*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO AL RÉGIMEN RECURSIVO EN GENERAL Y LA COMPETENCIA DE ESTE TRIBUNAL REGISTRAL.** Los actos administrativos, como manifestación de voluntad de la Administración en ejercicio de sus facultades, pueden ser impugnados por los destinatarios si los encuentran lesivos a sus intereses, tanto en sede administrativa como jurisdiccional, mediante los recursos que han sido clasificados, tanto por la doctrina como por el legislador –tanto en la Ley General de la Administración Pública como en el Código Procesal Civil–, en dos categorías, a saber: **recursos ordinarios** (revocatoria y apelación) y **recursos extraordinarios** (casación y revisión).



En el caso del **recurso de revisión**, que es el que aquí interesa, hay que señalar que en esta sede administrativa se trata de un recurso extraordinario o excepcional que se da contra actos administrativos firmes, cuando presentan razonables dudas de validez, y que solo procede en los supuestos previstos taxativamente en el artículo 353 de la citada Ley General, esto es:

- “...a) Cuando al dictarlos se hubiere incurrido en manifiesto error de hecho que aparezca de los propios documentos incorporados al expediente;*
- b) Cuando aparezcan documentos de valor esencial para la resolución del asunto, ignorados al dictarse la resolución o de imposible aportación entonces al expediente;*
- c) Cuando en el acto hayan influido esencialmente documentos o testimonios declarados falsos por sentencia judicial firme anterior o posterior del acto, siempre que, en el primer caso, el interesado desconociera la declaración de falsedad; y*
- d) Cuando el acto se hubiera dictado como consecuencia de prevaricato, cohecho, violencia u otra maquinación fraudulenta y se haya declarado así en virtud de sentencia judicial.”*

Con relación a esas causales, hay que señalar, en cuanto a la primera, que el **error de hecho** al que se está refiriendo debe recaer, no en los “supuestos normativos aplicables”, sino en los supuestos fácticos o circunstancias relevantes que habrían sido interpretados de manera equivocada; asimismo, que no basta que haya ocurrido el error, sino que éste debe ser evidente y posible de demostrar sin mayor esfuerzo; y que debe inferirse o proceder de los mismos documentos incorporados al expediente, y no de elementos extraños a éste ni de declaraciones jurisdiccionales. En cuanto a la segunda causal, los **documentos** a los que ésta se refiere deberían tener tal importancia en la decisión del asunto, que de suponerse su incorporación al expediente, cabría esperar que el resultado hubiera sido, necesariamente, otro distinto, requiriéndose, por además, que el recurrente no conociera la existencia de tales documentos, o bien, que conociéndola, no hubiese estado en posibilidad de aportarlos en el momento procesal



oportuno. Finalmente, en el caso de las dos últimas causales, se precisa en uno u otro caso que haya sentencia judicial que condene el delito correspondiente (Véanse en igual sentido, entre otros, a Jesús GONZÁLEZ PÉREZ, Los recursos administrativos y económico-administrativo, Editorial Cívitas S.A., Madrid, 1975, pp. 299-306, citado por la Procuraduría General de la República en su dictamen **C-174-98**, del 16 de diciembre de 1998; véase ese dictamen y además el **C-157-2003**, del 3 de junio de 2003).

Entonces, partiendo de tales bases dogmáticas, si con fundamento en los principios jurídicos aplicables en este Tribunal, contemplados en el artículo **22** de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (Nº 8039, del 12 de octubre de 2000), este Órgano de Alzada debe ajustar sus actuaciones al procedimiento y a las normas de funcionamiento establecidas, primero en su normativa propia, y luego de manera supletoria en el Libro II de la Ley General de la Administración Pública, de donde se deduce que, de cumplirse alguno de los supuestos contemplados en el artículo 353 de esa Ley General, **sí procede el recurso de revisión contra las resoluciones que dicta este Tribunal Registral Administrativo**, debiéndose aclarar que **su conocimiento debe ser asumido por este mismo Tribunal**, por tratarse de un órgano de desconcentración máxima, con personalidad instrumental e independencia funcional y administrativa (todo esto de acuerdo con el numeral 19 de la citada Ley de Procedimientos de Observancia), y por tratarse en definitiva de la jerarquía máxima de la institución (Véase en igual sentido el dictamen **C-374-2004**, emitido por la Procuraduría General de la República el 13 de diciembre del 2004).

**SEGUNDO. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REVISIÓN EN EL CASO BAJO ESTUDIO.** En el caso bajo examen, en su solicitud de revisión, el Licenciado **Omar Rolando Brenes Arroyo** expone que ha existido un error material, al momento de contar los días comprendidos dentro del plazo de los cinco días para entablar el recurso en cuestión. Lo anterior en vista que dentro del curso del plazo de los cinco días que señala el artículo 32 del Reglamento de este Tribunal, se encuentra un día feriado sea el 2 de Agosto y probablemente se contabilizó ese día como día hábil, dando como un resultado lógico lo extemporáneo del



recurso, asimismo señalo que debe también tomarse en cuenta que el plazo para la presentación del recurso de apelación por inadmisión empezaría a contar a partir del día 30 de Julio del 2013 y no omite manifestar que al ser las notificaciones vía fax , las mismas se tendrán por notificadas el día hábil siguiente a aquel en que se hizo la transmisión.

En virtud de estas manifestaciones, estima este Tribunal que de acuerdo con el artículo **353** de la Ley General de Administración Pública, el **Recurso de Revisión** bajo examen se ajusta al presupuesto del inciso a) que especifica la citada norma, **por lo que procedería declararlo con lugar**, por ajustarse lo alegado por el recurrente a ese supuesto específico. Lo anterior se concluye dado que efectivamente observa este Órgano de Alzada que hubo un error de hecho al contabilizar los plazos de notificación y presentación del Recurso de Apelación por Inadmisión, por cuanto en una correcta interpretación del cuadro fáctico que se desprende del presente expediente se puede notar que el plazo para presentar dicho recurso inicia el día 30 de Julio del 2013 y tomando en cuenta que el día 2 de Agosto de este mismo año es feriado por ley, sin lugar a dudas la presentación del recurso el 6 de Agosto se encuentra dentro del plazo de ley, debiendo admitirse el presente recurso dado que se corrobora que cumple con los requisitos del artículo 32 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo dado que efectivamente fue presentado dentro del término de ley concedido. En ese sentido se remite al Registro Inmobiliario para que proceda con su respectiva admisión.

Partiendo de lo anterior, en conformidad con lo que establece el artículo 353 de la Ley General de Administración Pública, el **Recurso de Revisión** interpuesto por la Licenciada Ana Catalina Monge Rodríguez, en representación de la empresa denominada **MAROY S.A.**, contra el **Voto N° 1154-2013**, dictado por este Órgano, **resulta procedente** por cuanto concurren en este caso: **a)** la presencia de un acto administrativo final y firme, y no simplemente interlocutorio; **b)** el supuesto previsto en el artículo 353 inciso a) de la Ley General de la Administración Pública, por cuanto ha quedado claro que **los supuestos fácticos presentes en este caso, han sido interpretados de manera equivocada;** y **c)** la interposición de la solicitud de revisión dentro del plazo de un año estipulado en el numeral 354 inciso a) de ese mismo



cuerpo legal.

Conforme lo anterior, se declara con lugar el recurso de revisión presentado por el Licenciado **Omar Rolando Brenes Arroyo**, en representación de la empresa denominada **MAROY S.A.**, contra el **Voto N° 1154-2013**, dictado por este Tribunal a las nueve horas con quince minutos del veintiuno de noviembre del dos mil trece, el cual debe anularse y por consiguiente admitir el recurso de apelación por inadmisión formulado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, a las ocho horas del quince de julio del dos mil trece.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **CON LUGAR** el Recurso de Revisión presentado por el Licenciado Omar Rolando Brenes Arroyo, en representación de la empresa MAROY S.A. Se anula la resolución dictada por este Tribunal, a las nueve horas con quince minutos del veintiuno de noviembre de dos mil trece. Se revoca la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las ocho horas, del quince de julio de dos mil trece. Proceda el Juez Tramitador de este Tribunal, enviar los expedientes al Registro previa unión de éstos, a efecto de que el Registro admita el recurso de apelación ordinario interpuesto por la representación de la empresa MAROY S.A. — **NOTIFÍQUESE.**

***Norma Ureña Boza***

***Pedro Daniel Suárez Baltodano***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Kattia Mora Cordero***

***Guadalupe Ortiz Mora***



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES**

**RECURSO DE REVISION CONTRA FALLO DEL TRA**

**TG: FALLO DEL TRA**

**TNR. 00.35.84**