

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2022-0097-TRA-RI**

**DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE OCURSO**

**ROY FRANCISCO HERRERA ALFARO, FABIÁN JESÚS HERRERA ALFARO, y  
MELISSA HERRERA ALFARO, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-2106)**

**REGISTRO INMOBILIARIO**

## **VOTO 0179-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con veinticuatro minutos del trece de mayo de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Gerardo Alberto Barboza Mesén, cédula de identidad 1-0407-0063, vecino de San José, Santa Ana, en su condición de apoderado especial de los señores Roy Francisco Herrera Alfaro, cédula de identidad 1-0877-0771, Fabián Jesús Herrera Alfaro, cédula de identidad 1-1169-0676 y Melissa Herrera Alfaro, cédula de identidad 1-1229-0722, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:15 horas del 04 de febrero de 2021.

**Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 28 de octubre de 2020, se inició el proceso de ocursu a instancia de los señores Roy Francisco Herrera Alfaro, Fabián Jesús Herrera Alfaro,

y Melissa Herrera Alfaro, para oponerse a la Calificación Catastral 100-2020-CT, del 12 de octubre de 2020, emitida por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, en la que se resolvió confirmar el defecto consignado, sea, **“Art. 69 RLCN. Contradice estado parcelario. Traslapa con el plano A-2964-1968, finca 135406”**, correspondiente al documento citas de presentación 2019-82173-C.

Mediante resolución dictada a las 8:00 horas del 16 de noviembre de 2020, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, resolvió prevenir a los gestionantes, lo siguiente:

[...] **a)** Aportar doscientos cincuenta colones en Timbre del Colegio de Abogados, por cada firma autenticada en el escrito inicial, de conformidad con el artículo 107 del Decreto Ejecutivo N° 41457-JP que es Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, **b)** Reingresar por medio de la Plataforma APT el documento ocurjado; es decir, el plano presentado bajo las citas **2019-82173-C**, haciendo referencia al curso presentado y al presente número de expediente, sea, **2020-2106-RIM**, y **c)** Aportar las pruebas técnicas que mencionan en su escrito inicial, a efecto de sustentar los argumentos en contra de lo resuelto en la Calificación Catastral **100-2020-CT**. En caso de que se adjunte un montaje, el mismo deberá aportarse en formato digital, a efecto de que se deje caer en la información catastral, el cual deberá cumplir con los requisitos de admisibilidad establecidos en la circular RIM-002-2014, del 28 de febrero de 2014, [...], bajo apercibimiento que de no cumplirlo dentro del término de **15 días hábiles** contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, se rechazará la gestión y se archivará el expediente. [...]

Esta resolución fue debidamente notificada y el 19 de noviembre de 2020, no obstante, y a pesar del apercibimiento indicado, los ocurjantes no cumplieron con lo solicitado.

---

Por escrito presentado el 20 de enero de 2021 ante la Dirección del Registro Inmobiliario el Licenciado Barboza Mesén aportó un escrito solicitando reactivar el expediente por cuanto por error humano no se contestó en tiempo la prevención.

Ante el incumplimiento de lo prevenido el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 15:15 horas del 04 de febrero de 2021, rechazó el recurso presentado por los señores Roy Francisco Herrera Alfaro, Fabián Jesús Herrera Alfaro y Melissa Herrera Alfaro, y ordenó el cierre y archivo del expediente.

Inconforme con lo resuelto, el abogado Gerardo Alberto Barboza Mesén, en su condición de apoderado especial de los señores Herrera Alfaro, apeló y expuso como agravios, que si bien es cierto la resolución de las 8 horas del 16 de noviembre de 2020, cuyo plazo de cumplimiento era el 7 de diciembre de 2020, no se atendió, fue debido a que no fue posible hacer el reingreso por medio de la plataforma “APT” del documento citas 2019-82173-C, haciendo referencia al recurso presentado y al expediente 2020-2106-RIM, dado que eran momentos en que la pandemia mostraba un panorama incierto para el país, además en el mes de diciembre y de enero de 2021 hay fechas decretadas como festivas, existían restricciones de movilidad y cierres de diferentes actividades consecuencia de la pandemia, además de que no era una resolución que resolviera por el fondo, sino un simple trámite procesal, esperaban que el Registro fuera más congruente con la realidad laboral dado que mantenía al personal de la División Catastral en teletrabajo como consecuencia de los cuidados preventivos que ordenó el gobierno, aunado a que por la época una infinidad de plazos en distintas materias y actividades nacionales en general fueron prorrogados, por lo que se consideraron razonable se acogiera la solicitud de reapertura y continuidad de trámites en el expediente. Asimismo, sostiene que “lo que se ordenaba en dicha Resolución de importancia, era ingresar el expediente por el medio digital APT, utilizado por los profesionales en topografía para diversos movimientos catastrales, y no necesariamente como vía para



impugnar mediante los remedios procesales de ley, inscripciones de las cuales el usuario no se encuentra conforme.”.

Solicita, y para efecto de agilizar trámite se ordene al Registro Inmobiliario-División Catastral, la reapertura y continuidad del expediente antes citado.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal encuentra como hecho con tal carácter que los solicitantes y apelantes no cumplieron con lo prevenido mediante resolución emitida a las 8:00 horas del 16 de noviembre de 2020, por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario dentro del plazo legal establecido, la cual fue debidamente notificada mediante correo electrónico el 19 de noviembre de 2020. (folios 46 a 48 del expediente principal).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos con tal carácter relevantes para la resolución del presente asunto.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. EN CUANTO AL INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO.** El conflicto surge a partir de que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 8:00 horas del 16 de noviembre de 2020, debidamente notificada mediante correo electrónico el 19 de noviembre de 2020, requirió a los solicitantes y apelantes aportar una serie de requisitos a efectos de continuar con las diligencias de curso, “bajo el apercibimiento que de no cumplir dentro del término de **15 días hábiles** contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución se rechazará la gestión y se archivará el expediente”, tal y como consta a folio 42 a 45 del expediente principal.

En consecuencia, el apercibimiento dado por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario es claro, en el sentido que, de no cumplir con lo requerido en el término de quince días, su incumplimiento acarrea el rechazo y archivo del expediente, a causa de ello, merece recordar a los apelantes, que cuando se hace una prevención esta se convierte en una "...advertencia, aviso [...] Remedio o alivio de inconveniente o dificultad. [...] Práctica de las diligencias necesarias para evitar un riesgo." (Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. 27º edición, Editorial Heliasta, 2001. pág. 398). La no subsanación, la subsanación parcial de los defectos señalados, su cumplimiento fuera del término concedido o su incumplimiento es causal para que se aplique la sanción advertida

Tal como se observa en el expediente de análisis, la resolución de prevención de las 8:00 horas del 16 de noviembre de 2020, dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, fue notificada al lugar señalado para recibir notificaciones, sea el correo electrónico [licgerabarbo@gmail.com](mailto:licgerabarbo@gmail.com), el 19 de noviembre de 2020, a los solicitantes y apelantes Roy Francisco Herrera Alfaro, Fabián Jesús Herrera Alfaro, y Melissa Herrera Alfaro. A pesar de lo anterior, no es sino hasta el 20 de enero de 2021 que el abogado Gerardo Barboza Mesén, en su condición de apoderado especial de los señores Herrera Alfaro, presentó un escrito ante el Registro Inmobiliario, en el que solicitó que se reabriera el expediente y se reactivara la gestión puesto que por un error humano, no se contestó en tiempo, con esta afirmación quedó evidenciado que los ocursoantes, no contestaron la resolución de prevención dentro del plazo de quince días y por tanto, no aportaron lo solicitado en los apartes a), b) y c), de esta, por lo que considera este Tribunal que el Registro hizo bien en rechazar la gestión y ordenar el cierre y archivo del expediente, con fundamento en el artículo 264 inciso 2 de la Ley General de la Administración Pública, puesto que efectivamente ha pasado sobradamente el plazo concedido

para el cumplimiento de lo solicitado, de ahí, que debe confirmarse la resolución venida en alzada.

Respecto al agravio que expuso referido a que no se contestó en tiempo dado que eran momentos en que la pandemia mostraba un panorama incierto para el país, que en el mes de diciembre y de enero de 2021, habían fechas festivas, las diferentes restricciones de movilidad, los cierres de diferentes actividades como consecuencia de la pandemia, no llevan razón los recurrentes, debido a que el Registro Inmobiliario no cerró en diciembre de 2020 salvo por los feriados de ley y eso además no era obstáculo para cumplir por cuanto el plazo vencía mucho antes, a saber, el 11 de diciembre de 2020, por lo que no es de recibo este argumento, en cuanto a lo manifestado sobre el hecho de que los funcionarios se encontraban en teletrabajo, sí lleva razón y justo eso es lo que hizo que no fuera necesario suspender ni prorrogar el plazo concedido porque el Registro siguió funcionando con normalidad.

En cuanto a la necesidad de ingresar el expediente por la plataforma APT, es importante hacer ver a los recurrentes que lo que se les solicitó fue el reingreso del plano con las citas de presentación 2019-82173-C, haciendo referencia al expediente del recurso, lo cual se deriva con meridiana claridad de la resolución de prevención, esto debido a que para poder llevar a cabo un recurso se requiere que el documento cuyo defecto se ha impugnado se encuentre ingresado en la corriente registral, pues no se puede resolver el fondo sin este; además debe tenerse presente que el APT es una plataforma digital, por lo que las restricciones a la movilidad no eran obstáculo para la presentación del plano. Por lo que no resulta factible lo pretendido por la representación de los apelantes cual es la reapertura y continuidad del proceso.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por los argumentos expuestos,



considera este Tribunal que los recurrentes no cumplieron con lo prevenido por el Registro Inmobiliario, por lo que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado por la representación de los señores Roy Francisco Herrera Alfaro, Fabián Jesús Herrera Alfaro, y Melissa Herrera Alfaro, en contra de la resolución final venida en alzada, la que en este acto se confirma, para que se mantenga el rechazo de las diligencias de ocurno, y el consecuente cierre y archivo del expediente.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el abogado Gerardo Alberto Barboza Mesén, en su condición de apoderado especial de los señores Roy Francisco Herrera Alfaro, Fabián Jesús Herrera Alfaro, y Melissa Herrera Alfaro, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:15 horas del 04 de febrero de 2021, la que en este acto **SE CONFIRMA**, para que se mantenga el rechazo de las diligencias de ocurno, y el consecuente cierre y archivo del expediente. Sobre lo resuelto en este caso, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es decreto ejecutivo 35456-J, 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 01/11/2022 10:31 AM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por

OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Fecha y hora: 01/11/2022 12:01 PM

Firmado digitalmente por

LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Fecha y hora: 01/11/2022 10:08 AM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por

PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Fecha y hora: 01/11/2022 10:05 AM

Firmado digitalmente por

GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Fecha y hora: 01/11/2022 11:10 AM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

lvd/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## DESCRIPTORES

### ÁREAS DE COMPETENCIA

TE: Recurso de apelación contra ocursos del Registro Nacional

TG: Atribuciones del TRA

TNR: 00.31.37

### RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL

TG: Áreas de competencia

TNR: 00.31.59

### PLANO CATASTRADO

TE: Trámite de apelación de la solicitud de plano catastrado

TG: Catastro Nacional

TNR: 00.61.55

### CALIFICACIÓN DEL PLANO CATASTRAL

TG: Procedimiento de inscripción catastral

TNR: 00.63.03