



**RESOLUCIÓN FINAL**

**EXPEDIENTE 2024-0241-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**DON VICO SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0004-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0107-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas cuarenta minutos del veintisiete de febrero de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto el día 11 de abril de 2024, por el señor Arturo Clachar Guier, ingeniero, cédula de identidad número 1-0721-0572, en su condición de representante de la empresa Don Vico Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-016457, domiciliada en Guanacaste, Liberia, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas cuarenta y seis minutos del primero de abril de dos mil veinticuatro.

**Redacta la juez Norma Ureña Boza.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Este procedimiento administrativo inició por medio del escrito recibido en la Secretaría de



la Dirección del Registro Inmobiliario a las 13:20 horas del día 21 de diciembre de 2023 y en el cual, el señor Arturo Clachar Guier, manifiesta que es el “representante legal de la sociedad AMBIENTES PROTEGIDOS GUANACASTECOS APG S.A. cédula jurídica 3-101-600112” y que esta compañía es “accionista de la sociedad DON VICO S.A.” siendo que en el Registro Inmobiliario se publicita que la empresa Don Vico Sociedad Anónima, es la titular registral de la submatrícula 003 de la finca inscrita en el Partido de Guanacaste matrícula 11604.

El representante de Don Vico Sociedad Anónima solicitó incoar la presente gestión administrativa para investigar “...los hechos demostrados en el Informe Catastral adjunto...” solicitando se consigne advertencia administrativa e inmovilización en las fincas de Guanacaste matrículas 19084, 15940, 25835 y “...sobre la totalidad de fincas que hoy traslapan dentro de la cabida y linderos del plano signatura 035470, del Archivo Nacional de Zapote incluyendo el plano de catastro del aeropuerto Daniel Oduber Quirós que también traslapa el plano de 1920 que aquí aportamos de la finca La Chocolate finca hoy día 11604 del partido de Guanacaste...” (v.f. 001 y 002 del primer tomo del expediente de origen)

Para justificar las medidas cautelares solicitadas, aportó copias simples y certificadas de documentos públicos; certificaciones literales expedidas por la Plataforma de Servicios de la Dirección de Servicios del Registro Nacional; certificaciones extendidas por el Departamento de Archivo Histórico de la Dirección General del Archivo Nacional de la Dirección; diversas copias de testimonios de escrituras públicas; copias simples de expedientes judiciales en el que se



tramitaron diligencias de informaciones posesorias; copias simples de algunos Votos de este Tribunal Registral Administrativo; copias simples de diligencias de rectificación de linderos tramitado en el año 1920 por el Juzgado Civil de Liberia, entre otros documentos (v.f. 004 del primer tomo al 455 vuelto del tomo quinto del expediente de origen); además de un informe Catastral denominado “INFORME CATASTRAL FINCA 5-11604-001-002-003” (v.f. 10 al 73 del primer tomo del expediente de origen, primer anexo de folio 17 al 36 y segundo anexo del 37 al 73), el cual está rubricado por la Ingeniera Sandra Álvarez Cubillo, Ingeniera Topográfica IT-10793, quien señaló que el objetivo general de su informe, es el siguiente:

[...]

**Objetivo General:** Definir los diversos movimientos Registrales y Catastrales de la Finca Folio Real **5-11601-001-002-003**, finca ubicada en Liberia, Guanacaste, y que hoy es propiedad de la siguiente forma: **Derecho 001** propiedad de Charles Guillen Aguilar, cédula de residencia 10000026662, **Derecho 002** propiedad de Inversiones R.C.S. Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-128523, y el **Derecho 003** propiedad de Don Vico S.A., cédula jurídica 3-101-016457

[...] (v.f. 11 del primer tomo del expediente de origen)

Así las cosas, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente por medio de la resolución de las 11:35 horas del 11 de enero de 2024 (v.f. 460 a 462 del quinto tomo del expediente de origen) y en el mismo acto previno al gestionante para que cumpliera, de acuerdo con los artículos 21, 22 y 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (normativa aplicable a este procedimiento



administrativo), con los siguientes requisitos formales y de admisibilidad:

- a) Indicar su número de cédula de identidad.
- b) Autenticación de la firma rubricada.
- c) Narrar los hechos y/o actos por los que incoa el proceso.
- d) Aclarar en cuanto a la representación de la empresa Don Vico Sociedad Anónima, porque según certificación (v.f. 456 del quinto tomo dicho) “no consta que la sociedad citada haya otorgado poderes inscribibles en el Registro de Personas Jurídicas y tampoco aportó poderes”.

La resolución que previno lo indicado fue debidamente notificada al promovente el día 15 de enero de 2024 (v.f. 464 y 465 del quinto tomo del expediente de origen) por lo que sobradamente vencido el término perentorio que establece el artículo 24 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario para este tipo de inactividad procesal; el Registro Inmobiliario ordena el cierre y el archivo del expediente por medio de la resolución final de las 11:46 horas del 01 de abril de 2024 (v.f. 466 a 468 del quinto tomo citado)

Inconforme con lo resuelto, a las 13:37 horas del 11 de abril de 2024, el señor Arturo Clachar Guier, presenta recurso de apelación contra la resolución antes aludida, escrito en el que manifiesta:

[...]

Que el suscrito es representante legal de la sociedad Don Vico Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-016457, dónde se puede ver, se hicieron los cambios pertinentes en la sociedad anónima en fecha 11 de abril de 2024. Aporto copia del



acta de la asamblea de socios, (sic) y copia del documento presentado al registro donde se dio este cambio, entonces el suscrito tiene la representación judicial y extrajudicial de dicha sociedad por tanto aquí estoy legitimado para la interposición del presente proceso registral número 2024-04-RIM.

[...] (eliminado lo resaltado en mayúscula)

En su escrito de apelación, el promovente amplió sus pretensiones procesales y solicitó se “interpongan las advertencias administrativas e inmovilizaciones” sobre otros inmuebles inscritos en la Provincia de Guanacaste matrículas 2677, 3568, 3945, 15940, 19084, 25835; porque “causan serio perjuicio a mi representada así como al AEROPUERTO INTERNACIONAL DANIEL ODUBER QUIRÓS” por lo que, el Registro Inmobiliario admitió el recurso de apelación conforme al artículo 29 del Reglamento del Registro Inmobiliario de acuerdo con la resolución dictada a las 09:31 horas del 19 de abril de 2024 (v.f. 482 del mismo tomo supraindicado)

Igualmente, en el apersonamiento a esta sumaria 2024-0241-TRA-RI del 6 de mayo de 2024 manifestó, que en el acta asamblea de socios del 10 de abril de 2024 fue nombrado representante legal de la empresa Don Vico Sociedad Anónima y del traslape existente entre las fincas de Guanacaste matrículas 15940, 19084, 25835 con “el plano de la finca 11604” y con el “Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós, el cual traslapa y está dentro de la cabida y linderos del plano de la finca La Chocolate finca 11604” (v.f. 002 a 004 de este expediente 2024-0241-TRA-RI) agregando certificaciones literales expedidas por la Plataforma de Servicios de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, además de copias simples y



certificadas de varios documentos (v.f. 005 a 026 de este expediente)

Por otra parte el apelante contesta la audiencia conferida por este Tribunal por resolución de las 14:22 horas del 20 de mayo de 2024 (v.f. 28 y 29 de este expediente) con un escrito recibido el día 11 de junio de 2024 (v.f. 033 a 35), en el que solicita un plazo adicional o “suspensión del procedimiento” para realizar varias diligencias previas y obtener elementos probatorios de interés para esta causa; razón por la cual, este Tribunal le concede un plazo de quince días de acuerdo con la resolución de las 12:23 horas del 14 de junio de 2024 (v.f. 036); resultando que por escrito recibido el 21 de junio de 2024 (v.f. 040 y 41) aporta la certificación literal de personería jurídica expedida por la Plataforma de Servicios de la Dirección de Servicios del Registro Nacional (v.f. 42 y 43) en la que consta que el señor Arturo Clachar Guier, cédula de identidad número 1-0721-0572 es el Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma conforme al artículo 1253 del Código Civil de la empresa DON VICO S.A. cédula de persona jurídica número 3-101-016457; certificación literal de la submatrícula 003 de la finca de Guanacaste matrícula 11604; certificación DGAN-DAH-ARD-128-2024 de la Dirección General del Archivo Nacional (v.f. 044 al 120)

También por medio de otros escritos presentados en esta sumaria, el apelante amplió los hechos y sus pretensiones y aportando gran cantidad de documentos para sustanciar sus agravios y sus nuevas declaraciones, resultando que por el escrito de recibido el día 31 de julio de 2024 (v.f. 121 a 219); amplió los hechos relacionados con los antecedentes registrales de la finca de Guanacaste 11604 y posibles nuevas contradicciones parcelarias, a saber:



[...]

Se aporta el expediente judicial certificado por el Archivo Judicial donde se tituló la finca 15940 del Partido de Guanacaste, la cual es finca madre como se puede ver en el plano de catastro de la finca 25835

[...]

Nótese que en el mosaico catastral aportado, ambas fincas están dentro de la cabida y linderos del plano signatura 35470, mismo que surtió efectos jurídicos en las fincas 2677, 3568 y 3945 del partido de Guanacaste, en este caso la finca 2677 es la finca madre de la finca 11604

[...]

Nótese que en este proceso judicial de este expediente no existe, ni existieron nunca mis antecesores David Clachar González, ni Lolita Clachar González, sea que este proceso judicial se dio en la clandestinidad total y que los dueños de la finca la Chocolate ni se enteraron de la existencia de ese proceso judicial fincas 15940 y 25835 del partido de Guanacaste que traslapan la finca de mi representada Don Vico

[...]

asimismo, tanto la carretera nacional RUTA 21 que también fue aportada prueba, incluso de cuando se hizo dicha carretera en 1964 y que traslapa también el plano 00035470 y que consta nunca mi representada fue nunca expropiada, ni tampoco mi antecesor David Clachar González fue expropiado nunca, solicito la anotación de ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA E INMOVILIZACIÓN al plano y al folio real de dicha carretera ruta nacional 21



[...]

se puede ver en el mosaico catastral, el aeropuerto de Liberia Daniel Oduber Quirós, está dentro de la cabida y linderos del plano 35470 de la finca La Chocolate, finca 11604 del partido de Guanacaste, por tanto la solicitud va en el mismo sentido de Advertencia Administrativa e Inmovilización al plano catastrado de dicho aeropuerto, siendo que consta que están en área de la finca 11604 y que la finca 11604 nunca ha sido expropiada por el Estado a mi representada Don Vico Sociedad Anónima  
[...] (eliminado lo resaltado en mayúscula)

El día 1 de agosto de 2024, el agraviante amplía nuevamente los hechos en cuanto a los antecedentes de la finca de Guanacaste matrícula 15940, 19084 y 25835 (v.f. 221 al 261) y solicitó “se haga mosaico catastral por parte del Registro Inmobiliario del Catastro Nacional” y se cautelen las fincas con nota de advertencia toda vez que “se está tramitando una expropiación” de “áreas que están siendo traslapadas y de propiedad de mi representada” y aporta copias del Voto 0001-2022 de las 10:04 horas del 10 de enero de 2022 y del Voto de este Tribunal 0199-2022 de las 10:28 horas del 27 de mayo de 2022; ambos dictados por este Tribunal y relacionados con fincas situadas geográficamente en otros cantones y provincias.

Por escrito recibido en este legajo el día 9 de agosto de 2024 (v.f. 262 al 271) amplía su denuncia sobre las “múltiples segregaciones” de la finca de Guanacaste 19084 y también en cuanto a las de Guanacaste matrículas 262231 y 262229, las que según su dicho, se encuentran “comprendidas dentro de la cabida y linderos de la finca de mi representada Don Vico S.A., finca 11604; según se puede ver en el



mosaico catastral aquí aportado” por lo que solicita también se consignen notas de advertencias en estos inmuebles y en la finca de Guanacaste 13350 “propiedad de El Estado”

Por último, se recibe escrito presentado por el apelante el día 3 de setiembre de 2024 (v.f. 272 al 281) en el que amplía su solicitud de anotación de advertencia administrativa sobre las fincas de Guanacaste 260532, 262229, 262231; siendo que manifiesta:

[...] que la finca 260532 que es propiedad del Estado y que presuntamente fuera una expropiación reciente de la finca 19084, por tanto solicita que a esta última finca, aunque sea propiedad de El Estado se le ponga Advertencia Administrativa y además inmovilización porque también cae dentro de la cabida y linderos de la finca de copropiedad de mi representada Don Vico

[...]

asimismo, esta finca del partido de Guanacaste 262231 aparece en el Registro de la Propiedad con una anotación de declaratoria de interés público según el artículo 20 de la ley 7495

[...]

aparece en esta finca 262231 del partido de Guanacaste con una anotación de Demanda Ordinaria, o sea que presuntamente ya el Estado debe de haber iniciado el proceso judicial para expropiar esta finca. Razones de peso para que de inmediato yo solicite se interponga advertencia administrativa de rigor

[...]

Que la finca madre 19084 del partido de Guanacaste posee una anotación de Aviso Catastral, que además posee una anotación



de Demanda Ordinaria cuyo actor es El Estado precisamente y además porque posee anotación de Declaratoria de Interés Público

[...] (eliminado lo resaltado en mayúscula)

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como hechos probados de interés para el dictado de esta resolución los siguientes:

- 1- Se demostró por medio de la certificación literal de personería jurídica que rola a folios 42 y 43 de este expediente 2024-0241-TRA-RI, que el señor Arturo Clachar Guier, cédula de identidad 1-0721-0572 ocupa el cargo de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Don Vico Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-016457, cargo que inició con fecha 10 de abril de 2024, según la misma certificación adjunta.
- 2- Consta que la empresa Don Vico Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-016457 es titular registral de un derecho proporcional a un tercio (1/3) del dominio pleno de la finca de Guanacaste matrícula 11604 por medio de la submatrícula 003 y que esta finca publicita una medida de 11.847.346,94 metros cuadrados y que no publicita un plano catastrado en su asiento registral (v.f. 44 de este expediente 2024-0354-TRA-RI)

**TERCERO: HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera relevante hacer constar como hecho no probado, para el dictado de la presente resolución, que el agravante no demostró, o aportó “el mosaico catastral” que varias veces aludió en sus escritos



presentados; además de lo anterior, el Informe Catastral que rola de folio 10 a folio 16 del primer tomo del expediente de origen, según el objetivo circunscrito por la profesional que lo elabora, la ingeniera Sandra Álvarez Cubillo, carné número IT-10793 no fue elaborado para georreferenciar, ni para definir la ubicación, la delimitación o la superficie exacta de la finca de Guanacaste matrícula 11604; toda vez que la finca no publicita un número de plano catastrado que la describa en su asiento registral, siendo que la misma profesional establece los límites de su estudio y no aportó montajes de planos catastrados que demuestren algún tipo de sobreposición o traslape, ya que definió el objetivo de su estudio de la siguiente manera:

[...]

Objetivo General: Definir los diversos movimientos Registrales y Catastrales de la Finca Folio Real 5-11604-001-002-003, finca ubicada en Liberia, Guanacaste, y que hoy es la propiedad de la siguiente forma: Derecho 001 propiedad de Charles Guillen Aguilar, cédula de residencia 1000026662, Derecho 002 propiedad de Inversiones R.C.S. Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-128523, y el Derecho 003 propiedad Don Vico S.A. cédula jurídica 3-101-016457

[...] (lo resaltado es propio)

**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.** El procedimiento de



gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extra-registral que afecten la publicidad inmobiliaria de un bien inmueble determinado; así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta “...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados...”. De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que “...El saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa...” por lo que ambos numerales promueven el saneamiento de las inexactitudes registrales, extra-registrales y de aquellas que se detecten en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

De igual modo, el artículo 262 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP publicado en el Alcance 163 de la Gaceta 177 del martes 24 de setiembre de 2024 y Fe de Erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 188 del miércoles 9 de octubre de 2024 y que estará vigente a partir del 24 de marzo de 2025 (en adelante Reglamento General del Registro Inmobiliario) indica:

[...]

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio



de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales

[...]

De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer, investigar y procurar el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extra-registral y de las inexactitudes, inconsistencias, o inconformidades que se detecten del proceso del levantamiento catastral o en el proceso de conformación y mantenimiento del mapa catastral.

También resulta de interés para esta resolución establecer, que este procedimiento de Gestión Administrativa requiere que el promovente manifieste los hechos de una forma clara y concisa de tal manera que sea perceptible la inexactitud registral o extra-registral que debe investigarse; así lo establece en el inciso a) del artículo 22 ibidem, es decir que el gestionante debe indicar “Una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud que se trate”. Así también lo estipula, el inciso a) del artículo 265 del nuevo Reglamento



General del Registro Inmobiliario que entrará a vigencia próximamente; ya que como se indicó, el saneamiento procurado en este y cualesquiera otro procedimiento administrativo, exige conocer cuál es la causa objeto de investigación, en nuestro caso, cuál es el asiento registral o catastral que publicita una posible inexactitud o inconsistencia; o cuales son los planos catastrados que se encuentran traslapados o sobrepuestos.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que “...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...”.

Queda demostrado que el promovente incoa este procedimiento administrativo sin ostentar la representación de la empresa Don Vico Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-016457 y titular registral de la submatrícula 003 de la finca de Guanacaste matrícula 11604; así queda pacíficamente demostrado porque es en este legajo de apelación que el señor Arturo Clachar Guier presenta la certificación literal de personería jurídica que comprueba que su nombramiento como Presidente de esta sociedad inició el 10 de abril de 2024 (ver hecho probado primero), es decir, varios meses después de haber accionado la sede jurisdiccional con su escrito inicial presentado en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario el día 21 de



diciembre de 2023 (v.f. 001 del tomo 01 del expediente de origen).

Lo anterior resulta ajustado a lo establecido por el artículo 24 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (normativa vigente para este procedimiento administrativo), el cual estipula lo siguiente:

[...]

**Artículo 24.- De la presentación de la gestión.** El escrito inicial de la gestión administrativa se presentará ante la Dirección. Si faltare algún requisito en el escrito, de los relacionados en el artículo 22 de este Reglamento, se le prevendrá al gestionante para que lo subsane en un plazo no mayor de 15 días. Si no cumpliera con lo exigido se rechazará la gestión y se archivará el expediente. Si existiendo una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, surge la inactividad procesal del gestionante; la Subdirección respectiva, deberá seguir con el conocimiento de la gestión de forma oficiosa

[...] (lo resaltado es propio)

Por tal razón el acto administrativo final dictado por el Registro Inmobiliario al ordenar el cierre y el archivo de las presentes diligencias se encuentra ajustado al ordenamiento jurídico, toda vez que sanciona la inercia o falta de actividad del gestionante de este proceso desde el día 15 de enero de 2024 en que se le notificó acerca de la prevención supraindicada, hasta el día 11 de abril de 2024 en que presenta el recurso de apelación examinado en autos (v.f. 472 del quinto tomo del expediente de origen)



No obstante, la caducidad sobrevenida por el incumplimiento de parte del mismo promovente de esta Gestión Administrativa y cuya inercia es la que provoca la aplicación de la sanción procesal perentoria que establece el artículo 24 ibidem; es admisible para este órgano colegiado que el administrado cumpla con lo prevenido ante este Tribunal porque, sin realizar un examen de sus manifestaciones, pretensiones y contradicciones parcelarias denunciadas; al gestionante le favorece discrecionalmente la aplicación del principio del informalismo, ello por cuanto, de la lectura de su primer escrito presentado; de la cesión accionaria aportada; del albaceazgo de su padre fallecido, el señor Fernando Clachar Baldioceda, cédula de identidad 9-0012-0229; quien figuraba en el cargo de Tesorero con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Don Vico Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-016457 (v.f. 06, 07, 08 y 09 del primer tomo del expediente de origen) procede esta aplicación conforme a los límites de la racionalidad y razonabilidad (artículo 216 de la Ley General de la Administración Pública); a las reglas de simplicidad y celeridad, los que encuentran sustento en la literalidad y en la concordancia de los artículos 221, 222, 224, 225, 260, 262 y 292 de la Ley General de la Administración Pública; todos ellos en relación con el artículo 2 de la Ley número 8220 del 4 de marzo de 2002, Ley de protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos (en adelante Ley 8220), que establece, toda vez que exigir al administrado una nueva presentación de esta gestión administrativa, con un nuevo número de expediente y con toda la documentación adjunta que consta en autos y en los cinco tomos del expediente de origen; resulta en un exceso que este Órgano Colegiado debe proteger en interés del administrado y de la propia Sede Administrativa que



soportará la carga de la apertura de un nuevo proceso administrativo; por lo que resulta ajustado a derecho darle continuidad conforme al artículo 2 de la Ley 8220 que estipula:

[...]

**Artículo 2.- Presentación única de documentos.**

La información que presenta un administrado ante una entidad, órgano o funcionario de la Administración Pública, no podrá ser requerida de nuevo por estos, para ese mismo trámite u otro en esa misma entidad u órgano. De igual manera, ninguna entidad, órgano o funcionario público, podrá solicitar al administrado, información que una o varias de sus mismas oficinas emitan o posean.

[...]

En este orden de ideas, la Procuraduría General de la República ha reiterado acerca del deber de promover la simplificación de trámites a fin de mejorar los niveles de satisfacción del interés público, así lo declara en el criterio C-321-2009 del 23 de noviembre de 2009 que indica:

[...]

Como parte de los esfuerzos por mejorar la calidad de la gestión administrativa y acercar la Administración al administrado, se plantea la necesidad de simplificar los trámites administrativos. La simplificación se presenta como un mecanismo de reducción de las cargas administrativas. Estas se entienden como los costes de la normativa en forma de solicitudes de licencias y permisos, de completar formularios e información o bien, la



notificación de datos a la Administración. La simplificación se sitúa dentro de las políticas para incrementar la productividad tanto administrativa como empresarial. Las herramientas de simplificación tienen por objetivo la mejora de las solicitudes de información por la administración para liberar tiempo y recursos de los afectados por los requerimientos; así como mejorar la transparencia y responsabilidad regulatoria.

[...]

En el mismo sentido y resultado que fácilmente se aprecia que el promovente de esta Gestión debía realizar varias diligencias previas, a fin de cumplir con lo prevenido por el Registro Inmobiliario, este Tribunal considera que le favorece la aplicación del principio de informalismo, antes comentado porque lo que procedía requerir de parte del gestionante en aquella sede administrativa, era precisamente la solicitud de un plazo razonable para poder finalizar la tramitación pendiente y por ende cumplir con lo prevenido por el Registro Inmobiliario.

A pesar de lo anterior, este Órgano Colegiado se ve impedido de referirse a las demás pretensiones, hechos y probanzas aportadas por el promovente en su escrito de apelación, toda vez que así lo establece la literalidad del artículo 65.5 del Código Procesal Civil:

[...]

**65.5 Motivación de la impugnación.** La impugnación deberá contener, bajo pena de inadmisibilidad, las razones claras y precisas que ameritan la modificación o nulidad de lo resuelto y el ofrecimiento de las pruebas. Se expresarán primero los



motivos de orden procesal y posteriormente los de fondo  
[...]

Es decir, este Tribunal únicamente puede y debe referirse sobre el o los motivos que sustentaron la resolución apelada y por tanto, únicamente se sustancia acerca del cierre y el archivo ordenado en la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario. Tampoco procede referirse a los elementos probatorios que no guardan relación directa con el objeto de la impugnación.

Por otra parte, en el examen del artículo 24 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario se aprecia que el conocimiento de las inexactitudes registrales o del levantamiento catastral podrá continuarse de forma oficiosa, siempre que se detecte esa inexactitud o inconsistencia y en este sentido, definitivamente debe asentirse que, a partir de lo denunciado en el primer escrito que incoa este procedimiento, no es posible percibir a partir de los hechos narrados la existencia de alguna inconsistencia de origen registral, toda vez que al final del primer párrafo menciona el señor Arturo Clachar Guier:

[...]

Solicito ante ustedes se investiguen los hechos demostrados en el Informe Catastral adjunto y que hoy afectan el patrimonio de nuestras sociedades

[...] (lo resaltado es propio)

De tal forma que al analizar el Informe Catastral aportado (ver hechos no probados) se desprende pacíficamente que la profesional indicó que su objetivo al elaborarlo es, únicamente “Definir los diversos



movimientos registrales y catastrales de la finca” de Guanacaste matrícula 11604, por lo que no se encontraron probanzas en ese informe, que demostraran la existencia de alguna inexactitud registral, extraregistral o de alguna sobreposición de planos catastrados graficada que haya debido examinar el operador jurídico de primera instancia y continuar conociendo de oficio; igualmente tal y como se había expuesto, el procedimiento de Gestión Administrativa requiere que el promovente manifieste los hechos de una forma clara y concisa de tal manera que sea perceptible la inexactitud registral o extra-registral que debe investigarse, tal y como lo establece el inciso a) del artículo 22 del Reglamento del Registro Inmobiliario expuesto anteriormente.

**SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal y en atención al principio de informalismo se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Arturo Clachar Guier, de calidades indicadas en su condición de presidente de la empresa Don Vico Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-016457 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas cuarenta y seis minutos del primero de abril de dos mil veinticuatro.

#### POR TANTO

Se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Arturo Clachar Guier, de calidades indicadas, en su condición de presidente de la empresa Don Vico Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-016457, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas cuarenta y seis minutos del primero de



abril de dos mil veinticuatro, la que en este acto **se revoca** para que se continúe con el conocimiento de la presente gestión y se resuelva sobre el fondo como en derecho corresponde. 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Cristian Mena Chinchilla**

**Gilbert Bonilla Monge**

**Norma Ureña Boza**

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB



DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53