

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No. 2004-0003-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Angel Roberto Reyes Castillo**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Expediente de Origen 2003 - 199**

### ***VOTO No 013-2004***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las catorce horas con treinta minutos del día once de febrero de dos mil cuatro.**

Recurso de Apelación incoado por el **Licenciado Ángel Roberto Reyes Castillo**, mayor, soltero, abogado y notario, con cédula de identidad número cinco- doscientos ochenta y ocho-setecientos treinta y ocho, quien dijo ser apoderado especial judicial y administrativo de los señores Gerardo Francisco Mora Zúñiga, mayor, divorciado, abogado, Juez Agrario del Segundo Circuito Judicial de Limón, con cédula de identidad número uno-trescientos ochenta y seis-ochocientos cinco, vecino de Santiago Puriscal, en su carácter personal y como representante legal de AZOMO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número tres-ciento uno-cincuenta mil ochocientos cincuenta y tres y de Rosalía Chacón Muñoz, mayor, casada, ama de casa, portadora de la cédula de identidad número uno-trescientos cincuenta y ocho-doscientos cincuenta y tres, vecina de Guachipelín de Escazú, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la señora Odilia Chacón Muñoz, mayor, soltera, oficinista, de nacionalidad costarricense y suiza, portadora de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos ocho-setecientos veintidós, vecina actualmente de Suiza.

#### **CONSIDERANDO:**

**I-** Que examinado el expediente administrativo venido en alzada, este Tribunal considera que el Licenciado Ángel Roberto Reyes Castillo, de calidades dichas, no ha aportado documento idóneo que acredite su legitimación para actuar en nombre de los señores

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Gerardo Francisco Mora Zúñiga y Rosalía Chacón Muñoz, toda vez que el testimonio de la escritura número cuarenta y dos, visible al folio treinta y cinco frente del tomo primero de la Notaria Laura Mónica Zamora Ulloa, que consta a folio cuarenta y cinco del expediente, corresponde a un mandato ESPECIAL JUDICIAL, tal y como del contenido de esa escritura se desprende, por cuanto lo es para actuar en **“la denuncia ante el Registro Nacional y ante la Fiscalía de Fraudes del Primer Circuito Judicial de San José, expediente número cero tres-cinco mil trescientos ochenta y ocho-seiscientos cuarenta y siete –PE por fraude registral y otros delitos ...”**, poder que se otorga conforme a las estipulaciones de los numerales 1289, 1290, anteriores, siguientes y concordantes del Código Civil, los que están incluidos dentro del Capítulo V del Título VIII, capítulo éste referido específicamente al mandato judicial y que regula todo lo concerniente a esta clase de mandato y, consecuentemente, la legitimación que posee el mandatario para representar a sus mandantes es únicamente en los estrados judiciales, tal y como lo estableció en su oportunidad, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior órgano superior jerárquico impropio de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el voto 1274-93 de las 9:45 horas del 17 de junio del año 1993, que respecto al mandato judicial y los alcances especiales de éste a tenor de las disposiciones del Código Civil citadas textualmente, dispuso: *“...el artículo 1289 regula el Poder Judicial para cualquier asunto, y el 1290 lo hace respecto del poder en alguno o algunos negocios y las facultades que corresponden en cada caso, en particular interesa el artículo 1288 que a la letra dispone: “Todas las disposiciones del capítulo anterior son aplicables al mandato judicial en tanto lo permita la índole de éste (sic) mandato” II.- El anterior marco legal nos invita al siguiente análisis: al apoderado de los actores se le dio (sic) fue un “Poder General Judicial”.- Según el mismo código, por el poder judicial para todos los negocios; el mandatario puede apersonarse como actor o como reo a nombre de su poderdante, en cualquier negocio que interese a éste, seguir el juicio o juicios en sus diversas instancias, usar de todos los recursos ordinarios y extraordinarios, transigir, comprometer en árbitros o arbitradores, pedir y absolver posiciones, reconocer documentos, recibir dinero y dar el recibo; otorgar y cancelar escrituras que el negocio o negocios exijan, renunciar cualquier trámite, recusar a los funcionarios judiciales y quejarse de ellos, o acusarlos por motivo de los juicios, y hacer todo lo que el dueño haría (art. 1289, la negrilla no es nuestra); si el*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*poder general judicial sólo fuere para alguno o algunos negocios judiciales, el apoderado tendrá para el negocio o negocios a que su poder se refiera las mismas facultades que, según el artículo anterior, tiene el apoderado general para todos los negocios judiciales de una persona (art. 1290 ibídem). Lo anterior nos lleva a las siguientes conclusiones: en primer lugar el Poder General Judicial es solamente para diligencias ante los tribunales de justicia,... II.- En segundo lugar resulta que **si el poder con que se presentó el representante en cuestión, a hacer gestiones de tipo administrativo era “judicial”, sus gestiones son improcedentes, ya que su poder no era suficiente para cubrirlas, y por ende, no está obligado el a-quo a acceder a los mismos...**” (el destacado es nuestro).*

**II-** De la normativa y jurisprudencia transcrita, queda claro que debido a la insuficiencia que poseen los poderes judiciales para incoar gestiones administrativas ante los Registros que conforman el Registro Nacional, el poder otorgado al Licenciado Ángel Roberto Reyes Castillo, ante la Notaria Zamora Ulloa, lo es para actuar únicamente ante la instancia judicial y no en sede administrativa, por lo que tanto la resolución emitida a las doce horas del día tres de diciembre de dos mil tres, como la dictada a las once horas del catorce de enero del año dos mil cuatro, por el señor Subdirector del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, deben declararse nulas. Como consecuencia de ello, las actuaciones y peticiones esgrimidas resultan totalmente improcedentes, pues en definitiva el Licenciado Reyes Castillo carece de *legitimatio ad processum*.

**III-** Por lo que conforme a lo anteriormente expuesto, este Tribunal arriba a la conclusión de que lo procedente es anular todo lo resuelto y actuado por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a partir de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las doce horas del día tres de diciembre de dos mil tres por no poseer el Licenciado Ángel Roberto Reyes Castillo de *legitimatio ad processum*. Lo anterior a fin de que se corrijan los procedimientos.

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas legales y jurisprudencia expuestas, este Tribunal resuelve declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a partir de la resolución emitida por la Subdirección de dicho Registro a las doce horas del día tres de diciembre de dos mil tres, por no poseer el Licenciado Ángel Roberto Reyes Castillo *legitimatío ad processum*.- Lo anterior a fin de que se corrijan los procedimientos. Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva al efecto este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen.-  
**NOTIFIQUESE.-**

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*Licda. Yamileth Murillo Rodríguez*

*Licda. Xinia Montano Álvarez*

*Licda. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. William Montero Estrada*