

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N°: 2005-112-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Carlos Eduardo Mora Cubero, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, (Expte. N° 049-2005)**

### ***VOTO N° 208-2005***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las trece horas con quince minutos del siete de setiembre de dos mil cinco.—***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor **Carlos Eduardo Mora Cubero**, mayor de edad, casado una vez, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos setenta-trescientos catorce, en su calidad de *Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma* del señor **Carlos Luis Mora Román**, mayor de edad, casado una vez, empresario, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos ochenta y ocho-novecientos seis, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas del veintiuno de abril de dos mil cinco, dentro de la ***Gestión Administrativa*** que promovió para la inmovilización de la finca de **Cartago**, con Matrícula **153445-000**.—

#### **RESULTANDO:**

**1°.-** Que mediante el memorial presentado el tres de marzo de dos mil cinco ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Carlos Eduardo Mora Cubero, en representación del señor Carlos Luis Mora Román formuló las diligencias indicadas en el acápite, con el propósito de que ese Registro procediera a la inmovilización de la finca de **Cartago**, con Matrícula **153445-000**, por haber mediado, según lo que manifestó, movimientos registrales de ese inmueble, que por anómalos y fraudulentos, le habrían causado perjuicios a su poderdante.—

**2°.-** Que el Licenciado Walter Méndez Vargas, Sub-Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las trece horas del veintiuno

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

de abril del año en curso, dispuso: "**POR TANTO:** / En virtud de lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE: Rechazar**, la gestión incoada por el señor **CARLOS EDUARDO MORA CUBERO**, de calidades que constan en autos, como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **CARLOS LUIS MORA ROMÁN**, [sic] de calidades indicadas, por carecer de legitimación para actuar en este vía.- **NOTIFÍQUESE...**".—

**3°.-** Que inconforme con dicho fallo, el señor Carlos Eduardo Mora Cubero interpuso Recurso de Revocatoria, que le fue rechazado, y el de Apelación en subsidio, que le fue admitido para ante este Tribunal, alegando, básicamente, que su mandante, el señor Mora Román, es un heredero legítimo de quien en vida fue el señor Adán Mora Jiménez, quien habría sido copropietario de la finca de **Cartago**, con Matrícula **153445-000**, y que por tal razón su poderdante se encuentra totalmente legitimado para que se le dé curso a las diligencias. Posteriormente, previa audiencia reglamentaria que se le confirió, el apelante manifestó que la citada finca aparece inscrita a nombre de la sociedad "**Keokuk Sociedad Anónima**", sin que se hubiese dado por terminado un proceso hipotecario donde ese bien fue rematado, habiendo ocurrido que una Notaria Pública protocolizó las piezas del remate sin que éste estuviese firme. Agregó el apelante que el ya fallecido, señor Adán Mora Jiménez, fue un tercer poseedor de la finca referida, y que éste había presentado en el Juzgado correspondiente un "Incidente de Suspensión y de Nulidad Absoluta" de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria referida. Por último, el apelante ofreció en esta segunda instancia, como prueba confesional, las declaraciones de cinco personas.—

**4°.-** 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 pudieren haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** **EN CUANTO A LAS PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER:** Este Tribunal

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

requirió, para mejor proveer, los medios probatorios enunciados en las resoluciones dictadas a las nueve horas con diez minutos del dieciséis, y a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del veintidós, ambos días del mes de agosto del año en curso, los cuales ha tenido a la vista a los efectos de dictar esta resolución, y que son los que constan a folios del 150 al 162, y del 167 al 210 del expediente.—

**SEGUNDO: EN CUANTO AL OFRECIMIENTO DE PRUEBA CONFESIONAL, ENTENDIDA COMO TESTIMONIAL:** A folio 142 del expediente, consta que el señor Carlos Eduardo Mora Cubero, al momento de expresar sus agravios ante este Tribunal, ofreció como prueba "confesional" la declaración de varias personas. No obstante, por no ser ninguna de ellas, en esta sede administrativa, *contraparte* del gestionante o su patrocinado, este Tribunal sólo puede interpretar que lo ofrecido por el señor Mora Cubero fue la declaración "testimonial" de esas personas.— Sin embargo, ese pedimento es improcedente y debe ser rechazado, porque la gestión administrativa promovida no se trata de un *proceso contradictorio* que suponga la presencia, por lo menos, de dos *partes* que contienden entre sí, y destinado a la declaración, constitución, modificación, transformación o extinción de un derecho subjetivo (véanse, en lo que interesa aquí, los artículos 121 y 317 del Código Procesal Civil), sino, básicamente, de un *procedimiento administrativo especial* destinado a que el Registro publicite la existencia de un *error registral*, tal y como se analizará más adelante.— Por consiguiente, no es dable concebir que este Tribunal, como órgano administrativo jerárquico impropio monofásico, disponga la evacuación de pruebas, sea confesionales, o testimoniales.—

**TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Por carecer de la indicación de su fundamento probatorio y, por consiguiente, para brindar una mejor exposición de los hechos relevantes para lo que debe ser resuelto, se deja sin efecto el elenco de "Hechos Probados" que contiene la resolución apelada, y en su lugar este Tribunal enlista los siguientes:

- A-) Que el señor Carlos Eduardo Mora Cubero es apoderado generalísimo sin límite de suma del señor Carlos Luis Mora Román (ver certificación a folios del 81 al 83).
- B-) Que el señor Carlos Luis Mora Román es albacea provisional de la sucesión del

causante Adán Mora Jiménez (ver copias no cuestionadas visibles a folios 134 y 135).

- C-) Que por el documento presentado al Diario del Registro Público el 10 de junio de 1994, bajo las citas **Tomo 412, Asiento 03663**, quedó inscrita la escritura pública mediante la cual Gerardo Abarca Obando, de la finca de Cartago con Matrícula 84725-000, segregó y vendió un lote a Alicia Campos Airas, y el resto a María Teresa Vega Calderón (ver certificaciones visibles a folios 173, y del 176 al 180).
- D-) Que por el documento presentado al Diario del Registro Público bajo las citas **Tomo 422, Asiento 12381**, quedó inscrita la escritura pública mediante la cual María Teresa Vega Calderón, de la finca de Cartago con Matrícula 84725-000, segregó y vendió un lote a la sociedad "Esvane Sociedad Anónima", naciendo registralmente la finca de la Provincia de Cartago, con Matrícula 153445-000 (ver certificaciones visibles a folios del 71 al 77, del 84 al 90, y 173).
- E-) Que por el documento presentado al Diario del Registro Público, bajo las citas **Tomo 433, Asiento 9803**, quedó inscrita la escritura pública mediante la cual la sociedad "Esvane Sociedad Anónima", impuso hipoteca de primer grado sobre la citada finca de la Provincia de Cartago, con Matrícula 153445-000, a favor de la señora Virginia Campos Murillo (ver certificación visible a folios del 109 al 112).
- F-) Que por el documento presentado al Diario del Registro Público, bajo las citas **Tomo 436, Asiento 19163**, quedó inscrita la escritura pública mediante la cual la sociedad "Esvane Sociedad Anónima", impuso hipoteca de segundo grado sobre la citada finca de la Provincia de Cartago, con Matrícula 153445-000, a favor de la señora Virginia Campos Murillo (ver certificación visible a folios del 113 al 116).
- G-) Que por el documento presentado al Diario del Registro Público el 19 de diciembre de 2003, bajo las citas **Tomo 528, Asiento 12571**, quedó inscrita la escritura pública mediante la cual Oscar Mario Pacheco Murillo, en su calidad de rematario, se adjudicó la finca de la Provincia de Cartago, con Matrícula 153445-000 (ver certificaciones visibles a folios del 5 al 16, del 91 al 101, y 156).
- H-) Que por el documento presentado al Diario del Registro Público el 25 de marzo de 2004, bajo las citas **Tomo 532, Asiento 10900**, quedó inscrita la escritura pública mediante la cual Oscar Mario Pacheco Murillo, vendió a la sociedad ""Keokuk

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Sociedad Anónima", la finca de la Provincia de Cartago, con Matrícula 153445-000 (ver certificaciones visibles a folios del 17 al 24, del 102 al 108, y 157).

- I-)** Que la finca de la Provincia de Cartago, con Matrícula 153445, se encuentra inscrita a nombre de la sociedad "Keokuk Sociedad Anónima" (ver informe registral visible a folios 3 y 4, y certificaciones literales visibles a folios 151 a 152, y 169 a 170).
- J-)** Que de los movimientos históricos de la finca de la Provincia de Cartago, con Matrícula 153445, no aparece que el señor Adán Mora Jiménez haya sido propietario de ese bien inmueble (ver certificación visible a folios del 153 al 155).

**CUARTO:** EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.—

**QUINTO:** EN CUANTO AL FONDO: **A-) Sobre el Registro y su función:** **1-)** La finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan, y los que se pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).— **2-)** De lo anterior se colige que la función calificadora que lleva a cabo el Registro de los documentos que se le presentan para su inscripción, se destina a la verificación de que cumplan con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores, entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros.— **3-)** La mencionada función calificadora del Registro, prevista y regulada en el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), obliga a que de previo a la inscripción de un documento, el Registro deba realizar un examen con el fin de verificar

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

que los documentos que se le presentan constituyen títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a toda la información que conste en ese Registro.— **B-) Sobre la Gestión Administrativa:** 1-) Ahora bien, a pesar de las previsiones que pudieren ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se puedan cometer errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 del Reglamento mencionado, establece que los registradores pueden corregir bajo su responsabilidad, los errores que pudieren haberse cometido, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe iniciar de oficio o a instancia de parte una **gestión administrativa**, que es un procedimiento administrativo especial que se encuentra previsto en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, con el propósito de que si se determina la existencia de un error, se inmovilice la finca.— 2-) Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, tanto de oficio como a instancia de parte legítima, el artículo 97 en relación con el 88 del Reglamento de cita, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión y que podrá disponer eventualmente, una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si ante la rectificación del error se da la oposición de alguno de los interesados y esto: "**...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...**", debiéndose acotar que esa inmovilización tendrá como efecto "**... impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo...**" (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).— **C-) Sobre la legitimación en la Gestión Administrativa:** 1-) Ahora bien, en relación con la figura de la **legitimación**, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dicho: "**...la legitimatio ad causam constituye una condición para que prospere la pretensión ... Legitimado en la causa es quien puede exigir que se resuelvan las peticiones hechas en la demanda, es decir, la existencia o no del derecho material que se pretende, por medio de sentencia favorable o desfavorable ... constituye**

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*entonces una condición para el dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable..."* (Voto N° 89 de las 14:50 horas del 19 de junio de 1991) Por su parte, la doctrina procesal ha expresado que: *"...La legitimación procesal, entonces, es la consideración legal, respecto del proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que dichas personas figuren como tales partes en el proceso ... La legitimación, entonces, es un presupuesto de la sentencia de mérito; el juez, previamente (dicho en términos lógicos) a la decisión, debe analizar si las partes que están presentes en el proceso ("las partes") son las que deben estar, esto es, aquellas que son las titulares de los derechos que se discuten ... la legitimación es un presupuesto procesal (de la sentencia) de los cuales, según la mayoría de la doctrina y jurisprudencia, el propio magistrado puede revelar de oficio, aunque la parte no lo haya señalado..."* (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2ª Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169).— **2-)** Para lo que concierne al asunto bajo examen, dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de marzo de 1998), que ***"Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro"*** (el subrayado no es del original), de lo que se deduce que la ***legitimación registral*** no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe inferirse de un asiento del Registro, resultando oportuno reiterar aquí lo establecido al respecto por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo (antiguo órgano jerárquico impropio del Registro Nacional) al considerar : *"...Revisada la legitimación de los recurrentes (...) es evidente que carecen de legitimación para gestionar tanto la nulidad o cancelación de la inscripción practicada, así como la inmovilización de la finca matrícula número ... dado que no demuestran ser titulares de ningún derecho inscrito en el Registro relativo a la inscripción de la escritura de traspaso del referido inmueble, como tampoco haber figurado como parte en dicho traspaso, ni haber autorizado esa escritura..."* (Voto N° 774-2002 de las 9:50 horas del 19 de setiembre del 2002), criterio este que ha mantenido reiteradamente este Tribunal Registral, entre otros, en sus Votos N° 62-2003, 106-2003, 124-2003, 139-2003, 34-2004, 44-2004, y 154-2005).— **D-) Sobre la falta de legitimación del poderdante del gestionante:**  
**1-)** Una vez examinado el expediente venido en alzada, así como la prueba documental

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

presentada en primera instancia y la recabada en esta segunda instancia, este Tribunal concluye que, efectivamente, existe una *falta de legitimación ad causam* del señor Carlos Luis Mora Román, poderdante del aquí gestionante Carlos Eduardo Mora Cubero, que justificará confirmar la resolución apelada.— 2-) Tal como quedó acreditado, de conformidad con las inscripciones que se derivan de los movimientos históricos de la finca de la Provincia de Cartago, con Matrícula 153445, **no se pudo constatar que el señor Adán Mora Jiménez haya sido propietario de ese bien en alguna oportunidad, por no figurar él en el tracto sucesivo de ese inmueble**. De esto se sigue que no puede sostenerse que el señor Mora Jiménez sea o haya sido, titular de esa finca, ni tampoco que haya tenido o tengan ahora sus sucesores, algún interés actual que les debiera ser tutelado en esta vía, y esto, por eventuales errores de inscripción en los que pudiere haber incurrido el Registro Público, errores acerca de los cuales no se le presentó, ni al órgano de primera instancia ni a este Tribunal, alguna evidencia o elementos dirigidos a determinar los mismos, no haciendo falta ahondar con relación a otras consideraciones, por la firmeza de lo estipulado en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, norma que impide que pueda dársele trámite y prosperar la gestión administrativa.— 3-) Adicionalmente, conviene agregar que los agravios del apelante Mora Cubero, se basaron en el supuesto de que la *falta de legitimación* que se endilgó en la resolución impugnada, se refería a la de su persona, es decir, a su calidad de *Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma* del señor Mora Román. Sin embargo, debe quedarle claro al señor Mora Cubero, que lo considerado por el Registro **a quo** no fue su eventual *falta de legitimación ad processum*, pues sobre este punto no hubo reproche, sino, la *falta de legitimación ad causam* de su mandante, es decir, del señor Mora Román. Esto se debe, tal y como recién se apuntó, a que si el señor Adán Mora Jiménez no ha sido propietario de la finca ya relacionada, ni se probó que tuviese un interés en este asunto, **de acuerdo con los asientos del Registro**, eso provoca que resulten irrelevantes en sede registral, cualesquiera inconformidades que tuvieren acerca de los movimientos registrales o inscripciones que pudieren haberse dado, tanto en el pasado como en el presente, en relación con ese inmueble.— 4-) Así, entonces, en virtud de todo lo expuesto, se deberá **rechazar** el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas del veintiuno de abril de dos mil cinco, confirmándose así lo resuelto en ésta en todos sus extremos.—

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**SEXTO:**     EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.—

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, y citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, SE RECHAZA el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas del veintiuno de abril de dos mil cinco, la cual se confirma en todos sus extremos.— 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.**—

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***