



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2011-0564-TRA-PJ

Gestión administrativa

Mercantil

**Marco Antonio Flores Carazo en representación de la señora Courtney Broo Donto,
Apelante**

Registro de Personas Jurídicas (Expediente de origen No. RPJ-017-2011)

VOTO No. 268-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas del dos de marzo de dos mil doce.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Marco Antonio Flores Carazo**, mayor, casado, Administrador de Negocios, vecino de San Josecito de Alajuelita, titular de la cédula de identidad número 1-491-0300, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la señora **Courtney Broo Donto**, mayor, divorciada, Médico Cirujano, estadounidense, titular del pasaporte de su país número 111189298, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las quince horas con diez minutos del dieciséis de junio de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 25 de mayo de 2011, el señor **Marco Antonio Flores Carazo**, en representación de la señora **Courtney Broo Donto**, interpuso gestión administrativa ante el Registro de Personas Jurídicas, solicitando la anotación de advertencia administrativa al margen del asiento de inscripción de la sociedad **TECNOLOGÍA INTERNACIONAL EL CASTILLO S.A.**, y asimismo se proceda a cancelar el movimiento registral realizado espuriamente.

SEGUNDO. Que por resolución de las quince horas con diez minutos del dieciséis de junio de dos mil once, el Registro de Personas Jurídicas rechazó **ad portas** lo solicitado por falta de

legitimación de la gestionante.

TERCERO. Que por escrito presentado en fecha 28 de junio de dos mil once, la representación de la señora gestionante apeló la resolución final antes referida, expresando agravios.

CUARTO. 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 de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ser la presente una resolución de puro derecho, se prescinde de un elenco de hechos probados y no probados.

SEGUNDO. RESOLUCIÓN VENIDA EN ALZADA, ARGUMENTOS DEL RECURSO. El Registro de Personas Jurídicas, al no encontrar asiento de registro que legitime ya sea al señor Marco Antonio Flores Carazo o a la señora que representa para entablar una gestión administrativa, rechaza **ad portas** lo solicitado. Por su parte, el apelante alega que se encuentra debidamente legitimado en razón de que:

“(…) Las propiedades que el actor mencionó en su escrito inicial anterior fueron las inscritas al folio real del partido de San José matrícula número 88356-000 y 360920-000, afectas por movimientos registrales citas EXP ADM. 2010-1470 RIM y demanda penal citas 2011-21194-01-0004-001 promovidos por la empresa TECNOLOGÍA INTERNACIONAL EL CASTILLO S.A, cédula jurídica número 3-101-106720, propiamente por señora JENNIFER JANE KITSON, quien es mayor, casada dos veces,



ingeniera en sistemas, ciudadana canadiense, con cédula de residencia número uno uno dos cuatro cero cero uno dos uno nueve cero seis sociedad dueña registral de los inmuebles arriba mencionados, en su condición de actual Presidente de dicha sociedad, nombramiento espurio que me faculta conforme lo estipulado por el artículo 95 mencionado a gestionar, además de que afecta directamente los intereses de mi representada señora COURTNEY BROO DONTO.

*Siendo esa la razón clara que me permite presentar el presente recurso de apelación.
(...)”*

TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA EMPRESA GESTIONANTE. Analizado el presente asunto, debe este Tribunal revocar lo resuelto por el Registro de Personas Jurídicas. La legitimación que debe poseer cualquier interesado que pretenda acceder a la vía de la gestión administrativa en la sede registral, no solamente atiende a la posible relación jurídica del interesado con la pretensión, tal y como se entiende en la vía civil (artículo 104 del Código Procesal Civil), sino que debe de cumplirse con el precepto contenido en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J, el cual es que la legitimación deberá provenir de un asiento de registro, tema ampliamente tratado en el Voto 206-2005, dictado por este Tribunal a las diez horas treinta minutos del veinticuatro de octubre de dos mil cinco:

*“(...) la legitimación para actuar en la gestión administrativa proviene de los propios asientos registrales, dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo número 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 cual debe relacionarse con el artículo 19 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883 del 30 de mayo de 1967), que determina quiénes son los sujetos legitimados para interponer una gestión administrativa en sede registral. 2.- Así las cosas, resulta que la **legitimación**, no puede provenir de cualquier fuente, sino que ésta debe*



inferirse claramente de un asiento del Registro (...). Efectivamente, la correlación entre el interés y los asientos registrales le imprime a la legitimación en sede registral, una condición especial, pues el promovente de la gestión administrativa debe ostentar la condición de titular del derecho inscrito, ya sea como propietario, acreedor hipotecario, arrendatario, o de cualquier otra clase de derecho; o bien, la de interesado, cuando haya sometido al trámite de inscripción un documento, o sea parte en un proceso en el que una autoridad judicial o administrativa haya ordenado anotarlo en un determinado bien. Precisamente, de la disposición reglamentaria citada se colige que la legitimación en sede registral es restrictiva, permitiendo abrirse esta vía únicamente, a aquellas personas que se hallen en las circunstancias señaladas; (...). Este Tribunal se ha pronunciado reiteradamente, en cuanto a la legitimación que se ha de demostrarse para poder actuar en sede registral, así, por ejemplo, en los votos 63-2003, dictado a las once horas treinta minutos del doce de junio de dos mil tres, el 109-2004, dictado a las once horas del seis de octubre de dos mil cuatro, el 100- 2005 de las diez horas quince minutos del veinte de mayo de dos mil cinco, entre otros. (...)"

En su recurso, el apelante indica que la legitimación de su representada para proponer la presente gestión proviene del hecho de ser la sociedad Tecnología Internacional El Castillo S.A., la dueña registral de los inmuebles del Partido de San José Folios Reales Matrículas Nos. 88356-000 y 360920-000 y su representada propietaria registral de dichos inmuebles en su calidad de fiduciaria, considerando este Tribunal que esta condición es suficiente para convertirse en gestionante legitimado respecto de su petitoria, con un interés legítimo en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro, de conformidad con lo que establece el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de marzo de 1998 y sus reformas, además de lo establecido en los artículos 644 y 645 del Código de Comercio en relación con la figura del fideicomiso y las obligaciones y atribuciones del fiduciario.

Visto lo anterior, y tenida como debida legitimación del aquí apelante y su representada para actuar en esta sede, debe acogerse el recurso de apelación interpuesto y continuar con el trámite

del procedimiento de gestión administrativa instaurado.

CUARTO. 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Marco Antonio Flores Carazo** en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la señora **Courtney Broo Donto**, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las quince horas con diez minutos del dieciséis de junio de dos mil once, la cual en este acto se revoca, para que en su lugar se continúe con el procedimiento de gestión administrativa instaurado. 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 que corresponda. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora