



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2007-0130-TRA-BI

Gestión Administrativa

Lic. Nelson Quirós Naranjo, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 07-037-BI)

[Subcategoría: Propiedades]

### *VOTO N° 341-2007*

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las doce horas con cuarenta y cinco minutos del quince de noviembre de dos mil siete.*

*Recurso de Apelación* interpuesto por el Licenciado **Nelson Quirós Naranjo**, casado una vez, Abogado, titular de la cédula de identidad número 1-751-527, en su calidad de Apoderado Especial del señor **Jorge Arturo Umaña Montoya**, casado una vez, agricultor, vecino de Buenos Aires de Puntarenas, titular de la cédula de identidad número 1-709-929, éste a su vez Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del señor **Isidro Martín Umaña Montoya**, titular de la cédula de identidad número 1-759-800, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas con cuarenta y seis minutos del catorce de mayo de dos mil siete.

#### RESULTANDO:

I. Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 30 de enero de 2007, el señor **Jorge Arturo Umaña Montoya**, en su calidad de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del señor **Isidro Martín Umaña Montoya**, formuló una gestión administrativa con el propósito de que ese Registro procediera a la inmovilización de las fincas de **Puntarenas**, con Matrículas **026231-000** y **121876-000**, por haberse dado aparentes movimientos registrales fraudulentos con tales inmuebles.



II. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las once horas con cuarenta y seis minutos del catorce de mayo de dos mil siete, dispuso: "**POR TANTO:** / *En virtud de lo expuesto, y normas de derecho citadas, **SE RESUELVE:** UNO.-) ***Rechazar ad-portas en todos sus extremos, las diligencias interpuestas por el señor JORGE ARTURO UMAÑA MONTOYA, de calidades dichas, a nombre de su mandante ISIDRO UMAÑA MONTOYA, por carecer de legitimación activa para promoverlas. DOS.-) Se ordena el cierre y archivo de este expediente.- NOTIFIQUESE....".****

III. Que inconforme con lo resuelto, el Licenciado **Nelson Quirós Naranjo**, en su calidad de Apoderado Especial del gestionante **Jorge Arturo Umaña Montoya**, interpuso Recurso de Apelación, alegando, básicamente, que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles no analizó la prueba documental aportada, referente al expediente de una denuncia penal, actuación que deviene en un error de procedimiento grave que vicia lo resuelto, porque con dicha prueba se puede determinar la procedencia de la gestión promovida, por cuanto involucra las actuaciones criminales de dos personas, relacionadas con el traspaso de propiedades. Y una vez conferida la audiencia reglamentaria para que el apelante expresara agravios, éstos no fueron presentados.

IV. 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.

**Redacta el Juez Durán Abarca; y,**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por carecer la resolución apelada de un elenco de hechos probados útiles para resolver, este Tribunal enlista los siguientes:



- A-) Que las fincas de la Provincia de **Puntarenas**, con Matrículas **026231-000** y **121876-000**, se encuentran inscritas a nombre de la señora **Gerardina del Socorro Carvajal Carvajal**, desde el mes de agosto de 2006 (ver folios del 5 al 8).
- B-) Que el señor **Jorge Arturo Umaña Montoya**, en representación del señor **Isidro Martín Umaña Montoya**, el día 17 de noviembre de 2006 formuló una denuncia ante la fiscalía de Buenos Aires de Puntarenas, en contra de la señora **Gerardina del Socorro Carvajal Carvajal** (ver folios del 10 al 27).

**SEGUNDO.** EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal encuentra como único hecho con influencia para la resolución de este asunto, con el carácter de No Probados, el siguiente: Que el señor **Isidro Martín Umaña Montoya** haya sido en alguna oportunidad, propietario o interesado en las fincas de la Provincia de **Puntarenas**, con Matrículas **026231-000** y **121876-000**.

**TERCERO.** EN CUANTO AL FONDO. A-) **Sobre el Registro y su función:** 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 (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967). Se colige entonces 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, o respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros.

Ahora bien, la mencionada función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y 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 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:** 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, acotándose 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 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 disponga la **inmovilización** de las fincas.

Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, 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:** 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 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).

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*" para promover una gestión administrativa, no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe inferirse, necesariamente, 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 las fincas Matrículas 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.

**D-) Sobre la falta de legitimación del poderdante del gestionante:** Una vez examinado el expediente venido en alzada, así como la prueba documental presentada, este Tribunal concluye que, efectivamente, tal como lo consideró el Registro **a quo** en la resolución venida en alzada, existe una *falta de legitimación ad causam* del señor **Isidro Umaña Montoya**, poderdante del aquí gestionante **Jorge Arturo Umaña Montoya**, que justificará confirmar la resolución apelada.

Tal como quedó acreditado, de acuerdo con los atestados que obran en el expediente, es claro que el señor **Isidro Umaña Montoya** nunca ha tenido, en el plano registral, relación alguna con las fincas de **Puntarenas**, con Matrículas **026231-000** y **121876-000**, cuya titular es la señora **Gerardina del Socorro Carvajal Carvajal**, que es una persona a quien el apoderado del primero denunció, aparentemente por una mala administración de dineros enviados al país por aquél. Entonces, **si no se pudo constatar que el señor Isidro Umaña Montoya haya figurado en el tracto sucesivo de tales inmuebles**, y ni siquiera como anotante, este hace patente que no se encuentra legitimado para promover la gestión que instauró su apoderado, no haciendo falta ahondar con relación a otras consideraciones sobre este extremo, por la firmeza de lo estipulado en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, norma que impide que pueda dársele trámite a la gestión administrativa.

Adicionalmente, ni el gestionante, ni el profesional en Derecho que luego lo patrocinó y apeló,



estuvieron en posibilidad de atribuirle al Registro Público, y menos de acreditar, la comisión de eventuales errores en las inscripciones efectuadas a favor de la señora **Carvajal Carvajal**, por cuanto no se les presentó, ni al órgano de Primera Instancia ni a este Tribunal, alguna evidencia o elementos dirigidos a determinarlos, limitándose el Licenciado **Quirós Naranjo** a aportar un ejemplar de la denuncia formulada por el gestionante ante la Fiscalía de Buenos Aires de Puntarenas, un documento que por sí sólo, y una vez estudiado su contenido, no tiene la suerte de permitir, y ni tan siquiera intuir, que el Registro haya errado.

Por consiguiente, los reproches hechos por el apelante al momento de impugnar, no pueden ser admitidos de ninguna manera por este Tribunal, habida cuenta de que suponen ignorar la finalidad, los objetivos y las competencias del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que no se trata de un órgano de meras investigaciones policiales ante la eventual inoperancia del Poder Judicial –tal como fue insinuado por el gestionante en el escrito inicial, y éste bajo los auspicios del Licenciado **Quirós Naranjo**, y a la vez menospreciar la finalidad, los objetivos y las competencias del Poder Judicial y sus dependencias.

**CUARTO.** EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por todo lo expuesto, si el señor **Isidro Umaña Montoya** no ha sido titular registral de las fincas relacionadas, ni demostró de acuerdo con los asientos del Registro, que tuviese un interés en este asunto, y si no se demostró la existencia de un eventual error registral en las últimas inscripciones de tales inmuebles, eso provoca que resulten irrelevantes en sede registral, cualesquiera inconformidades que tuviere acerca de los movimientos registrales o inscripciones que pudieren haberse dado, tanto en el pasado como en el presente, por lo que se deberá declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas con cuarenta y seis minutos del catorce de mayo de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se debe confirmar en todos sus extremos.

**QUINTO.** 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



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas con cuarenta y seis minutos del catorce de mayo de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*





TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES:**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
REQUISITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53