



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No 2009-0045-TRA-BI

Gestión administrativa

AUTO ACCIÓN, S.A., apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expediente de origen número 019-2004

VOTO No. 513-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas, treinta minutos del veinticinco de mayo de dos mil nueve.

Recurso de apelación incoado por el señor **Mario Daniel Molina Anchía**, mayor, empresario, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-quinientos setenta y nueve-cero cero uno, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento cincuenta y un mil ciento veintisiete, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y ocho minutos del veintiséis de noviembre de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha seis de mayo de dos mil ocho, el señor **Mario Daniel Molina Anchía**, de calidades al inicio indicada y en representación de la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como propietaria de la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y cinco-cero cero cero (287465-



000), presentó gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con la finalidad de que se ordene la inmovilización o subsidiariamente, la advertencia administrativa sobre la finca colindante e inscrita en el Partido de San José, matrícula doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y uno-cero cero cero (287461-000), propiedad actual de la empresa FRANVALGA E I R L, cédula de persona jurídica número tres-ciento cinco-setenta y siete mil novecientos setenta y nueve, en razón de haber existido un aparente fraude registral, ya que dicha finca fue adquirida por el señor Heng Sang Wang, quien vive desde hace ya bastantes años fuera del país, y según la escritura otorgada el treinta de octubre de dos mil siete, ante la Notaria Marinette Hoffman Brenes, el citado señor Heng Sang Wang supuestamente comparece después de treinta años de ausencia y vende dicho inmueble. Alega que dicho contrato, tiene toda la apariencia de falso, en vista que no hay entradas al país del señor Wang, y que no hay visos de que la supuesta residencia en Costa Rica sea cierta.

Manifiesta además, que la posesión que ejerce su representada sobre dicha finca por mucho más de diez años, no ha sido inquietada, siendo que más bien ese inmueble, su representada lo ha limpiado y ocupado con algunos vehículos en exhibición, sin que ninguna persona haya perturbado su quieta, pública y pacífica posesión.

SEGUNDO. Que mediante resolución emitida a las ocho horas, cuarenta y ocho minutos del veintiséis de noviembre de dos mil ocho, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió: *“I.-Una vez firme la presente resolución, se ordena LEVANTAR la advertencia administrativa consignada sobre la finca del partido de SAN JOSE matrícula DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO (287461)... II.- ARCHIVAR las presentes diligencias por carecer de interés actual...”*

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto por el Registro **a quo**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el ocho de

diciembre de dos mil ocho, el representante de la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, presenta recurso de apelación.

CUARTO. Que a la sustanciación del recuso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren 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 Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS Y HECHOS NO PROBADOS. Por la forma en que se resuelve este asunto, no es necesario exponer una relación de hechos probados y no probados.

SEGUNDO. SOBRE LA FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA EMPRESA AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA. Examinado el expediente venido en alzada, este Tribunal considera necesario pronunciarse sobre la falta de legitimación ad causan activa que tiene la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA** para incoar la gestión administrativa y su petición de gestionar la inmovilización y subsidiariamente, la advertencia administrativa de la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y uno-cero cero cero (287461-000), ya que de conformidad con lo que establece el numeral 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, respecto a la legitimación para gestionar, señala que están legitimados para hacerlo: “... 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”, así como lo indicado en el ordinal 104 del Código Procesal Civil, que dispone: “*Artículo 104.- Parte legítima.- Es aquella que alega tener determinada relación jurídica con la*



pretensión procesal". En el caso que se discute, esa relación jurídica de la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA** con la pretensión procesal solicitada, es inexistente, por cuanto de los asientos registrales, así como de la información registral que consta en el expediente, no se desprende que dicha sociedad, sea titular o parte interesada de la inscripción de la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y uno-cero cero cero (287461-000) o que la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, haya demostrado tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro, toda vez que de los mismos argumentos que expone el representante de dicha sociedad para solicitar la inmovilización y subsidiariamente, la advertencia administrativa, se determina que su representada es colindante con la finca en cuestión, y el mismo señor Molina Anchía, considera que por haber ocupado dicha finca, pagado los impuestos municipales y territoriales, así como el haber realizado mejoras en el cuidado y limpieza de esa finca, le asiste el derecho de posesión.

Nótese que con respecto a la legitimación, conviene tener presente lo manifestado por el tratadista uruguayo Enrique Véscovi al decir que: *"...La legitimación, entonces es la consideración, 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 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**, 2 Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169). Igualmente, dentro de este orden de ideas, es oportuno citar la sentencia número 89 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las catorce horas del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, que estableció, en lo que interesa, lo siguiente: *"... 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 la sentencia favorable o desfavorable...constituye entonces una condición para el dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable...”.

Así las cosas, respecto a la legitimación para incoar una gestión administrativa respecto de bienes inmuebles, no puede provenir de cualquier fuente, sino que ésta debe inferirse claramente de un asiento del Registro, situación que no se da en lo absoluto con relación a la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, al ser determinante, que esa sociedad, no es parte en la inscripción cuestionada en esta vía, y por ende, de ninguno de los asientos posteriores, tal y como lo exige el citado artículo 95; de ahí que la compañía **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, no puede considerarse legitimada para promover esta gestión administrativa.

TERCERO. ACERCA DE LA ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA SOBRE LA FINCA DEL PARTIDO DE SAN JOSÉ, MATRÍCULA DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO (287461). Pese a la carencia de legitimación *ad causam* activa de la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA** para incoar la gestión administrativa y su petición de gestionar la inmovilización y subsidiariamente, la advertencia administrativa de la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y uno-cero cero cero (287461-000), al denunciarse una posible acción fraudulenta con el otorgamiento de la compraventa de la finca objeto del presente asunto, mediante la escritura pública número ciento veintiocho, visible a folio cuarenta y siete frente del tomo once del protocolo de la Notaria Marinette Hoffmann Brenes, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, actuó ante un posible daño a la seguridad jurídica registral, ordenando mediante la resolución emitida a las nueve horas, dieciséis minutos del nueve de mayo de dos mil ocho: ***I.-AUTORIZAR la apertura del Expediente Administrativo No. 08-246-BI a efecto de realizar la investigación respectiva en relación con la finca que se dirá. II.- Consignar ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA sobre la finca del Partido de SAN JOSE matrícula DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y***



UNO (287461). III.- Continuar con el debido proceso...” (ver folio 110). Nótese que tal y como y se analizó en el considerando anterior, la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, no cuenta con legitimación para actuar en el presente asunto, pero al ser el referente que pone en conocimiento a la Institución Registral de una noticia de un presunto fraude, se genera la actuación oficiosa por parte del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenándose en consecuencia, realizar la investigación pertinente, con relación a la finca del Partido de San José, matrícula doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y uno-cero cero cero (287461-000), así como consignar una nota de advertencia sobre dicho inmueble y continuar con el debido proceso, actuación que tiene sustento en el voto No. 376-2006, emitido por este Tribunal Registral Administrativo, a las diez horas, treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, mediante el cual se viene a ampliar la competencia material del procedimiento de gestión administrativo, establecido en los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, al señalarse que: “...*El acto de advertencia tiene por objeto publicitar en el asiento, en el caso concreto, la eventual existencia de un error o nulidad que lo afecta, a la espera de un arreglo de las partes o una resolución judicial sobre la legitimidad de una inscripción registral. Debe aclararse, para evitar incorrectas apreciaciones que algunas veces se han dado, que el artículo 97 del Reglamento del Registro Público no establece técnicamente ninguna limitación a la propiedad. Las limitaciones afectan el "contenido" de la propiedad, y alcanzan a un número no identificado de personas. En cambio, el acto de advertencia es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal.*

El literal 97 de cita, es uno de los pilares del principio de legalidad, del cual se nutre la función calificadora que realiza el Registro con el fin de garantizar la seguridad jurídica. La función calificadora se fundamenta en la necesaria congruencia con las normas que rigen la materia registral. Lo anterior por cuanto el artículo 474 del Código Civil, dispone que el Registro está inhibido para ordenar la cancelación de la inscripción practicada, aún cuando ésta contenga



una nulidad absoluta, ya que una inscripción únicamente se puede cancelar por providencia, ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”, posición que fue seguida por la Dirección General del Registro Nacional, quien emite la circular No. DGRN-0831-2007 de fecha trece de julio de dos mil siete, mediante la cual, efectúa una interpretación en sentido amplio de los numerales que regulan el procedimiento de gestión administrativa, de manera tal, que a partir de ese momento, ante presuntas irregularidades extraregistrales que produzcan efectos registrales, y que acarreen nulidades absolutas, evidentes y manifiestas, se deberá aplicar, aún de oficio, el procedimiento de gestión administrativa, debiendo verificarse algunos requisitos previos, verbigracia, el haber denunciado anticipadamente, los supuestos hechos delictivos ante la autoridad judicial competente, lo cual se demuestra a través del acuse de recibo de la denuncia interpuesta, a efecto de procederse conforme lo establece el artículo 92 del citado Reglamento y ordenarse la consignación de la advertencia administrativa, medida cautelar que es provisional, tal y como lo señaló la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, que en lo que interesa, estableció lo siguiente:

“III.-...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”

CUARTO. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN DE LA NOTA DE ADVERTENCIA. Ahora bien, producto de la investigación llevada a cabo por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y en cumplimiento del debido proceso, el Registro **a quo**, con respecto al testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro,



bajo el tomo quinientos setenta y tres (573), asiento setenta mil ochocientos treinta y nueve (70839), que corresponde a la escritura número ciento veintiocho, visible a folio cuarenta y siete frente del tomo once del protocolo de la Notaria Marinette Hoffmann Brenes, mediante la cual el señor Heng Sang Wang, como dueño registral de la finca del Partido de San José, matrícula doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y uno-cero cero cero (287461-000), de lo que da fe la citada Notaria, vende dicha finca a la empresa FRANVALGA EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (ver folios 85 a 89), comprobó que dicha compraventa fue asentada en el respectivo protocolo de la Notaria Hoffman Brenes, quien la reportó debida y oportunamente al Archivo Notarial del Archivo Nacional, mediante el índice de la segunda quincena del mes de octubre del año dos mil siete (ver folio 118 frente y vuelto). Además, de conformidad con la certificación No. DNN 0841-2008, emitida por el Licenciado Roy Jiménez Oreamuno, Director a.i. Nacional de Notariado, extendida a las catorce horas, veinte minutos del cuatro de junio de dos mil ocho, mediante la cual se certifica que la Notaria Marinette Hoffman Brenes, a la fecha no ha informado la sustracción, el extravío o la destrucción de su papel de seguridad (ver folio 122).

Nótese además, que el registrador a quien le correspondió llevar a cabo la calificación del testimonio de escritura, presentado al Diario bajo el tomo quinientos setenta y tres (573), asiento setenta mil ochocientos treinta y nueve (70839), actuó tal y como lo establecen los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, autorizando su inscripción, toda vez que dicho documento no adolecía de defectos que así lo impidieran, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, 9 y 33 del citado Reglamento del Registro Público. Recuérdese que la actividad registral tal y como se encuentra regulada por nuestro ordenamiento jurídico, no contempla disposiciones legales o reglamentarias específicas que le permitan a los órganos administrativos declarar la nulidad de actos extra-registrales, siendo que la normativa existente remite a la jurisdicción ordinaria, para que sea ésta la que resuelva si un asiento de inscripción es o no nulo, conforme lo establecen los artículos 456 y 474 del Código Civil, por lo que el



registrador al momento de la calificación de un título sometido a su examen si éste no presenta ningún defecto, debe proceder a inscribirlo sin entrar a considerar otros elementos, como pueden ser los vicios ocultos en la formación de la voluntad, o como en el caso que nos ocupa, de una supuesta suplantación del propietario registral, pues precisamente son cuestiones que escapan de la competencia que posee el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al ser ésta propia de la jurisdicción ordinaria, y de ahí la exigencia de la interposición de la denuncia correspondiente, a efecto de que sean las autoridades judiciales competentes, las que resuelvan en definitiva sobre el presente asunto. Por esta razón la prueba documental aportada por el apelante tendiente a demostrar la relacionada suplantación de titularidad (certificaciones expedidas por la Dirección General de Migración y Extranjería), no pueden ser consideradas aisladamente por el Registro a quo para resolver la litis, sino que corresponderá a la jurisdicción penal –donde ya se interpuso denuncia– su valoración y confrontación con los otros elementos fácticos que rodean este caso. De ahí que, la orden emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de cancelar la advertencia administrativa consignada sobre la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y uno-cero cero cero (287461-000), es procedente.

QUINTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por todo lo anteriormente expuesto, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y ocho minutos del veintiséis de noviembre de dos mil ocho, la cual se confirma por las consideraciones dadas por este Tribunal.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo No. 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la empresa **AUTO ACCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y ocho minutos del veintiséis de noviembre de dos mil ocho, la cual se confirma por las consideraciones dadas por este Tribunal. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copias 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.-**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

-GESTIÓN ADMINISTRATIVA

-TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

-LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

-PROCESO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL.

-REQUISITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL.

-SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL.

-TNR: 55.53