



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0497-TRA-BI

Gestión Administrativa de oficio

**GERARDO CHAVARRÍA MARÍN** y **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, apelantes

Registro de Bienes Inmuebles. Registro Público (Expte. de origen N° 679-08)

Subcategoría: Propiedades

### *VOTO No. 711-2009*

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas con quince minutos del seis de julio de dos mil nueve.*

*Recurso de Apelación* interpuesto por los señores **Gerardo Chavarría Marín**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos setenta y siete-doscientos cuarenta y nueve, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **SERVICIO AUTOMOTRIZ G Y E, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento cincuenta y nueve mil novecientos nueve y el señor **José Antonio Vásquez Castro**, mayor, casado una vez, ingeniero agrónomo, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número cinco-ciento cuarenta y uno-un mil quinientos, en su condición de subgerente general, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero-cero mil veintiuno, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del once de marzo de dos mil nueve.

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Que en virtud de las diligencias administrativas presentadas ante el Registro de Bienes Inmuebles, por la señor Odilie Cerdas Guzmán, mayor, casada una vez, vecina de San José, titular de la cédula de identidad número uno-quinientos cincuenta-quinientos veintiocho, la Dirección de



ese Registro, mediante resolución emitida a las diez horas, treinta y cinco minutos del quince de julio de dos mil ocho, resolvió, entre otros extremos y en lo que interesa, lo siguiente: “... **2) Ordenar la apertura de un nuevo expediente administrativo** de oficio, a efecto de conocer la situación denunciada con respecto a la finca del Partido de Puntarenas número CIENTO TRECE MIL CINCUENTA Y OCHO **(113058)**...**3) Comunicar** esta resolución a la Dirección del Catastro Nacional de conformidad con lo establecido por el Decreto N° 33982-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 190 de fecha 02 de octubre del 2007, que es Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas, para lo que corresponda.-(...) **NOTIFÍQUESE**”.

**SEGUNDO.** Que la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las catorce horas del once de marzo de dos mil nueve, dispuso: "... **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: **1) Inmovilizar** la finca del Partido de Puntarenas número CIENTO TRECE MIL CINCUENTA Y OCHO **(113058)**, misma que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente ordene su cancelación...**2) Comunicar** esta resolución a la Dirección del Catastro Nacional de conformidad con lo establecido por el Decreto N° 33982-J,(...) que es Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas, para lo que corresponda.-(...) **NOTIFÍQUESE**”.

**TERCERO.** Que inconformes con lo resuelto, los señores **Gerardo Chavarría Marín**, en representación de la empresa **SERVICIO AUTOMOTRIZ G Y E, SOCIEDAD ANÓNIMA** y **José Antonio Vásquez Castro**, en representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, interpusieron recurso de apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro de Bienes Inmuebles .

**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 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. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve el presente expediente, se prescinde de un elenco de hechos probados y no probados, al referirse la presente resolución a un tema de puro derecho.

**SEGUNDO. EN CUANTO AL DESISTIMIENTO PRESENTADO POR EL REPRESENTANTE DE LA EMPRESA SERVICIO AUTOMOTRIZ G Y E, SOCIEDAD ANÓNIMA.** Por escrito recibido en este Tribunal a las quince horas, dieciséis minutos del dieciocho de mayo de dos mil nueve (visible a folio 158), el señor **Gerardo Chavarría Marín**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **SERVICIO AUTOMOTRIZ G Y E, SOCIEDAD ANÓNIMA**, manifestó: *“...Al revisar con mayor detenimiento los antecedentes de la finca 113058, se ha podido determinar, con vista en una documentación que se había trasapelado, que en sus inicios formó parte de la finca 30885, la cual se dividió en dos partes al pasar la carretera pública en medio. Por lo anterior, ruego dejar sin efecto la apelación incoada”*.

Encontrándose este asunto en Segunda Instancia y ante la solicitud presentada, se tiene por desistido el recurso de apelación interpuesto por la empresa **SERVICIO AUTOMOTRIZ G Y E, SOCIEDAD ANÓNIMA** ante este Órgano, en tal virtud, tomando en consideración que no hay razón alguna que lo impida, por no haber algún interés general involucrado, con fundamento en el artículo 208 del Código Procesal Civil, que es de aplicación supletoria conforme lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y 229.-2 de la Ley General de la Administración Pública, y que en lo que interesa indica: **“Artículo 208.- Juez ante el que deba hacerse.** *El apelante podrá desistir del recurso ante el mismo juez que hubiere dictado la resolución impugnada, si lo verifica antes de haberse remitido al superior los autos o el testimonio de piezas, en su caso. Si los autos los tuviere el superior, deberá hacerse ante éste el desistimiento...*”, y artículos 337 y 339 de la Ley General de la Administración Pública, resulta procedente que este Tribunal admita la solicitud presentada, y tenga por desistido el recurso de apelación interpuesto por la empresa **SERVICIO AUTOMOTRIZ G Y E, SOCIEDAD ANÓNIMA**.



**TERCERO. SOBRE LA APELACIÓN PRESENTADA POR EL PERSONERO DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, a las diez horas, treinta y seis minutos del veinticinco de marzo de dos mil nueve, el señor **José Antonio Vásquez Castro**, en su condición de subgerente general con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, apela la resolución dictada por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del once de marzo de dos mil nueve, manifestando que su representado concedió el crédito hipotecario, considerando la situación jurídica de la finca objeto del presente asunto que en su momento se verificó, por lo que el Banco Nacional de Costa Rica, actuó al amparo y tutela del principio de publicidad registral, realizándose los estudios periciales y registrales del inmueble, que constituye la garantía de la operación crediticia, por lo que no puede perjudicarse de manera alguna en su derecho real de garantía, toda vez que la resolución que se recurre ordena la inmovilización de la finca que motivó la presente gestión administrativa.

Respecto a la apelación interpuesta por el apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, examinado el expediente venido en alzada, este Tribunal determina la falta de legitimación ad causam activa del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, para recurrir la resolución emitida por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles a las catorce horas del once de marzo de dos mil nueve, de conformidad con lo que al efecto establece el ordinal 104 del Código Procesal Civil, que establece que es parte legítima: “...*aquella que alega tener determinada relación jurídica con la pretensión procesal*”, toda vez que la situación física y jurídica de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula ciento trece mil cincuenta y siete-cero cero cero (113057-000) en la que el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** es acreedor hipotecario por la suma de cinco millones de colones (ver folios 35 y 36), ha sido ventilada en el expediente que el Registro **a quo** conformó al efecto, número **07-670**, y que originó el dictado de la resolución emitida por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, a las diez horas, treinta y cinco minutos del quince de julio de dos mil ocho, la que en su parte dispositiva resolvió, entre otros extremos, lo siguiente: “...**1) Inmovilizar las fincas del Partido de Puntarenas números TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO (030885) y CIENTO TRECE MIL CINCUENTA Y SIETE (113057), misma que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente ordene su cancelación...**” (ver folios 1 a 6), y



cuyas resultas se desconocen en esta Instancia, por no estar relacionado el presente expediente con las fincas que se ordena la inmovilización, mediante la resolución de las diez horas, treinta y cinco minutos del quince de julio de dos mil ocho, sean las del Partido de Puntarenas, matrículas treinta mil ochocientos ochenta y cinco (30885) y ciento trece mil cincuenta y siete (113057).

Nótese que el asunto venido en alzada, se refiere específicamente a lo resuelto por el Registro de Bienes Inmuebles, respecto a la finca del Partido de Puntarenas, matrícula **CIENTO TRECE MIL CINCUENTA Y OCHO (113058)**, finca en la que se determina que el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, no posee ninguna garantía crediticia, como lo afirma el recurrente en su escrito de apelación, por lo que no lleva razón el personero del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** en alegar un perjuicio para su representado al existir un derecho real de garantía hipotecaria, ya que de la certificación literal que consta a folios 35 y 36, se constata que es la finca del Partido de Puntarenas, matrícula **ciento trece mil cincuenta y siete-cero cero cero (113057-000)**, la que soporta una hipoteca de primer grado, por la suma de cinco millones de colones, cuyo acreedor es el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con fecha de inicio el once de octubre de dos mil cuatro y vence el once de octubre de dos mil doce, no así la finca del mismo Partido de Puntarenas, matrícula **ciento trece mil cincuenta y ocho-cero cero cero (113058-000)**, tal y como consta en la certificación que corre a folios 87 y 88, por lo que el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** en ningún momento ha sido afectado con la inmovilización decretada mediante la resolución emitida a las catorce horas del once de marzo de dos mil nueve, pues la inmovilización recae sobre la finca que motivó la apertura del expediente de oficio que nos ocupa, del Partido de Puntarenas, matrícula **ciento trece mil cincuenta y ocho-cero cero cero (113058-000)**.

Así las cosas 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...*”. De ahí que se concluye, que el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** no tiene interés legítimo en el presente asunto, al no ser afectado con la orden de inmovilización de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula **ciento trece mil cincuenta y ocho (113058)**, ordenada mediante la resolución emitida por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del once de marzo de dos mil nueve.

**CUARTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal debe tener por desistido el recurso de apelación interpuesto por la empresa **SERVICIO AUTOMOTRIZ G Y E, SOCIEDAD ANÓNIMA**, y declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del once de marzo de dos mil nueve, la cual se confirma por las razones dadas por este Tribunal.

**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 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 N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se tiene por desistido el recurso de apelación interpuesto por la empresa **SERVICIO AUTOMOTRIZ G Y E, SOCIEDAD ANÓNIMA**, y se



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del once de marzo de dos mil nueve, la cual se confirma por las razones dadas por este Tribunal. 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.**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

**DESCRIPTORES:**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.  
PROCESO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
TNR: 00.55.53**