



## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2012-0001-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Danilo Loaiza Bolandi, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen 1186-2011)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

## ***VOTO No. 862-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las quince horas con treinta y cinco minutos del ocho de octubre de dos mil doce.***

***Recurso de Apelación*** presentado por el Licenciado **Danilo Loaiza Bolandi**, mayor, Abogado y Notario Público, casado una vez, vecino de Curridabat, titular de la cédula de identidad No. 1-0501-0034, en su condición de ciudadano y de Notario Público, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las nueve horas del veintiuno de setiembre de dos mil once.

### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el nueve de setiembre de dos mil once, el Licenciado Danilo Loaiza Bolandi, promueve procedimiento de gestión administrativa a efectos de que se proceda a consignar nota de advertencia administrativa o de ser procedente se decrete la inmovilización por error registral, que en el presente caso a sus criterio se da cuando se autorizó el traspaso de cosa ajena o parcialmente ajena, siendo que las fincas que se reunieron y hoy se encuentran inscritas bajo el número de Finca Folio Real Matrícula 412129-000 del Partido de Alajuela, no pertenecen al señor José Paz Taboada.



**SEGUNDO.** Que la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas del veintiuno de setiembre de dos mil once, resolvió rechazar ad portas lo solicitado por el gestionante por carecer el mismo de legitimación, ordenando una vez firme dicha resolución el cierre y archivo del expediente.

**TERCERO.** Que inconforme con dicha resolución, el Licenciado Danilo Loaiza Bolandi, planteó Recurso de Apelación ante el Registro Inmobiliario, quien lo admitió y por ello conoce este Tribunal.

**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 el Juez Álvarez Ramírez; y,**

#### ***CONSIDERANDO***

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

**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LAS PRETENSIONES DEL APELANTE.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resuelve el rechazo *ad portas* de la gestión promovida por el Licenciado Danilo Loaiza Bolandi, en virtud de verificar su falta de legitimación, dado que, en el mismo escrito inicial que suscribe el gestionante fundamenta su legitimación en su condición de ciudadano y de Notario Público, y en virtud de



que se le solicitó realizar un estudio de la finca inscrita al Partido de Alajuela, matrícula de folio real número 412129-000 a nombre de a Juegos Extremos S.A., cédula de persona jurídica No. 3-101-226716, detectando lo que a su criterio es una grave inconsistencia.

Por su parte, la recurrente alega que su legitimación deriva de la publicidad que el Registro Nacional da a todos los ciudadanos, y que como consecuencia de ello todos los ciudadanos tienen interés legítimo de que el Registro no publicite inconsistencias o cosas irreales pues se supone que los asientos publicitan la realidad jurídica de los derechos reales, que el Registro solo actúa a petición de parte (Principio de Rogación) en virtud de acto traslativo otorgado por el legítimo propietario (Tracto Sucesivo) y que nadie, salvo el remoto caso de prescripción positiva, puede adquirir sino en virtud de acto traslativo lícito y otorgado e inscrito con todas la formalidades Concluye indicando que: “(...) *La función primordial del Registro es la de garantizar, a TODOS LOS DESTINATARIOS, la exactitud de lo que informa, en el caso que nos ocupa ESTÁ SABIDO QUE QUIEN ADQUIRIÓ CASADO VENDIÓ DIVORCIADO en consecuencia NO DEBIÓ AUTORIZAR LA INSCRIPCIÓN DEL TRASPASO DE COSA AJENA, quedan notificados de la irregularidad y si, aún de oficio, sabedores de lo anterior, no proceden, deberán asumir las (sic) responsabilidad por no proceder acorde a como el Ordenamiento Jurídico les impone. (...)*”.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. DE LA COMPETENCIA MATERIAL DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA LEGITIMACIÓN PARA ACTUAR DENTRO DE ESTE PROCEDIMIENTO REGISTRAL.** Este Tribunal, en reiteradas resoluciones y con fundamento en la doctrina más calificada, ha considerado la Publicidad Registral como un sistema de presunciones que surte determinados efectos, en este sentido, en el **Voto No 114-2005**, de las diez horas del veintiséis de mayo de dos mil cinco, afirmó:

*“(...) 1.) **Sobre la publicidad registral.** La publicidad registral constituye un sistema de divulgación tendente a hacer del conocimiento a todos, determinadas situaciones*



*jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en la dinámica inmobiliaria. En nuestra legislación este principio se encuentra en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, se refiere al acceso que tienen las personas al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información. De esta última publicidad se derivan tres efectos básicos que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral. **1.a) Sistema de presunciones.** De acuerdo con este sistema, de la publicidad de los asientos registrales se deriva una doble presunción, es decir, la presunción de exactitud y la presunción de integridad. La presunción de exactitud refiere a la protección de la apariencia de legitimación para disponer de aquel bien o derecho inscrito; de esta forma, la publicidad excede a la mera información, hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. Por su parte, la presunción de integridad hace presumir que el asiento registral es exacto e íntegro, o sea que: a) todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas. **1.b) Principio de legitimación.** Este principio, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, protege la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad.*



*1.c) **Principio de la fe pública registral.** Como efecto de la publicidad material, amparada igualmente en el sistema de presunciones, protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para transmitirla, además, de que adquiere esa cosa, con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado. Lo anterior expuesto, es indicativo, que la verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que mediante la legitimación de adquisiciones, se procura la seguridad del tráfico jurídico. (...)*”.

Dentro de este contexto, la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, así como toda la actividad Registral se circunscribe al Marco de Calificación Registral, regulado en los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, que limita dicha función a la información que resulte del título a inscribir y su confrontación con toda la que conste en la publicidad registral.

De lo anterior, se deduce con claridad que los efectos producidos por la Publicidad Registral únicamente pueden tutelar los derechos de quienes han accedido a esa Publicidad, es decir a quienes tengan un bien o derecho debidamente inscrito.

En este mismo sentido, en estricta observancia del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, publicado en La Gaceta No. 198 del 13 de octubre de 2009, regula en forma expresa un principio del Derecho Registral que no era ajeno a Nuestro Ordenamiento Jurídico, esto es, la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, en lo que nos interesa:

*“Artículo 17.—**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral.** Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la*



*publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:*

*a) La invalidez de una inscripción;*

*(...)*

*c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.*

*Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.*

*Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”*

De lo anterior, se colige entonces que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad, en este caso de un eventual titular, respecto del titular registral, es decir, quien sí ha accedido a la Publicidad Registral y por lo tanto tiene inscrito su bien o derecho, carece la Autoridad Registral de competencia para pronunciarse.

Aunado a lo anterior, la legitimación procesal para actuar en sede administrativa, en este caso ante el Registro Inmobiliario, está delimitada en el citado Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, según lo dispuesto en su artículo 23:

*“Artículo 23.- Legitimación para gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los **derechos inscritos en el Registro**; y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que **pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro.**”* (agregado el énfasis)



Esa 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. De lo anterior se concluye que la legitimación en sede registral es restrictiva, pues no puede abrirse esta vía a cualquier persona, sino únicamente, a aquellas que se encuentran en dichas circunstancias, según la disposición reglamentaria citada. Es decir, esa legitimación no puede provenir de cualquier fuente, por lo que, si de la información registral se puede deducir que quien formula la gestión administrativa no es titular de un derecho inscrito, o tiene un interés en el asunto fundamentado en los asientos registrales, su gestión debe ser rechazada ad portas, por falta de legitimación ad causam activa, tal y como hizo el Registro a quo en este caso.

**QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** Examinado el expediente venido en alzada, resulta clara para este Tribunal la falta de legitimación ad causam activa que tiene el Licenciado **Danilo Loaiza Bolandi** para incoar la gestión administrativa y su petición de “(...) *consignar NOTA DE ADVERTENCIA o de ser procedente se decrete la inmovilización por error registral. (...)*”, ya que de conformidad con lo que establece el numeral 23 del Reglamento de Organización del Registro Público transcrito en el Considerando anterior, por cuanto no se refleja en la Publicidad Registral condición alguna que fundamente su legitimación para gestionar, por cuanto dicho Licenciado no figura como titular en los asientos registrales de las relacionadas fincas o de sus planos catastrados, más aún de sus mismos argumentos se deduce su condición, a lo sumo de ciudadano y de Notario Público.

Nótese que, con respecto a la legitimación, conviene tener presente lo manifestado por el tratadista uruguayo Enrique Vécovi 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, 2da. Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, págs. 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 en las presentes diligencias, en razón de lo cual no puede considerarse legitimado al Licenciado Danilo Loaiza Bolandi, para promover esta gestión administrativa.

Dadas las consideraciones esbozadas por este Tribunal en el Considerando anterior, no resulta de recibo lo alegado por la recurrente, en el sentido de que su legitimación deriva de los alegatos expuestos, ya que si “*mediante un ardid ilegal*”, se ha falseado la inscripción de los inmuebles que nos ocupan, causando con ello algún tipo de daño a su derecho de titularidad sobre las fincas reunidas e inscritas en el Registro Inmobiliario bajo el No. de Finca Folio Real Matrícula 412129-000 del Partido de Alajuela, no es un asunto que pueda discutirse en sede



administrativa, sino ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, en virtud de la “*Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral*”.

En vista de todo lo anterior, es única y exclusivamente ante la autoridad jurisdiccional que puede discutirse un mejor derecho de propiedad. Dadas todas estas consideraciones, considera este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Danilo Loaiza Bolandi**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las nueve horas del veintiuno de setiembre de dos mil once, la cual se confirma, pero no obstante lo anterior, se ordena a la Subdirección del Registro Inmobiliario realizar una investigación de oficio a fin de determinar si existe una anomalía en la inscripción del asiento registral que nos ocupa y asimismo valorar la procedencia o no de consignar la medida cautelar que corresponda a efectos de cumplir con una sana y certera publicidad registral a terceros.

**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 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Danilo Loaiza Bolandi**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las nueve horas del veintiuno de setiembre de dos mil once, la que en este acto se confirma, pero no obstante lo anterior, se ordena a la Subdirección del Registro Inmobiliario realizar una investigación de



oficio a fin de determinar si existe una anomalía en la inscripción del asiento registral que nos ocupa y asimismo valorar la procedencia o no de consignar la medida cautelar que corresponda a efectos de cumplir con una sana y certera publicidad registral a terceros. 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.  
**NOTIFÍQUESE.—**

*Luis Gustavo Álvarez Ramírez*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53