



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE NÚMERO 2024-0016-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO
MELISSA FLORES NUÑEZ COMO APODERADA ESPECIAL DE
VICTORIA CRESPO APESTEGUI, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-951-RIM)
REGISTRAL

VOTO 0089-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con veintiocho minutos del diez de octubre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora Melissa Flores Nuñez, cédula de identidad 7-0126-0268, bachiller en arquitectura, vecina de Heredia, Belén, en su condición de apoderada especial de la señora **VICTORIA CRESPO APESTEGUI**, cédula de identidad 1-0418-0693, en su condición personal y por haber sido vocal de la sociedad **Fraccionamientos Doña Rosa S.A.**, cédula jurídica 3-101-018844, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 15:20 horas del 13 de noviembre de 2023.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez



CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El Registro Inmobiliario mediante resolución emitida a las 15:02 horas del 28 de setiembre de 2023, resuelve: “1-**Consignar el gravamen “ÁREA DE AFECTACIÓN DEMANIAL”** sobre el inmueble del Partido de Heredia matrícula setenta y siete mil trescientos diecisiete (77317)”. Fundando su decisión en que el área que comprende la finca indicada es una zona destinada a parque y pertenece a la Municipalidad de Belén, según traspaso que se llevó a cabo por escritura pública número 322 visible a folio 104 frente tomo segundo de la licenciada Grettel Zúñiga Tortós, otorgada el 31 de julio de 2002, presentado bajo las citas 508-10935, el cual se encuentra defectuoso; por lo que la finca no aparece inscrita a nombre del municipio, razón por la cual se ordena consignar la medida cautelar para hacer de conocimiento público el régimen especial al que está sometido el citado inmueble y en resguardo de la propiedad demanial.

El 25 de octubre de 2023, se presentó solicitud de nulidad absoluta, suscrita por la señora Melissa Flores Nuñez, en su condición de apoderada especial de Victoria Crespo Apestegui, a quien dice representar en su carácter personal y por haber sido vocal de la sociedad **Fraccionamientos doña Rosa S.A**, persona jurídica que aparece como titular del inmueble 4-77317.

Mediante resolución emitida por la Dirección del Registro inmobiliario a las 15:20 del 13 de noviembre de 2023, se deniega la gestión de nulidad presentada por falta de legitimación.



Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 29 de noviembre de 2023, la señora Melissa Flores Nuñez en la condición indicada, presenta recurso de revocatoria con apelación en subsidio.

Por resolución emitida a las 11:36 horas del 12 de diciembre de 2023, suscrita por el director del Registro Inmobiliario Msc Mauricio Soley Pérez, se rechaza el recurso de revocatoria y admite el recurso de apelación para conocimiento de este Tribunal.

SEGUNDO. SOBRE LA CAPACIDAD PROCESAL. Para intervenir válidamente en un procedimiento en representación de alguna otra persona, ya sea física o jurídica, el representante debe contar con un poder suficiente que le faculte para intervenir en representación suya, pues en caso contrario, si un trámite se inicia o se sigue por una persona que se atribuye la representación de otra, sin contar con un poder idóneo, tal representación no tendría la eficacia que se requiere para su validez jurídica.

Aunado a lo anterior, para que un apoderado pueda actuar en tal carácter, deben necesariamente ser aceptada su representación idónea, previa acreditación de su personería ante la autoridad registral, toda vez que la revisión y aceptación de tal presupuesto procesal es una tarea que debe ejercer la administración siempre que una persona actúe como apoderada de otra, porque concierne a la llamada capacidad procesal, que debe ser satisfecha en todo procedimiento y en particular para el procedimiento de gestión administrativa según el artículo 23 del Reglamento de organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, y en el artículo



19.2 del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria para este Tribunal conforme lo establece el numeral 229.2 de la Ley General de la Administración Pública, en concordancia con el artículo 22 de la Ley 8039, de Procedimientos de observancia de los derechos de propiedad intelectual, pues de la normativa citada se derivan los principios de demostración de la capacidad en la primera gestión y de apreciación de oficio de la representación defectuosa, lo cual es parte de la competencia de este Tribunal en aras de cumplir con el rol de contralor de legalidad dado por ley.

TERCERO. FALTA DE CAPACIDAD PROCESAL DEL APELANTE.

Debe tenerse presente, que la capacidad procesal, es un requisito de carácter formal que debe de ser acreditado correcta y claramente, desde la primera intervención del mandatario. Dicho poder debe haber sido conferido conforme con los requisitos legales establecidos.

Para el caso que nos ocupa la señora Melissa Flores Nuñez, cuenta con poder especial para representar a la señora Victoria Crespo Apestegui, conferido conforme con los requisitos legales establecidos. Sin embargo, para el caso de la presente gestión administrativa la señora Crespo Apestegui, no cuenta con legitimación para ejercer las acciones en representación de la sociedad **Fraccionamientos Doña Rosa S.A.**, persona jurídica que aparece como titular registral del inmueble de Heredia 77317, por lo cual no ostenta facultades para otorgar ningún tipo de poder especial en representación de la sociedad indicada.

Observa este Tribunal que conforme resolución de las 10:14 horas del 29 de mayo de 2017, el asiento de inscripción de dicha sociedad fue



cancelado por disolución conforme a la Ley 9024, por encontrarse morosa en el pago de sus obligaciones tributarias, según consta en el expediente DJP-DI-000273-2017, del Registro de Personas Jurídicas y certificación RNPDIGITAL -1444593-2024 de las 11:27:41 horas del 7 de octubre de 2024, visible a folio 29 del legajo de apelación. Además, tampoco consta inscripción de liquidador de conformidad con los artículos 209 y siguientes del Código de Comercio, por tanto, no se desprende que a título personal la poderdante posea un interés legítimo para poder gestionar las presentes diligencias administrativas, como tampoco comprueba la representación legal de la sociedad supra citada, por lo que su apelación no puede prosperar, procediendo su rechazo.

En consecuencia, tal como se ha indicado, para intervenir válidamente en un procedimiento en representación de alguna otra persona o en representación de una entidad jurídica, el representante debe contar con un poder o derecho inscrito que lo faculte para intervenir en su nombre y ostentar dicha representación. En el caso en cuestión, la apelante, señora Victoria Crespo Apestegui, como ha sido indicado carece de legitimación para actuar en el presente asunto; situación que fue desapercibida por el Registro Inmobiliario, quien en el ámbito de sus competencias debió rechazar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por ese Registro, por la falta de legitimación de la apelante, debiendo este Tribunal, por ende, declarar mal admitido el recurso de apelación interpuesto.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por los argumentos y citas legales expuestas, este Tribunal considera



procedente declarar mal admitido el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Melissa Flores Nuñez, en su condición de apoderada especial de la señora Victoria Crespo Apestegui, quien actúa en su condición personal y en representación de la sociedad Fraccionamientos Doña Rosa S.A. por haber ostentado el cargo de vocal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 15:20 horas del 13 de noviembre de 2023.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara **mal admitido** el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Melissa Flores Nuñez en su condición indicada, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, a las 15:20 horas del 13 de noviembre de 2023. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez



Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

omaf/KQB/ORS/CMCH/GBM/NUB

ÁREAS DE COMPETENCIA

**TE: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA ACTOS DEL REGISTRO
NACIONAL EN MATERIA SUSTANTIVA**

TG: ATRIBUCIONES DEL TRA

TNR: 00.31.37