



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE NÚMERO 2024-0069-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**XINIA MARÍA SIBAJA VILLANUEVA como albacea de VICTOR
MANUEL SIBAJA LOBO, apelante**

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2003-111-RIM)

REGISTRAL

VOTO 0113-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas treinta minutos del quince de octubre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **XINIA MARÍA SIBAJA VILLANUEVA**, cédula de identidad 9-0086-0482, en su condición de albacea de quien en vida fue el señor **VICTOR MANUEL SIBAJA LOBO**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:17 horas del 14 de diciembre de 2023.

Redacta la juez Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. En la presente gestión administrativa iniciada en 2003, mediante resolución de las 9 horas del 17 de diciembre de 2003, el Registro, de oficio, inmovilizó la finca de Puntarenas 8394.



Según consta a folio 81 del expediente principal, el 7 de diciembre de 2023, la señora **XINIA MARÍA SIBAJA VILLANUEVA**, solicitó el levantamiento de la inmovilización de la finca de Puntarenas 8394, debido a que, en su calidad de albacea, nunca fue notificada del proceso administrativo que generó la medida cautelar.

Posteriormente, mediante resolución de las 14:17 horas del 14 de diciembre de 2023 el Registro de origen solamente agregó el escrito al expediente e indicó que la solicitante debe atenerse a lo resuelto a las 9 horas del 17 de diciembre de 2003, resolución que se encuentra firme.

Inconforme con lo resuelto la señora **XINIA MARÍA SIBAJA VILLANUEVA** presentó apelación y expuso como agravios:

1. La resolución apelada, así como todo el procedimiento administrativo están viciados de nulidad por cuanto nunca fue notificada de la existencia del proceso.
2. En el asiento de inscripción de la finca 8394 consta que se trata de la inscripción de un terreno con todas las formalidades que establecían las Ordenanzas de Minería de 1830 en donde se otorgaba el derecho de explotar la mina, así como la pertenencia de la propiedad.
3. La resolución apelada no desarrolló el fondo de lo solicitado, por lo que es nula.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal encuentra como hecho de tal carácter que la señora **XINIA MARÍA SIBAJA VILLANUEVA**, renunció al cargo de albacea de la sucesión de **VICTOR MANUEL SIBAJA LOBO**, según consta en el auto dictado por el



Juzgado Civil de Osa a las 8 horas del 17 de noviembre de 2008, visible a folio 38 del expediente principal.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para resolver el presente asunto.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA CAPACIDAD PROCESAL. La capacidad procesal es un requisito de carácter formal que debe de ser acreditado correcta y claramente desde la primera intervención del mandatario. En el caso de las sucesiones, el albacea es el encargado de la gestión y administración del proceso, es un mandatario póstumo con facultades de apoderado general para administrar, defender, conservar y distribuir los bienes hereditarios, por lo que su capacidad procesal debe acreditar mediante el albaceazgo. Según consta a folio 92 del expediente el albaceazgo (mandato) de la apelante fue inscrito en el Registro el 20 de octubre de 2004.

Tal como se indicó, el albaceazgo faculta a la parte para realizar varios actos. El Código Civil en el artículo 548 señala que “el albacea es el administrador y el representante legal de su sucesión así en juicio como fuera de él, y tiene las facultades de un **mandatario con poder general...**” (La negrita no corresponde al texto original). Por su parte el ordinal 1255, regula lo referente al poder general, y señala que “para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general



administración” y detalla las facultades que comprende. Por su parte el ordinal 1278 del mismo cuerpo normativo, establece que uno de los motivos para terminar el mandato es la renuncia.

De lo antes citado se desprende que el albaceazgo es un mandato y por lo tanto termina con la renuncia. En el presente caso, según el hecho que este Tribunal tuvo como probado, la señora **XINIA MARÍA SIBAJA VILLANUEVA**, renunció a su cargo en noviembre de 2008, por lo que carece de legitimación en todas las pretensiones posteriores a esa fecha, salvo que se haya constituido de nuevo en albacea, lo cual no consta en el presente expediente.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Debido a la falta de legitimación de la apelante, **XINIA MARÍA SIBAJA VILLANUEVA**, situación que no fue advertida por el Registro Inmobiliario, este Tribunal debe declarar mal admitido el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución a las 14:17 horas del 14 de diciembre de 2023.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara **MAL ADMITIDO** el recurso de apelación interpuesto contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:17 horas del 14 de diciembre de 2023. 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.**



Karen Quesada Bermúdez

Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mgm/KQB/ORS/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES

TE: RECURSO DE APELACIÓN

RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA RESOLUCIONES

FINALES DEL REGISTRO NACIONAL

TG: ATRIBUCIONES DEL TRA

TNR: 00.31.37

WWW.TRA.GO.CR