

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**  
**EXPEDIENTE 2021-0216-TRA-RI**  
**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**  
**MARCO ROBLES DELGADO, apelantes**  
**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-53)**  
**REGISTRAL**

**VOTO 0379-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas nueve minutos del tres de septiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por Marco Robles Delgado, cédula de identidad 1-0878-0511, vecino de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:20 horas del 20 de abril de 2021.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento se inicia con base en el escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el día 26 de enero del 2021, por el señor Marco Robles Delgado, de calidades indicadas y según sus manifestaciones indica ser propietario y poseedor de la finca de la provincia de San José, matrícula 132412-000, quien solicita se imponga la medida de inmovilización ante diversas situaciones anómalas que han ocurrido con la propiedad la cual habita y ha poseído por más de 25 años, en razón de los siguientes hechos: Que la finca anteriormente indicada y de la cual ha ejercido posesión a

título de dueño, actualmente se encuentra inscrita a nombre de una sociedad. De un estudio realizado encontró varias inconsistencias: Existió un traspaso de la finca descrita ante un notario Eric Joaquín Moya Sevilla, bajo escritura 438, del protocolo No 9 de dicho notario, otorgada a las 09:00 horas del 20 de marzo de 2012, dentro del cual compareció el señor Francisco Martí Mata y vendió la propiedad al señor Jorge Alberto Cerdas Monge; lo cual es imposible, ya que para dicha fecha el señor Martí se encontraba fallecido desde 1973. El supuesto comprador Cerdas Monge en menos de un mes realizó otra escritura ante la notaría Marta Cecilia Jiménez Chaves, para el 10 de abril de 2012 a las 10:00 horas donde transmitió el dominio de la propiedad al señor Juan José Martín Monge quien para el año 2014, vendió la propiedad a la sociedad INVERSIONES TIBACUY S.A., cédula jurídica 3-101-619035 quien actualmente es la dueña registral. Que la posesión de la propiedad supra siempre ha sido ejercida por su familia, sea, por más de 25 años. Que en la materialidad dichos traspasos nunca han surtido efectos materiales sobre el inmueble.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 12:20 horas del 20 de abril de 2021, resuelve: 1) Denegar las diligencias administrativas solicitadas por el señor Marco Robles Delgado, por no encontrarse debidamente legitimado en el presente asunto. 2) Se ordena el cierre y archivo del expediente. Asimismo, señala que mediante expediente 2020-1249-RIM, se investigan los hechos denunciados por el aquí gestionante.

Inconforme con lo resuelto, Marco Robles Delgado apeló la resolución venida en alzada y expuso como agravios:

1. Ha sido poseedor por más de 25 años de la finca de la provincia de San José, matrícula 132412-000, no ostenta ningún título de propiedad, pero sí ha actuado en calidad de tal, y como poseedor de buena fe, está en gestiones para adquirirla.
2. Es poseedor antes de que se otorgara ante el notario Eric Joaquín Moya Sevilla la escritura 438 del protocolo 9, otorgada a las 09:00 horas del 20 de marzo de 2012,

en la cual supuestamente compareció el señor Francisco Martí Mata y vendió la propiedad al señor Jorge Alberto Cerdas Monge, sin embargo, para dicha fecha el señor Martí se encontraba fallecido desde 1973.

3. En el Registro Público existe una diligencia de investigación realizada por el Registro Inmobiliario, de fecha 28 de julio de 2017, dentro del cual se concluye que el señor Francisco Martí Matas había fallecido en New York el 7 de marzo de 1973, por lo que no pudo haber realizado con posterioridad ningún tipo de traspaso, ni haber comparecido ante ningún notario, y es por ello por lo que se solicitó la medida cautelar, la cual me fue denegada.
4. El presente proceso lo inició debido a que, realizando diversos estudios con su abogado, se percataron de que el topógrafo que realizó el plano en 1992 de la finca 1-132412-000 erradamente invirtió los números sobre la finca 1-132414-000, que también le perteneció al fallecido Martí Matas, que vivió la misma suerte de la que es objeto en este proceso. Dicha finca sí cuenta con anotación de prevención.
5. El Registro comete un grave error al rechazar lo solicitado, ya que, ante las irregularidades, sea, sobre el engaño del que ha sido objeto y de la ilegalidad con que se otorgaron derechos a quien hoy en día ostenta la legitimación para actuar, deja en desprotección a quien realmente ejerce la posesión a título de dueño, de buena fe y por más de 25 años.
6. El Registro, en su condición y como un buen padre de familia, a modo de protección y para no perjudicar a terceros, debe ejercer todos los mecanismos posibles para salvaguardar el bien objeto de este proceso, con independencia de quien pueda o pudiera ejercer las acciones de protección sobre el inmueble. Además, de que no valoró de manera objetiva el contexto de lo denunciado, ante las situaciones irregulares ocurridas en dicha propiedad.

---

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** 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 DEL ASUNTO.** En cuanto al tema de la legitimación para actuar en la gestión administrativa registral, este Tribunal, ya se ha pronunciado señalando:

“(…) Este Tribunal, luego de examinar el expediente venido en alzada, debe confirmar lo resuelto por el Registro **a quo**, toda vez que resulta clara la **falta de legitimación ad causam activa** de la gestionante, señora Adilia María Vargas Montero, para incoar la gestión administrativa que dio origen a la resolución apelada y ello, por las siguientes razones: **A.-)** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, se encuentran legitimados para iniciar una gestión administrativa ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles: “... 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”. De lo anterior se desprende que la **legitimación** no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe inferirse claramente de un asiento del Registro, por lo que, si de la información registral se puede deducir que quien formula la gestión administrativa no es titular de

---

un derecho inscrito en el Registro, ni prueba tener interés en el asunto, de conformidad con los asientos registrales, esta gestión le debe ser rechazada ad portas, por falta de legitimación ad causam activa...”. (**Voto 115-2005 a las 9:30 del 30 de mayo de 2005**).

Por su parte, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en su artículo 23, señala: “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.**” (negrita no es del original).

Conforme lo indicado, tenemos que la legitimación en sede registral es restrictiva, pues no puede abrirse a cualquier persona, sino únicamente a los titulares de derechos inscritos en el Registro y todas aquellas personas que prueben tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro y la publicidad material y formal.

Para el caso que nos ocupa, es claro para este órgano de alzada que los presupuestos para iniciar la presente gestión administrativa no se cumplen; toda vez que la gestión incoada se basa en las manifestaciones del solicitante Marco Robles Delgado, a efectos de que el Registro Inmobiliario anote la medida cautelar de inmovilización sobre la finca de la Provincia de San José matrícula 132412-000, propiedad de Inversiones Tibacuy S.A., cédula jurídica 3-101-619035, objeto de las presentes diligencias. Sin embargo, dentro de la información que consta en los asientos registrales el suscrito no figura como titular ni con derecho alguno sobre la finca de San José matrícula 132412, lo que evidencia la falta de legitimación activa o interés legítimo que se requiere para actuar en esta sede y por consiguiente no se le puede conceder lo pedido, debiendo la administración registral en la esfera de sus competencias denegar las acciones correspondientes.

Por otra parte, sin entrar a conocer el fondo del presente asunto por las razones expuestas, debe este Tribunal mencionar tal y como lo señaló el Registro de primera instancia, y ha sido verificado por esta instancia, que la finca 1-132412-000 está debidamente anotada y su publicidad indica la existencia del expediente 2020-1249-RIM, en el cual se conoce sobre la situación extraregstral denunciada, además, según sus antecedentes ya contempla como medida cautelar precautoria una nota de prevención en dicho asiento registral, que se impondrá una vez firme el dictado de la resolución final dictada en ese procedimiento por resolución de las 08:50 horas del 07 de julio de 2021, si otro motivo ajeno al analizado en sede no lo impidiere (folios del 140 al 148 legajo de apelación).

### **POR TANTO**

Se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Marco Robles Delgado en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:20 horas del 20 de abril de 2021, la que se confirma. 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 15/11/2021 03:00 PM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 22/11/2021 10:38 AM

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 15/11/2021 02:57 PM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 16/11/2021 09:24 AM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 15/11/2021 09:14 PM

**Guadalupe Ortiz Mora**

*omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM*

## **DESCRIPTORES.**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53