



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N0. 2009-0060-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Luis Mario Noreña Salazar, apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 1159-2008 )**

**Subcategoría: Propiedades**

### ***VOTO N° 1012-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José Costa Rica, a las catorce horas del veintisiete de agosto del dos mil nueve.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Luis Mario Noreña Salazar**, mayor, casado una vez, vecino de San José, Sabana Sur, 300 al este y 75 sur del Zinder La Salle, titular de la cédula de identidad número ocho-cero ochenta y ocho-cuatrocientos treinta y dos, en su doble condición de heredero de la sucesión de quien en vida fuera Marco Aurelio Noreña Suárez, con pasaporte colombiano número **CC3315613**, y Apoderado Generalísimo de los señores Celmira Salazar Yepes, cédula **32.078.560**, Blanca Nelly Noreña Salazar, cédula **32.497.904**, María Consuelo Noreña Salazar, cédula **32.497.908**, Patricia Elvira Noreña Salazar, cédula **32.311.596**, Berta Lía Noreña **Salazar**, cédula **32.311.597**, Ana María Noreña Salazar, cédula **43.092.284**, Diego Nelson Noreña Salazar, cédula **70.097.056** y Héctor Jaime Noreña Salazar, cédula **8.396.340**, todos con cédula de ciudadanía colombiana, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas, cuarenta y siete minutos del veinticinco de noviembre del dos mil ocho.



## RESULTANDO

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veinte de noviembre del dos mil ocho, el señor Luis Mario Noreña Salazar, de calidades y condición indicadas, formuló gestión administrativa, mediante la cual manifiesta que al fallecimiento de su padre, el señor Marco Aurelio Noreña Suárez, la señora Oscarina Coronado Villamil, les remitió una nota informándoles que el causante le había donado la finca del Partido de San José, matrícula Folio Real 182214 B. Asimismo, manifiesta, que existe una causa penal abierta ante la fiscalía de Fraudes del Primer Circuito Judicial de San José, donde se investiga unas supuestas irregularidades en el otorgamiento de la donación indicada anteriormente; siendo que la autoridad judicial ordenó la inmovilización del bien mencionado, por lo que solicita al Registro proceder a la inmovilización de la finca del Partido de San José matrícula Folio Real 182214 B-000, y se decrete la anulación y no inscripción de la anotación anotada bajo las citas 575-34423.

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las nueve horas, cuarenta y siete minutos del veinticinco de noviembre del dos mil ocho, dispuso: "**SE RESUELVE:** ***I.- Rechazar ad portas la gestión presentada por el señor Luis Mario Noreña Salazar por falta de legitimación, la cual omitió acreditar formalmente en estas diligencias.- II.- Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del presente expediente (...).***".

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, el señor Luis Mario Noreña Salazar, de calidades y condición señaladas, interpuso recurso de apelación, en contra de la resolución dictada por el Dirección del Registro Público de la Propiedad 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 del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Se tienen como hechos probados de interés para la resolución de este proceso los siguientes:

**1.-** Que el señor Luis Mario Noreña Salazar está legitimado para promover la presente gestión administrativa, ello, de acuerdo con el mandamiento de anotación marginal e inmovilización sobre la finca del Partido de San José Matrícula de Folio Real 182214B-000, expedido por el Licenciado Andrés Hernández Quesada, Juez Penal del Segundo Circuito Judicial de San José, con ocasión de la causa penal seguida contra María Mercedes Usuga Serna y otro, por el delito de falsedad ideológica en perjuicio del señor Luis Mario Noreña Salazar, el cual quedó anotado en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles bajo el Tomo 575, Asiento 80552. (ver folios 252 a 257).

**2.-** Que el señor Luis Mario Noreña Salazar es apoderado generalísimo de Celmira Salazar Yepes, cédula **32.078.560**, Blanca Nelly Noreña Salazar, cédula **32.497.904**, María Consuelo Noreña Salazar, cédula **32.497.908**, Patricia Elvira Noreña Salazar, cédula **32.311.596**, Berta Lía Noreña **Salazar**, cédula **32.311.597**, Ana María Noreña Salazar, cédula **43.092.284**, Diego Nelson Noreña Salazar, cédula **70.097.056** y Héctor Jaime Noreña Salazar, cédula **8.396.340**, todos con cédula de ciudadanía colombiana. (ver folios 50 y 51).

**3.-** Que ante la Sala Primera de la Corte se encuentra presentado un exequátur relativo al proceso sucesorio de Marco Aurelio Noreña Salazar (ver folios 177 a 233).



**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS ESGRIMIDOS POR LA PARTE APELANTE.** El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las nueve horas, cuarenta y siete minutos del veinticinco de noviembre del dos mil ocho, rechazó ad portas la gestión presentada por el señor Luis Mario Noreña Salazar por falta de legitimación, la cual considera omitió acreditar formalmente en estas diligencias y ordena que una vez firme la resolución referida, se cierre y archive el expediente.

Por su parte, el recurrente basó el recurso de apelación, manifestando que lo resuelto por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles no es conforme a derecho, siendo, que considera que en lo personal, como en la condición de apoderado, cuenta con la legitimación ad causan activa para instar y actuar en el presente proceso.

**CUARTO. EN CUANTO A LA LEGITIMACIÓN EN LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.** Para la solución del presente asunto, merece tenerse presente lo prescrito en el numeral 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998, el cual señala:

*“(...) Legitimación para gestionar. Pueden promover la gestión administrativa 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”.* (la negrilla no es del texto original”.

Como puede apreciarse, la normativa citada establece quiénes son los sujetos legitimados para interponer una gestión administrativa en sede registral, de lo que se desprende, que la



legitimación para promover una gestión no puede provenir de cualquier fuente, sino que la misma debe inferirse de un asiento registral. En lo que respecta al asunto bajo examen, y tomando en consideración el primer presupuesto del numeral 95 citado, tenemos, que de los atestados que constan en autos, no se desprende, que el señor Luis Mario Noreña Salazar, así, como las personas que él representa, sean titulares de algún derecho inscrito en el Registro o anotantes de un asiento registral en virtud de un título traslativo de dominio, mediante el cual se demuestre que figuran como adquirentes de la finca del Partido de San José matrícula Folio Real 182214 B-000, hecho, que en principio podría llevarnos a decir al igual que el Registro, que el señor aludido carece de ***legitimación ad processum activa*** para promover la gestión administrativa que nos ocupa. Sin embargo, y a pesar de lo indicado anteriormente, cabe destacar, que tal situación no es aplicable al caso bajo estudio, ya que de la documentación visible a folios 252 a 257 del expediente, queda plenamente demostrado, que el señor Luis Mario Noreña Salazar, posee la ***legitimación ad processum activa***, para presentar la gestión mencionada, por cuanto de esa documentación se logra comprobar, que en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el Tomo 575, Asiento 80552, se encuentra anotado el mandamiento de anotación e inmovilización registral por causa penal, expedido por el Juzgado Penal del Segundo Circuito Judicial de San José, Sumaría número 08-002181-0647-PE, seguida contra María Mercedes Usuga Serna y otro, por el delito de falsedad ideológica en perjuicio de Luis Mario Noreña Salazar, sucediendo, que la anotación del mandamiento referido, crea un asiento registral, en la finca del Partido de San José, matrícula folio real 182214B-000, asiento que le concede al señor Noreña Salazar la condición de parte interesada, y por ende, el derecho de interponer una gestión administrativa, tal y como lo preceptúa el segundo presupuesto del numeral 95 del Reglamento mencionado, específicamente cuando señala que, “ (...) *Pueden promover la gestión administrativa (...) toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro*”. En lo que respecta a los demás herederos, que el señor Noreña Salazar representa como apoderado generalísimo, no ocurre lo mismo. Los indicados poderdantes no encuentran en la publicidad registral ningún asiento que los vincule con la finca matrícula Folio Real 1-182214-B; y si bien es cierto en las diligencias de exequátur presentadas ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que consta certificadas



debidamente en el expediente (ver folios 177 a 233), aparecen declarados como herederos por el Juzgado Octavo de Familia de Medellín, Colombia, según redacción de fecha 5 de febrero del 2009, dicho proceso está pendiente y por lo tanto no existe presentado ante el Registro, una ejecutoria u otro documento público que los constituya como terceros registrales.

Partiendo de lo anterior, este Tribunal concluye, que el señor Noreña Salazar, en la condición y calidades indicadas, sea personalmente, está legitimado para promover la presente gestión administrativa, de ahí, que este Colegiado no comparte lo resuelto por el Registro en la resolución venida en alzada; no así, en su condición de apoderado de las demás personas antes dichas.

**QUINTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y cita normativa que antecede, este Tribunal, declara parcialmente con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis Mario Noreña Salazar, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas cuarenta y siete minutos del veinticinco de noviembre del dos mil ocho, la que se revoca parcialmente para que se continúe con el trámite respectivo si otro motivo ajeno al aquí examinado no lo impidiere. En la condición de Apoderado Generalísimo de los señores Celmira Salazar Yepes, cédula **32.078.560**, Blanca Nelly Noreña Salazar, cédula **32.497.904**, María Consuelo Noreña Salazar, cédula **32.497.908**, Patricia Elvira Noreña Salazar, cédula **32.311.596**, Berta Lía Noreña **Salazar**, cédula **32.311.597**, Ana María Noreña Salazar, cédula **43.092.284**, Diego Nelson Noreña Salazar, cédula **70.097.056** y Héctor Jaime Noreña Salazar, cédula **8.396.340**, todos con cédula de ciudadanía colombiana, se declara sin lugar el recurso y se confirma la resolución apelada.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas y cita normativa que antecede, se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis Mario Noreña



Salazar, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas cuarenta y siete minutos del veinticinco de noviembre del dos mil ocho, la que se revoca parcialmente para que se continúe con el trámite respectivo relativo a las pretensiones personales del señor Noreña Salazar si otro motivo ajeno al aquí examinado no lo impidiere. En la condición de Apoderado Generalísimo de los señores Celmira Salazar Yepes, cédula 32.078.560, Blanca Nelly Noreña Salazar, cédula 32.497.904, María Consuelo Noreña Salazar, cédula 32.497.908, Patricia Elvira Noreña Salazar, cédula 32.311.596, Berta Lía Noreña Salazar, cédula 32.311.597, Ana María Noreña Salazar, cédula 43.092.284, Diego Nelson Noreña Salazar, cédula 70.097.056 y Héctor Jaime Noreña Salazar, cédula 8.396.340, todos con cédula de ciudadanía colombiana, se declara sin lugar el recurso y se confirma la resolución apelada. 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*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES:**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.53**