



**RECURSO DE REVISIÓN**

**EXPEDIENTE 2024-0271-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

ALEXANDER AGUILAR VARGAS EN SU CONDICIÓN DE LIQUIDADOR DE LA EMPRESA DOMUS ÁREA VERDE S.A., apelante REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0440-RIM)

**PROPIEDADES**

**VOTO 0281-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas cincuenta y tres minutos del doce de junio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de revisión planteado por el señor Alexander Aguilar Vargas, cédula de identidad número 1-0562-0934 en su condición de Liquidador de la empresa Domus Área Verde Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-275633 en contra del voto 0111-2025 dictado a las 15:28 horas del 27 de febrero de 2025.

**Redacta el Juez Gilbert Bonilla Monge**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Mediante el voto 0111-2025 emitido a las 15:28 horas del 27 de febrero de 2025, este



Tribunal declaró sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Alexander Aguilar Vargas, de calidades conocidas en autos y en su condición de Liquidador de la empresa **Domus Área Verde Sociedad Anónima**, cédula jurídica número 3-101-275633 contra el Oficio DRI-O2-0242-2023 del 18 de octubre de 2023 dictado por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, el cual denegó las diligencias cursales promovidas por el apelante contra la calificación registral del testimonio de escritura presentado en el Registro Inmobiliario a las 10:57:56 horas del 28 de agosto de 2023, según citas de presentación, Tomo 2023, Asiento 579170, Consecutivo 01, otorgado por el Notario Rodolfo Enrique Montero Pacheco en San José a las 15:00 horas del 24 de agosto de 2023 y que según su engrose trata de la escritura número 213, visible al folio 151 vuelto del tomo 18 del Protocolo del Notario Público Rodolfo Enrique Montero Pacheco (v.f. 007 y 008 de dicho expediente) y que corresponde a la protocolización de las piezas procesales exigidas por el ordenamiento jurídico para adjudicar la finca de Alajuela matrícula 379372 a favor de la adjudicataria, que en este caso particular trata de la misma persona que es la actora del proceso ejecutivo hipotecario que se trámite en el Juzgado de Cobro y Menor Cantidad del Tercer Circuito Judicial de Alajuela, Sede San Ramón, con número de expediente judicial 12-013436-1170-CI; la señora Francesca Marchi, Italiana, pasaporte de su país número 871759X y quien en vida fue, comerciante.

Inconforme con el voto O111 dictado por este Tribunal a las 15:28 horas del 27 de febrero de 2025, el señor Alexander Aguilar Vargas en su condición mencionada, planteó recurso extraordinario de revisión (v.f. 54 a 59 de este expediente) porque considera que, en virtud del



fallecimiento de la adjudicataria de aquel proceso cobradorio precipitado, debe nombrarse un albacea provisional para que represente a la señora Francesca Marchi en ese proceso, y según sus alegatos, existen vicios de nulidad absoluta en el nombramiento del “albacea específico” para aquel acto procesal, porque:

[...]

El Juzgado Segundo Civil de San José ignora la diferencia sustancial que existe entre un albacea provisional (hoy simplemente albacea) y un albacea específico designado para un acto “específico”

[...]

por lo que el nombramiento del albacea específico resulta prematuro y absolutamente nulo.

[...]

Es por ello que el Juzgado de Cobro del III Circuito Judicial de Alajuela, San Ramón, donde se tramita la ejecución hipotecario está violando expresamente el principio de legalidad, el debido proceso y el ordenamiento jurídico al ordenar la protocolización de piezas del remate verificado, pues la parte actora se encuentra sin representante legal, sea el albacea, siendo absolutamente nulo todo lo actuado y resuelto dentro de dicha ejecución, por lo que la citada anotación es absolutamente nula y lo sería la inscripción en definitiva de dicha protocolización.

[...]

Por lo que solicitó como pretensión en este recurso extraordinario de



revisión, lo siguiente:

[...]

revocar el Voto N° 0111-2025 dictado por el Tribunal a las 15 horas 28 minutos del 27 de febrero de 2025 que declaró sin lugar el recurso de apelación interpuesto

[...]

anular la anotación hecha al margen de la finca inscrita en Propiedad, Partido de Alajuela número 379372, duplicado horizontal, derecho 000, según citas 2023-579170-001, que se origina en la protocolización ilegal e ilegítima de piezas que hace el Notario Rodolfo Enrique Montero Pacheco.

[...] (lo resaltado es propio)

**SEGUNDO. EN CUANTO AL RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN.** Los actos administrativos, como manifestación de voluntad de la Administración en ejercicio de sus facultades, pueden ser impugnados por los destinatarios si los encuentran lesivos a sus intereses, tanto en sede administrativa como jurisdiccional, mediante los recursos administrativos, que como bien se sabe, han sido clasificados, tanto por la doctrina como por el legislador en la Ley General de la Administración Pública (en adelante LGAP.), en dos categorías: ordinarios (revocatoria y apelación) y extraordinarios (revisión).

En cuanto a la naturaleza y alcances del recurso de revisión en particular, el profesor Eduardo Ortiz Ortiz, indicó:



[...]

Los recursos extraordinarios son los que sólo pueden tener lugar, por motivos tasados por ley y perfectamente precisados. En términos tales que cuando no se dan esos motivos, no es posible establecer esos recursos. El recurso de revisión siempre ha sido extraordinario tanto en lo judicial como en lo administrativo porque sólo cabe, como el de casación, por motivos taxativamente fijados por ley. Fuera de los casos previstos no hay posibilidad de recurso de revisión aun cuando pueda haber la conciencia clara de que ha habido una infracción grave. Si no encaja dentro de las hipótesis previstas no hay posibilidad de recurso de revisión. (Citado por Roberto Quirós Coronado (1996). *Ley General de la Administración Pública concordada y anotada con el debate legislativo y la jurisprudencia constitucional*. San José, Costa Rica: Editorial ASELEX S.A., p. 407).

[...]

Partiendo de la cita doctrinaria transcrita, el recurso de revisión es de carácter extraordinario o excepcional, por cuanto solo procede en los supuestos expresamente previstos por la ley; además, se da contra actos administrativos firmes, pero que presentan razonables dudas de validez, según los supuestos señalados taxativamente en el artículo 353 de la Ley General de la Administración Pública, que al efecto señala:

[...]

Podrá interponerse recurso de revisión ante el jerarca de la



respectiva Administración contra aquellos actos finales firmes en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando al dictarlos se hubiere incurrido en manifiesto error de hecho que aparezca de los propios documentos incorporados al expediente;
- b) Cuando aparezcan documentos de valor esencial para la resolución del asunto, ignorados al dictarse la resolución o de imposible aportación entonces al expediente;
- c) Cuando en el acto hayan influido esencialmente documentos o testimonios declarados falsos por sentencia judicial firme anterior o posterior del acto, siempre que, en el primer caso, el interesado desconociera la declaración de falsedad; y
- d) Cuando el acto se hubiera dictado como consecuencia de prevaricato, cohecho, violencia u otra maquinación fraudulenta y se haya declarado así en virtud de sentencia judicial.

Ahora bien, tal como lo apuntó la Procuraduría General de la República (por ejemplo, en sus dictámenes C-274- 98, del 16 de diciembre de 1998, y C-157- 2003, del 3 de junio de 2003), los supuestos para dar cabida al recurso de revisión, previstos en el artículo 353 de la LGAP, coinciden con los estipulados por la legislación española como motivos de admisión de un recurso de esa naturaleza. De esa manera y siempre de conformidad con la Procuraduría, con sustento en los criterios del tratadista español Jesús González Pérez (véase: *Los recursos administrativos y económico-administrativos*. (1975). Madrid, España: Editorial Cívitas S.A., pp. 299 y 306), sobre cada uno de los motivos debe señalarse



lo siguiente:

[...]

En cuanto al primero de los motivos, el error de hecho debe darse, no respecto de los supuestos normativos aplicables, sino de los supuestos de hecho, no bastando que se dé, simplemente, el error, sino que debe ser evidente y posible de demostrar sin mayor esfuerzo; además, debe proceder de los mismos documentos incorporados al expediente, y no de elementos extraños a éste.

En el segundo, los nuevos documentos a los que se refiere la norma deben tener tal importancia en la decisión del asunto que, de haberse incorporado al expediente, el resultado habría sido, necesariamente distinto, pero esto siempre que la parte no los conociese, o que no hubiere podido aportarlos oportunamente al expediente.

En cuanto a la tercera causal, los documentos o testimonios declarados falsos deben haber sido tomados en consideración para fijar los supuestos de hecho de la motivación del acto, permitiendo tener por probados ciertos hechos que en realidad provocaron una resolución distinta; en este caso, la falsedad debe estar declarada en firme de manera posterior al procedimiento, o bien, si es anterior el recurrente debe comprobar que ignoraba esa falsez.

Finalmente, en el último de los supuestos, importa que cualquiera de los delitos que estipula la norma, hayan sido declarados como tales por resolución penal firme.



[...]

Entonces, partiendo de tales bases dogmáticas, con fundamento en los principios jurídicos aplicables en este Tribunal, contemplados en el artículo 22 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y en su Reglamento Operativo, decreto ejecutivo 43747 MJP de 12 de julio del 2022, publicado en Diario Oficial La Gaceta 210 de 3 de noviembre del 2022, que remiten expresamente a la Ley General de la Administración Pública, este órgano de alzada ajusta la presente actuación conforme y de manera supletoria con esta Ley General, precisamente con el LIBRO II “Del Procedimiento Administrativo”; TÍTULO OCTAVO “De los Recursos”; CAPÍTULO SEGUNDO “Del Recurso de Revisión” y consecuentemente debe ajustarse, en lo que concierne al recurso de revisión, a lo dispuesto en los artículos 353 y 354 de la ley indicada; por lo que sí procede el recurso de revisión contra las resoluciones que dicta este Tribunal Registral Administrativo, pero se debe aclarar que su conocimiento será asumido por este mismo Tribunal, por tratarse de un órgano de desconcentración máxima, con personalidad instrumental e independencia funcional y administrativa (todo esto de acuerdo con el numeral 19 de la citada Ley de procedimientos de observancia) y por tratarse en definitiva de la jerarquía máxima de la institución (véase en igual sentido el dictamen C-374-2004, emitido por la Procuraduría General de la República el 13 de diciembre de 2004).

En virtud de lo expuesto, es importante indicarle al recurrente que en los términos planteados el presente recurso extraordinario de revisión se encuentra mal planteado porque, en primer término, en el escrito



recibido no consta sobre cuál de los incisos del artículo 353 de la Ley General de la Administración Pública se fundamenta y plantea su argumentación; resultando que en el caso examinado, no procede la aplicación del principio de informalismo a favor del administrado, el cual no autoriza su utilización para incumplir supuestos, requisitos o reglas que prescribe claramente el ordenamiento jurídico vigente; y en segundo término, porque una vez verificados los alegatos y hechos mencionados por el apelante en este recurso extraordinario de revisión, se denota pacíficamente que corresponden exactamente a los esgrimidos en su escrito de apelación inicial y que fueron debidamente dilucidados en el voto recurrido.

En relación con los requisitos que establecen los incisos del numeral 353 antes expuesto, no corresponde a este órgano de alzada acentuar su análisis, debido a que el recurrente omitió señalar la fundamentación correspondiente de conformidad con esta norma jurídica referida, lo cual constituye plena responsabilidad del recurrente.

Recuérdese que este recurso es extraordinario y como tal, debe el apelante preocuparse por sustentar en forma idónea, las razones por las cuales considera que uno de los incisos de ese artículo ha sido transgredido por la administración, como lo indica el tratadista Ortiz Ortiz citado, este recurso cabe únicamente por los motivos taxativamente fijados por la ley, por lo que si alguno de esos motivos no encaja dentro de las hipótesis previstas no hay posibilidad que se pueda conocer este recurso.

**TERCERO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por los argumentos, citas legales, doctrina y jurisprudencia expuestas, lo



procedente es rechazar el recurso extraordinario de revisión planteado por el señor Alexander Aguilar Vargas, en su condición de Liquidador de la empresa Domus Área Verde Sociedad Anónima, en contra del voto 0111-2025 de las 15:28 horas del 27 de febrero de 2025.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas legales, doctrina y jurisprudencia expuestas, se declara **sin lugar** el recurso extraordinario de revisión planteado por el señor Alexander Aguilar Vargas, en su condición de Liquidador de la empresa Domus Área Verde Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-275633, en contra del voto 0111-2025 de las 15:28 horas del 27 de febrero de 2025. 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

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

RECURSO DE REVISIÓN CONTRA EL FALLO DE TRA

TG: PROCESO DE RESOLUCIÓN DEL TRA

TNR: 00.35.75