

## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2019-0643-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**PATRICIA VARGAS KEITH, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-1193-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0293-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas con cincuenta y ocho minutos del doce de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por Patricia Vargas Keith, con cédula de identidad 1-572-066, vecina de Guadalupe, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 14 de noviembre de 2019.

**Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Diligencias administrativas iniciadas a instancia de Patricia Vargas Keith, de calidades indicadas, quien solicita a la autoridad registral la inmovilización en la finca **55567** de San José, cuyo titular es Vilma Vargas Keith, alegando que al rectificar su medida con el documento que originó las citas 2019-586592-01-005-001 se afectó terreno municipal y paso de servidumbre de la finca **255429** de San José, en la cual ella habita y que se encuentra inscrita a nombre de su padre ya fallecido Bolívar Vargas Ramírez, y también afecta la finca **53456** que pertenece a su hermano Bolívar

---

Vargas Keith.

En resolución dictada a las 13:00 horas del 14 de noviembre de 2019, el Registro Inmobiliario consideró que la gestionante no acreditó mediante documento idóneo las condiciones que la legitiman para promover estas diligencias y en virtud de que no se desprende de los asientos registrales esa legitimación resolvió “...I) **Rechazar ad portas** la gestión presentada por la señora **PATRICIA VARGAS KEITH**, (...), por falta de legitimación de conformidad con el artículo 104 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 23 del Reglamento del Registro Público que es Decreto Ejecutivo N° 35509-J ...” (folio 23)

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora **Vargas Keith** manifestó en sus agravios que, a pesar de que la finca 255429 de San José no está inscrita a su nombre, sino de su padre Bolívar Vargas Ramírez -ya fallecido- sí se encuentra viviendo actualmente en este inmueble y es ella quien se ha encargado de los pagos por impuestos y cargas municipales. Reitera que con la rectificación de medida de la finca que solicita inmovilizar también se afecta terreno municipal y paso de servidumbre. Además, representa un perjuicio económico para ella porque le obliga a reubicar los medidores de servicios básicos. Afirma que “...el documento presentado por el topógrafo no es el mismo que se nos mostró en un inicio a mi hermano y a mí, y el término no era el de apoderarse de dicho terreno. De lo contrario, no hubiésemos accedido a firmar...” (folio 29)

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hechos demostrados y de interés para el dictado de la presente resolución los siguientes:

**I.-** Que la finca **55567** de San José se encuentra inscrita a nombre de Vilma Vargas Keith y publicita el plano catastrado SJ-2066918-2018 y soporta un plazo de convalidación por rectificación de medida que vence el 30 de setiembre de 2022 (folio 13)

**II.-** Que la finca **255429** de San José se encuentra inscrita a nombre de Bolívar Vargas Ramírez (folios 15)

---

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de no demostrados y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**CUARTO.** Advierte este Tribunal que en la resolución final emitida por la autoridad registral se indica erróneamente que la finca **255429** de San José es propiedad de Bolívar Vargas Keith (hermano de la gestionante); cuando lo cierto es que a folio 15 de expediente se verifica que ese inmueble es propiedad de Bolívar Vargas Ramírez (padre de la gestionante) y que su hermano es propietario de la finca **53456** de San José, tal como lo indicó la gestionante en su escrito inicial. No obstante, resulta claro que ello constituye un error meramente material que no provoca nulidad o invalidez de lo resuelto pero sí resulta conveniente su corrección por parte de este Tribunal de Alzada.

De este modo, 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. I.- SOBRE LA LEGITIMACIÓN.** El artículo 21 del Código Procesal Civil (Ley 9342 del 03 de febrero de 2016) que refiere a la legitimación procesal, establece que la parte legítima: “21.1. Será parte legítima aquella que alegue tener o a quien se le atribuya una determinada relación jurídica con la pretensión.”

En este mismo sentido, y para efectos registrales, el artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, citado por la Autoridad Registral en la resolución venida en Alzada, confiere legitimación para promover la gestión administrativa a quienes ostenten la titularidad de algún derecho inscrito en ese Registro, o a cualquier persona que se vea afectada por una inexactitud y que demuestre tener un interés derivado de los asientos y de la publicidad registral.

Ya este Tribunal se ha pronunciado sobre este aspecto, entre otros, en el **Voto No. 115-2005**, que fuera parcialmente transcrito por el Registro Inmobiliario en la resolución venida en Alzada, indicando que

“...la **legitimación** (...) 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, ésta gestión le debe ser rechazada *ad portas*, por falta de legitimación *ad causam activa*. Ya la jurisprudencia de nuestros más altos Tribunales se ha pronunciado sobre el sentido y los alcances de la legitimación dentro del proceso; así, por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en el voto número 89 de las catorce horas cincuenta minutos del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, señaló: “...*la legitimatio ad causam constituye una condición para que prospere la pretensión...Legitimado en la causa es quien puede exigir que se resuelvan las peticiones hechas en la demanda, es decir, la existencia o no del derecho material que se pretende, por medio de sentencia favorable o desfavorable...constituye entonces una condición para el dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable...*” Por su parte, la doctrina procesal ha expresado que: “...*La legitimación procesal, entonces, es la consideración legal, respecto del proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que dichas personas figuren como tales partes en el proceso...La legitimación, entonces, es un presupuesto de la sentencia de mérito; el juez previamente (dicho en términos lógicos) a la decisión, debe analizar si las partes que están presentes en el proceso (“las partes”) son las que deben estar, esto es, aquellas que son las titulares de los derechos que se discuten...la legitimación es un presupuesto procesal (de la sentencia) de los cuales, según la mayoría de la doctrina y jurisprudencia, el propio magistrado puede revelar de oficio, aunque la parte no lo haya señalado...*”

---

(VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2º Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, págs. 168-169) ...” (Voto No. 115-2005 de las 9:30 horas del 30 de mayo de 2005)

**II.- SOBRE EL CASO CONCRETO.** En el caso bajo estudio, la gestionante ha manifestado que las fincas **255429** y **53456** de la provincia de San José, se encuentran inscritas a favor de su padre Bolívar Vargas Ramírez y su hermano Bolívar Vargas Keith, lo cual implica que ella en su condición personal no ostenta derecho alguno; es decir, no puede atribuírsele una determinada relación jurídica con la pretensión.

Adicionalmente, alega que con la rectificación de medida de la finca **55557** de San José, que es propiedad de Vilma Vargas Keith, se afectó también un terreno municipal, respecto de lo cual no se pronunció el Registro.

Al respecto, advierte este Tribunal que sobre una eventual afectación del demanio municipal no se aportó a los autos alguna prueba técnica que fundamentara su dicho, y por el contrario la rectificación de medida aludida se fundamenta en un plano catastrado que se encuentra revestido de la fe pública del profesional de topografía y por ello ni el Registro ni este Órgano de Alzada no pueden cuestionarlo, dado lo cual no resultan de recibo sus agravios.

**SSEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, este Tribunal procede a rechazar por falta de legitimación, el recurso de apelación interpuesto y en consecuencia confirma la resolución venida en alzada.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Patricia Vargas Keith, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 14 de noviembre de 2019, la que en este acto se **confirma** para que se deniegue su solicitud de imponer una inmovilización sobre la finca 55567 de San José. 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 el artículo 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.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**