

# ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2005-0057-TRA-BI**

**Gestión administrativa**

**Sama Valores (G.S.) S.A.**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

## ***VOTO 100-2005***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez y quince horas del veinte de mayo de dos mil cinco.**

Conoce este Tribunal el presente caso en virtud del recurso de apelación interpuesto por el **Lic. Alfonso Gutiérrez Cerdas**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, cédula de identidad número cuatro-cero noventa y seis-cero veintitrés, quien actúa en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de Sama Valores (G.S.) Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero ochenta y tres mil setecientos sesenta y uno, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del cinco de enero de dos mil cinco.

### **RESULTANDO**

- I.** Que en fecha diecinueve de noviembre de dos mil cuatro, el señor Alfonso Gutiérrez Cerdas, actuando como Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Sama Valores (G.S.) S.A., presenta diligencias de oposición ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a efecto de que no se inscriba el documento presentado al tomo 543 asiento 8765 del Diario del Registro Público, argumentando que su representada, por medio del proceso ejecutivo hipotecario que se tramita bajo el expediente N° 04-000161-184-CI-5 del Juzgado Quinto Civil de Mayor Cuantía del I Circuito Judicial de San José, en el que es demandada la empresa Xanadu Developments S.A., propietaria de las fincas objeto de remate del Partido de Puntarenas, folio real números 132232-000 y 33132-000 y que, habiendo sido aprobadas las costas personales en dicho proceso, trató de embargar la finca del Partido de Puntarenas folio real número

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

132232-000, propiedad de la demandada, no siendo ello posible dado que mediante el documento a cuya inscripción se opone, la citada finca fue traspasada a la sociedad Vista Caletas S.A., siendo que el poder que se otorgó por Xanadu Developments S.A. para realizar dicha venta contiene nulidades absolutas, por lo que la venta no se puede inscribir.

- II.** Que a las diez horas del cinco de enero de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta resolución final en el presente caso, resolviendo: “*En virtud de lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE: Rechazar** la gestión incoada por el Lic. Alfonso Gutiérrez Cerdas, mayor, casado, abogado, vecino de San José, en calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Sama Valores (GS) S.A., por carecer de legitimación para actuar en esta vía. (...)*” (mayúsculas y negritas del original).
- III.** Que en fecha veintiocho de enero de dos mil cinco, el Lic. Alfonso Gutiérrez Cerdas, en su condición dicha interpone recurso de apelación contra la resolución final indicada, argumentando textualmente que: “*Lo que se está alegando constituye una nulidad absoluta al tenor del artículo 835 del Código Civil y la misma puede ser alegada por quien tenga interés en ello y, cuando consta en autos ser declarada de oficio. // Dicha nulidad en el peor de los casos debió declararla de oficio el registro, como es su obligación.*”.
- IV.** 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 hayan provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Por la forma en que se resuelve este asunto no es necesario exponer una relación de Hechos Probados y No Probados.

**SEGUNDO: EN CUANTO AL FONDO:** Examinado el expediente venido en alzada, debe este Tribunal confirmar el rechazo efectuado por el **a quo** de la oposición planteada por Sama Valores (G.S.) S.A., por los siguientes motivos: **1.-** Tal y como lo indica el Registro en su resolución final, la legitimación necesaria para actuar en la sede administrativa registral,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

además de contener los requisitos esenciales de la legitimación para actuar en un proceso, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 104 del Código Procesal Civil, tiene un elemento objetivo, y es el requisito establecido en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J, según el cual pueden promover una gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pueda tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro. En la práctica, el cumplimiento de este requisito se traduce en el hecho objetivo de comprobar la existencia de un asiento registral del cual se desprenda esta especial legitimación para gestionar en esta sede. En el presente caso, la sociedad gestionante no comprueba, ni lo logra determinar el Registro a través de la documentación recabada al efecto, la existencia de un asiento registral del cual se desprenda la necesaria legitimación requerida para actuar. Este Tribunal se ha pronunciado reiteradamente, en cuanto a la legitimación que se ha de demostrar para poder actuar en sede registral, así, por ejemplo, en el voto 109-2004, dictado a las once horas del seis de octubre de dos mil cuatro, en el que se expuso que: “...revisada la legitimación con que debe contar todo gestionante para actuar en la sede administrativa registral, vemos que el señor ... carece de la debida legitimación activa en la causa, acorde con el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771-J, el cual indica: “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 cita transcrita es clara en manifestar que la oportunidad de actuar en la sede registral, está reservada para aquellas personas que puedan derivar su interés directamente de un asiento de inscripción en el Registro. Este requisito se adiciona a la normal legitimación que debe tener un interesado para poder constituirse en parte de un proceso, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104 del Código Procesal Civil, que reconoce como parte legítima, a aquella persona que alega tener una determinada relación jurídica con la pretensión procesal. De esta manera, para acceder al procedimiento registral, no es suficiente solo lo estipulado en el numeral 104 citado, sino, debe el gestionante comprobar que su interés se deriva de la información registral. (...). Este interés alegado por el apelante, no es suficiente para poder darle trámite ni acoger su pretensión en la vía administrativa registral, debiendo buscar su tutela en los tribunales comunes y no en esta sede.”. 2.- Con respecto al punto de la legitimación, conviene tener presente además lo manifestado por el tratadista

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

uruguayo Enrique Véscovi al decir: “...*La legitimación, entonces es la consideración, 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 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, 2 Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169). La anterior cita viene a reafirmar lo dicho por el **a quo**, en el sentido de que el petente no demostró que de conformidad a los asientos de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 132231, tenga o haya tenido algún derecho real o sea interesado registral que lo legitime para interponer estas diligencias. Dentro de este orden de ideas, es oportuno citar también, la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 89 de las catorce horas del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, que sostuvo la siguiente tesis: “...*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 la sentencia favorable o desfavorable...constituye entonces una condición para el dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable...*” 3.- Como corolario de lo anterior procede rechazar el recurso de apelación planteado por la representación de Sama Valores (G.S.) S.A. y por consecuencia jurídica se confirma la resolución venida en alzada, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del cinco de enero de dos mil cinco.

**TERCERO: AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA:** De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual, Ley N° 8039; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas legales, de doctrina y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Lic. Alfonso Gutiérrez Cerdas en representación de Sama Valores (G.S.) S.A., en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del cinco de enero de dos mil cinco, por carecer de legitimación activa en la causa bajo examen. 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.-**NOTÍFIQUESE.**

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada**