

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2004-0055-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Lic. Francisco Morera Alfaro, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

VOTO N° 122 -2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las quince horas con quince minutos del veintiocho de octubre de dos mil cuatro.—

Recurso de Apelación, interpuesto por el señor **Francisco Morera Alfaro**, mayor, casado una vez, abogado, cédula de identidad nueve-cero veintiuno- novecientos cincuenta y tres, tanto como tercero interesado directo en las diligencias administrativas, y en su condición de apoderado especial administrativo del señor Luis Roberto Castro Azofeifa, mayor, soltero, estudiante, cédula número cuatro-ciento setenta- novecientos ochenta vecino de San Gerardo de la virgen de Sarapiquí, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas ocho minutos del veinte de mayo de dos mil cuatro, dentro de la Gestión Administrativa promovida de manera oficiosa por ese Registro.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Analizado el expediente administrativo venido en alzada, este Tribunal concluye que, tanto el señor Luis Roberto Castro Azofeifa, como el señor Francisco Morera Alfaro, no pueden tenerse como partes legitimadas en el presente proceso tal y como los ha considerado el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por las siguientes razones: **I.- En cuanto a la representación del señor Castro Azofeifa:** En cuanto a la representación del señor Luis Roberto Castro Azofeifa, ha de indicarse que el Licenciado Francisco Morera Alfaro señaló, en su primera intervención, ocurrida en fecha 30 de abril de 2004 (folio 38), su actuación tanto como tercero interesado directo en estas Diligencias Administrativas de oficio, como en su calidad de apoderado especial administrativo de dicho señor, sin que en realidad pudiese desprenderse de los autos, que tenga la legitimación **ad processum** requerida para actuar

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

validamente en nombre del señor Castro Azofeifa, conforme al análisis del instrumento por medio del cual dicho señor le otorgó las facultadas para que lo representara en este asunto, y que está agregado a este expediente a folio 53, al determinarse que se omitió cumplir con el requisito formal regulado en el artículo 1256 del Código Civil. El artículo de referencia en su segundo párrafo dispone que el poder especial para la celebración de un acto o contrato con efectos en sede registral, deberá ser otorgado en escritura pública, incluyéndose dentro de éstos, por los efectos que ha de tener en caso de resultar procedente, la presentación y, consecuentemente, el diligenciamiento de las gestiones administrativas ante los distintos Registro que conforman el Registro Nacional. Como bien se sabe, la reforma hecha al citado artículo, junto con otras más que se dieron a la luz de la promulgación del Código Notarial, obedeció a la necesidad imperiosa considerada por el legislador, de incorporar un conjunto de reformas legales tendientes a fortalecer la seguridad del tráfico de los bienes y derechos amparados por el Registro Nacional, en aras de cumplir cabalmente con el cometido del propósito sustantivo de ese Registro, recogido en el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 del 30 de mayo de 1967, que establece como fin primordial del Registro Nacional “...**garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros**”. A efecto de cumplir con ese cometido, se estipuló la obligatoriedad de investir del formalismo de escritura pública a los poderes especiales que se otorguen para todos los actos o contratos que tengan efectos registrales, formalismo que en esta oportunidad no fue satisfecho en el poder otorgado por el señor Luis Roberto Castro Azofeifa al Licenciado Francisco Morera Alfaro para este acto. En consecuencia el Licenciado Morera Alfaro carece de legitimación para representar y actuar válidamente en nombre del señor Luis Roberto Castro Azofeifa, por lo que se impone declarar mal admitida la impugnación formulada por él como apoderado especial administrativo del citado Castro Azofeifa, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas ocho minutos del veinte de mayo del año en curso. **II.- En cuanto a la actuación personal del Licenciado Morera Alfaro:** La legitimación para actuar en una gestión como la que nos ocupa, no puede derivarse de cualquier fuente, sino que debe inferirse de un asiento registral. Con respecto al punto de la legitimación, conviene tener presente lo manifestado por el tratadista 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**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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...” (Teoría General del Proceso, 2 Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169). Bajo este orden de ideas, es oportuno citar también, que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en sentencia número 89 de las catorce horas del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, señaló que “... *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...*”. En cuanto a la actuación personal del señor Francisco Morera Alfaro en el presente asunto, es menester tener presente que el numeral 95 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998), indica quiénes son los legitimados para interponer una gestión administrativa en sede registral, al disponer: “*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.*” (el subrayado no es del original). Estipula claramente la norma referida, que la legitimación registral para interponer una diligencia administrativa o para actuar como parte interesada, debe inferirse de un asiento del Registro, es decir, que quien gestione, lo haga en calidad de titular de un derecho inscrito, o como anotante provisional, situación que como se advertirá no se da en relación con el señor Morera Alfaro, por lo que no está legitimado para gestionar como apelante en esta diligencia, en razón de que no se desprende de los documentos presentados en el Departamento de Diario del citado Registro bajo los tomos 469, 470, 487 y 524 asientos, 8675, 14676, 4130 y 14929 (que constan en autos), que el sea el dueño de los inmuebles de la provincia de Alajuela números ciento sesenta y ocho mil ochenta y uno (168081) y ciento sesenta y ocho mil ochenta y siete (168087), ni que sea parte en los citados mandamientos que se encuentran anotados en esos inmuebles. En efecto, al no encontrarse el licenciado Morera Alfaro dentro de los presupuestos del citado artículo 95, según el cual para tener legitimación para accionar en el Registro Publico de Bienes Inmuebles, el interesado debe reunir esas singulares condiciones, por lo que no pude ser cualquier persona la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que inicie dicho trámite para lograr sus pretensiones, sino solamente quienes puedan demostrar ser titulares del derecho inscrito, o su interés legítimo de acuerdo con los asientos del registro, como antes se indicó. Esa concordancia del interés con los asientos de registros, le imprime a la legitimación una condición especial, al tener el gestionante que ostentar la calidad de titular del derecho inscrito, ya sea como propietario, acreedor hipotecario, arrendatario, o de cualquier otra clase de derecho; o bien como interesado, cuando haya sometido al trámite de inscripción un documento, o sea parte en un proceso en la que una autoridad judicial o administrativa haya ordenado anotarlo en determinado bien inmueble. De lo anterior, se concluye que no puede abrirse esta vía a cualquier persona, sino, únicamente, a aquellas que se encuentren en dichas circunstancias, según la disposición reglamentaria citada. Asimismo, ha de subrayarse que la norma indicada supra es concordante con el ordinal 104 del Código Procesal Civil, que dispone: ***“Artículo 104- Parte legítima.- Es aquella que alega tener determinada relación jurídica con la pretensión procesal”***. Por lo anterior, este Tribunal considera que el recurrente carece también de legitimación para actuar personalmente, toda vez que se desprende de la información que consta en el expediente que no existe esa relación de interés del señor Morera Alfaro con las diligencias iniciadas de oficio por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, o sea, que conforme con la información registral el apelante no es titular o parte en esos asientos, toda vez que los documentos anotados sobre las fincas de Alajuela citadas supra, se refieren el presentado al tomo 469 asiento 8675 (ver folio 7), a un mandamiento de embargo expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía, dentro del proceso ejecutivo N° 99-1438-504-CI, de **Fernando Gutiérrez Herrera** contra Juan Quesada Herrera; el presentado al tomo 470 asiento 14676 (ver folio 10), a un mandamiento de embargo expedido por el Juzgado Tercero Civil, dentro del proceso ejecutivo N° 99-100570-291-CI, de **Luis Fernando Jiménez Quesada** contra Juan Quesada Herrera; el presentado al tomo 487 asiento 4130 (ver folio 19-20 y 21), que es un mandamiento de decreto de embargo expedido por el Juez Civil de Mayor Cuantía de Heredia, dentro de la ejecución de sentencia número 00-001892-504-CI, de **Luis Roberto Castro Azofeifa** contra Juan Quesada Herrera; y el presentado al tomo 524 asiento 14929 (ver folio 26-27), que es un mandamiento de decreto de embargo expedido por el Juez Civil y Menor Cuantía de San Pedro de Poás, dentro del proceso ejecutivo de la **Municipalidad de San Pedro de Poás** contra Juan Quesada Herrera. Así las cosas, se infiere que el recurrente carece de legitimación suficiente para gestionar válidamente dentro de las presentes diligencias, y ello obliga a este

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Tribunal a declarar mal admitido el recurso de Apelación presentado por el señor Francisco Morera Alfaro en contra de la resolución emitida por el Registro Público de la propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas ocho minutos del veinte de mayo de dos mil cuatro.

SEGUNDO: En virtud de lo anterior, se anula la audiencia conferida mediante la resolución de este Tribunal a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del veintisiete de agosto de dos mil cuatro, conferida los señores Luis Roberto Castro Azofeifa y Francisco Morera Alfaro.

TERCERO: Por último, debe advertirse a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles que debe corroborar en detalle y poner especial atención en casos futuros, al análisis del presupuesto de la legitimación, a efecto de determinar con certeza y en razón de lo que informan los asientos de Registro, quiénes están legitimados para actuar como partes con interés legítimo en los diferentes procedimientos que se instauren o en los asunto que se le presenten para su estudio y resolución, a fin evitarle aplazamientos injustificados al administrado en las gestiones que plantea ante ese Registro. Asimismo, ese análisis en detalle de la legitimación para gestionar, representa uno de los requisitos que debe cumplir toda gestión administrativa sea de oficio o a gestión de parte, la cual hay que atender en forma especial a fin de lograr una resolución en estricta armonía con el ordenamiento jurídico y que le respete a los interesados un debido proceso, en aras de no fundar falsas expectativas como sucedió en el presente caso, y evitarles soportar contrariedades y eventuales reposiciones de trámites.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones expuestas, doctrina, jurisprudencia y citas legales indicadas, se declara mal admitido el recurso de apelación interpuesto por el señor Francisco Morera Alfaro, tanto en lo personal, como en su condición de apoderado especial del señor Luis Roberto Castro Azofeifa, contra lo resuelto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las a las once horas ocho minutos del veinte de mayo de dos mil cuatro y en consecuencia se anula la resolución de este Tribunal emitida a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del veintisiete de agosto de dos mil cuatro, mediante la cual se confirió audiencia a los señores Luis Roberto Castro Azofeifa y Francisco Morera Alfaro. Los Jueces Jiménez

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Sancho y Ortiz Mora salvan el voto.- Previa copia de esta resolución que se dejará en el libro que lleva al efecto este Tribunal, devuélvase el expediente a su oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.—**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada

VOTO SALVADO DE LA JUEZA ORTIZ MORA

Si bien, en general estoy de acuerdo con las consideraciones esgrimidas por el Tribunal en la resolución de esta gestión administrativa de oficio, no comparto la conclusión a que han llegado el resto de mis compañeros, al declarar mal admitido el recurso de apelación interpuesto por el señor Francisco Morera Alfaro, tanto en lo personal como en su condición de apoderado especial del señor Luis Roberto Castro Azofeifa, contra lo resuelto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas ocho minutos del veinte de mayo de dos mil cuatro, anulando como consecuencia de ello, la resolución de este Tribunal emitida a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del veintisiete de agosto de dos mil cuatro. Estimo conveniente indicar que, la legitimación como requisito fundamental para que conforme al artículo 95 del Reglamento del Registro Público proceda la gestión instaurada, debió de haber sido valorada, en buena técnica jurídica, por el Registro Público de Bienes Inmuebles, pero, si ese Registro no se avocó a tal valoración, al llegar a este despacho, y como requisito de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

admisibilidad del recurso de apelación no se discutió sobre ese aspecto, ya en esta etapa, en virtud del principio procesal pro actione, constituye un elemento de fondo a valorar en el dictado de la resolución definitiva.- **ES TODO.-**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

VOTO SALVADO DEL JUEZ JIMENEZ SANCHO:

El suscrito Juez discrepa de la opinión de los compañeros en cuanto consideran que el Licenciado Francisco Morera Alfaro, en su carácter de apoderado especial administrativo del señor Luis Roberto Castro Azofeifa, carece de legitimación para representar y actuar válidamente en nombre del señor Castro Azofeifa. Si bien el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil dispone expresamente que: “...*El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro.*”, en criterio del suscrito, dicha disposición no es aplicable al caso que nos ocupa, por cuanto el supuesto de hecho de la citada norma, se circunscribe a aquel mandato cuyos términos legitiman al apoderado para realizar u otorgar un acto o contrato capaz de producir efectos registrales, entendiéndose estos, como aquellos que tienen la virtud otorgada por Ley, por si mismos de constituir, gravar, reconocer, modificar o extinguir alguno de los derechos inscribibles en el Registro. Con la inclusión de dicho párrafo se fortaleció la seguridad jurídica registral, alcanzándose el efecto querido por el legislador, cual fue reforzar lo relativo a la forma de dichos actos y contratos para lograr mayor seguridad jurídica inmobiliaria, frente a las nuevas formas de defraudación con propiedades que se estaban perpetrando por bandas organizadas en perjuicio de los titulares verdaderos y de la seguridad jurídica notarial y registral. Nótese que los términos del mandato especial administrativo, otorgado al señor Francisco Morera Alfaro (ver folio 53 del expediente), en lo que interesa únicamente lo faculta para representar a su poderdante, en todas las gestiones administrativas que se refieren a la controversia que se tramita en el trámite de las Diligencias Administrativas de oficio promovidas por el Registro Público de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente No.035-2004), en ningún momento se le autoriza o faculta para realizar u otorgar algún acto o contrato con efectos registrales. Además, no es posible aplicar a la especie, el supuesto contenido en el párrafo segundo de la norma en comentario, toda vez que en el caso concreto, la figura procesal de la Gestión Administrativa, como procedimiento que es, no se constituye ni se agota en un solo acto, sino que se compone de una concatenación de actos procesales, emanados de todas las partes que participan en él (no solamente de quien promueve las diligencias o su eventual representante), cada uno de los cuales tiene la cualidad ciertamente de producir efectos, pero de naturaleza procesal, o sea, instar el procedimiento hasta su término, el cual puede ser normal (resolución final) o anormal (rechazo de la gestión por no cumplir requisitos, desistimiento etc.), ello dependiendo de la suerte del mismo. De tal manera que tratándose de procedimientos como el que nos ocupa, no es la actividad procesal de la parte o partes la que podría, si así quisiera pensarse, eventualmente producir efectos registrales, sino el acto dictado por la Administración (resolución final). Adicionalmente, no es posible aplicar lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil, considerándolo en forma aislada del resto de la Legislación Registral, (Vgr. Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883, de 17 de mayo de 1967, arts 6, 27 y 34 entre otros, Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564, de 29 de abril de 1970, arts 2 incisos b) y c) y 3, entre otros, Reglamento del Registro Público, No. 26771 de 18 de marzo 1998, arts 37, 41, 50 inciso d) y 51 inciso g) entre otros), la cual es uniforme en cuanto que al referirse a la figura de actos o contratos, siempre lo hace en relación a aquellos que tienen la cualidad de ser inscribibles o registrables por la naturaleza de su objeto o de la prestación, por lo tanto susceptibles de producir efectos registrales. En razón de lo anterior, debe conocerse y resolverse el recurso de apelación presentado por el señor **Francisco Morera Alfaro**, en su condición de apoderado especial del señor Luis Roberto Castro Azofeifa, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas ocho minutos del veinte de mayo de dos mil cuatro, dentro de la Gestión Administrativa promovida de manera oficiosa por ese Registro.- **ES TODO.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho