

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2003-0141-TRA-BI-93-04

Gestión administrativa

Miguel Ramírez Castro, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Voto N° 175-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas con cuarenta minutos del día diecisiete de diciembre de dos mil cuatro.—

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Miguel Ramírez Castro, titular de la cédula de identidad número cinco-ciento catorce-cero trece, casado una vez, sin oficio en razón de enfermedad, vecino de Horquetas de Sarapiquí, Heredia, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, nueve horas con cuarenta y ocho minutos del veintiséis de agosto de dos mil cuatro.—

RESULTANDO:

1-) Que mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el día diez de octubre de dos mil tres, el señor Miguel Ramírez Castro solicitó la inmovilización de las fincas inscritas bajo las matrículas 47179-000 y 144538-000, ambas de la provincia de Heredia, por considerar que sobre ellas existe una serie de anomalías en su inscripción que debían ser investigadas.

2-) Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las nueve horas con cuarenta y ocho minutos del veintiséis de agosto de dos mil cuatro, dispuso: *"POR TANTO: De conformidad con las consideraciones enunciadas y normas citadas, SE RESUELVE: Denegar las diligencias promovidas por Miguel Ramírez Castro, ya que la inscripción de los testimonios de escritura que ocuparon los asientos de presentación del Diario ocho mil doscientos treinta y dos (8232) y cuatro mil trescientos sesenta y dos (4362) del tomo trescientos ochenta y nueve (389) y cuatrocientos quince (415), respectivamente, se efectuó ajustada a derecho. NOTIFIQUESE. (...)"*.

3-) Que inconforme con la resolución anterior, y por escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las siete horas con cincuenta y cuatro

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

minutos del diez de setiembre de dos mil cuatro, el señor Miguel Ramírez Castro interpuso *recurso de apelación*, alegando que el señor Director del Registro entró a conocer una serie de consideraciones ajenas a lo que él expuso, para llegar a concluir que todo estuvo ajustado a Derecho. Que el punto concreto que él plantea, es que "*... existe la obligación de que el notario diera fe de que se rectificaba con base en la actual división territorial...*", dación de fe que es propia del notario autorizante, y no de la parte rogante. Por lo anterior, solicitó a este Tribunal Registral Administrativo, que entre a conocer sobre ese punto, y revoque la resolución recurrida para que en su lugar inmovilice las fincas indicadas.

4-) Que como por la substanciación del recurso, ya fueron corregidos los defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, no notándose otros más que deban enmendarse, se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y 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: Examinado el expediente venido en alzada, debe señalar este Tribunal que salta a la vista la ***falta de legitimación*** del señor Miguel Ramírez Castro para incoar la gestión administrativa que dio origen a la resolución apelada, por las siguientes razones: **A)** Sobre la figura de la ***legitimación***, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dicho: "*...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...*" (Voto N° 89 de las 14:50 horas del 19 de junio de 1991) 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,*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

el propio magistrado puede revelar de oficio, aunque la parte no lo haya señalado..." (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2ª Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169).— **B)** Para lo que concierne al asunto bajo examen, dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de marzo de 1998), que *"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), de lo que se deduce que la **legitimación** para un caso como ese no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe inferirse claramente de un asiento del Registro, situación que no se da en lo absoluto con relación al señor Ramírez Castro, pues de conformidad con los atestados que constan en autos, no se determina que él sea titular o tenga interés actual en las fincas de la provincia de Heredia, con matrículas de folio real mecanizado números 47179-000 y 144538-000, y que ha cuestionado por esa vía, resultando oportuno reiterar aquí lo establecido por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo (antiguo órgano jerárquico impropio del Registro Nacional) al respecto: *"...Revisada la legitimación de los recurrentes ... es evidente que carecen de legitimación para gestionar tanto la nulidad o cancelación de la inscripción practicada, así como la inmovilización de la finca matrícula número ... dado que no demuestran ser titulares de ningún derecho inscrito en el Registro relativo a la inscripción de la escritura de traspaso del referido inmueble, como tampoco haber figurado como parte en dicho traspaso, ni haber autorizado esa escritura..."* (Voto N° 774-2002 de las 9:50 horas del 19 de setiembre del 2002).— **C)** Pues bien, la finca número **47179-000**, es propiedad de la empresa **Anita Rey, Sociedad Anónima** (véase el folio 8 del expediente). Mediante la escritura número ciento cuatro, del tomo primero del protocolo del Notario Álvaro Jiménez Chacón, otorgada a las diez horas del veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y uno, presentada en el Diario del Registro Público al Tomo 389, Asiento 8232, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el diez de setiembre de mil novecientos noventa y uno, el representante de dicha sociedad rectificó la situación de esa finca, aclarando que aunque aparecía inscrita en el Partido de Limón, de conformidad con la División Territorial Administrativa de la República de Costa Rica vigente a ese momento, su situación cierta era el Distrito Tercero (Horquetas), del Cantón Décimo (Sarapiquí), de la Provincia de Heredia, y acto seguido procedió a segregar quince lotes y a donarlos a terceras personas (ver folios del 19 al 26). Posteriormente, del resto reservado de ese mismo inmueble, la citada sociedad segregó y vendió treinta y un lotes, uno de ellos, el numerado "7", en partes iguales al aquí recurrente y a la señora María Cristina Reyes Reyes, mediante la escritura número veintiséis, del tomo primero del protocolo de la Notaria Ana Carolina Quintero Fernández, otorgada a las quince horas del diez de octubre de

mil novecientos noventa y cuatro, que habiendo sido presentada en el Diario del Registro Público al Tomo 415, Asiento 4362, quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el día veinte de ese mismo mes y año, dándose así origen -entre otras- a la finca número **144538** (ver folios del 30 al 78). En esa oportunidad los adquirientes, es decir, los señores Ramírez Castro y Reyes Reyes, aceptaron la compraventa sin ninguna objeción y, desde luego, al amparo de la publicidad registral que establecía que la situación del lote segregado era, efectivamente, el Distrito Tercero (Horquetas), del Cantón Décimo (Sarapiquí), de la Provincia de Heredia. Entonces, tras haber perdido los señores Ramírez Castro y Reyes Reyes la propiedad de la finca número **144538** como consecuencia de un remate judicial en firme cuya protocolización quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veinte de setiembre de dos mil (ver folio 27), promovió el señor Ramírez Castro la solicitud de inmovilización de las fincas relacionadas, atribuyéndole al Notario autorizante de la rectificación de la situación de la finca madre (o resto reservado), una falta de sus deberes cartularios, y al Registro Público, un incumplimiento de sus deberes públicos, por cuanto consideró que ello supone una anomalía que debía ser investigada. **D)** Expuestas así las cosas, resulta que las razones formuladas por el gestionante pretendiendo la inmovilización de las fincas referidas, no son suficientes para que pueda prosperar la gestión administrativa que instauró, porque la aptitud especial que necesitaría el señor Ramírez Castro para ser parte en esta gestión está limitada por lo dispuesto en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, porque amén de que no es titular de ninguna de las fincas relacionadas, no tiene ahora, más de una década después de las supuestas faltas mencionadas, un interés actual y atendible que deba serle reconocido en esta sede, pues hay que hacer notar que ni la petitoria de su escrito inicial, ni ninguno de los alegatos que la antecedieron, permiten percibir cuál sería el provecho o el interés subjetivo de dicho gestionante, que vendría a serle tutelado por la vía de la inmovilización de las fincas tantas veces aludidas.— **E)** No omite este Tribunal hacer ver que ese defecto inicial de la solicitud, esto es, la falta de legitimación y de interés actual del señor Ramírez Castro, desapercibido por el Registro, debió compeler a esa autoridad registral a rechazar ***ad portas*** la gestión, de conformidad con el numeral 96 del Reglamento recién citado. Por eso, en virtud de todo lo expuesto, se impone declarar **sin lugar** el Recurso de Apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cuarenta y ocho minutos del veintiséis de agosto de dos mil cuatro, la cual se deberá confirmar, pero no por los motivos invocados por ese Registro, sino por la ***falta de legitimación y de interés actual*** del gestionante, no siendo necesario que este Tribunal se pronuncie con relación a los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

agravios formulados por el apelante, por el modo en que se resuelve este asunto.—

TERCERO: Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, de doctrina y de jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el ***Recurso de Apelación*** presentado por el señor Miguel Ramírez Castro, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cuarenta y ocho minutos del veintiséis de agosto de dos mil cuatro, la cual en este acto se confirma, pero no por los motivos invocados por ese Registro, sino por la falta de legitimación y de interés actual del gestionante.— Se da por agotada la vía administrativa.— Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.—
NOTIFÍQUESE.—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada