

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2008-0171-TRA-BI

Gestión Administrativa

James Albin Mgnuson, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 044-2008)

Propiedades

VOTO N° 335 -2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José Costa Rica, a las doce horas con quince minutos del siete de julio del dos mil ocho.

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Jaime Rodríguez Gómez**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Alajuela, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos setenta y cuatro-doscientos veintiocho, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **James Albin Magnuson**, de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado una vez, empresario e inversionista, vecino del Estado de La Florida, Estados Unidos de Norteamérica, con pasaporte de su país número 047607244 o también 9844, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas, treinta minutos, del veinticinco de marzo del dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO: Que mediante el memorial presentado el doce de febrero del dos mil ocho, ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Jaime Rodríguez Gómez, actuando en su condición personal y en representación del señor Jaime Albin Magnuson,

formuló una gestión administrativa, en la que solicita la inmovilización de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 153645-000, así, como la anulación de las inscripciones registrales mediante las cuales ese inmueble fue traspasado a Guanacaste Tropical Landscape S.A., y posteriormente a la empresa Horizontes de la Costa Pacífica S.A., por haber sido realizadas en desacato a lo resuelto en una orden judicial, que ocupó el Asiento 28635, Tomo 572, del Diario del Registro aludido,

SEGUNDO: Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las once horas, treinta minutos, del veinticinco de marzo del dos mil ocho, dispuso: ***“POR TANTO: De conformidad con lo expuesto, jurisprudencia y normativa indicada, SE RESUELVE: RECHAZAR la gestión administrativa incoada por el señor JAIME RODRÍGUEZ GÓMEZ, cédula 2-374-228, en forma personal y como apoderado generalísimo sin limitación de suma del señor JAMES ALBIN (nombres) MAGNUSON (apellido), pasaporte número 047607244 o también 9844, por carecer ambos de legitimación para actuar en esta vía. NOTÍFIQUESE. LICENCIADO WALTER MEDEZ VARGAS, SUBDIRECTOR.”***

TERCERO: Que inconforme con dicho fallo, el señor Jaime Rodríguez Gómez, en la calidad y condición indicadas interpuso, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, recurso de revocatoria con apelación en subsidio, siendo que la Subdirección aludida mediante resolución dictada a las diez horas, treinta minutos, del once de abril del dos mil ocho, denegó la revocatoria por improcedente, por no estar contemplado dentro del artículo 100 del Reglamento del Registro Público N° 26771 de 19 de febrero de 1998, y admitió la apelación ante este Tribunal.

QUINTO: 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 pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro

del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Jueza Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los Hechos Probados del I al IX de la resolución apelada, indicando este Tribunal que su sustento probatorio se encuentra a folios 11 a 18, 20 a 22, 25 a 30, 31, 47 al 52 y del 93 al 94, del expediente. En cuanto al Hecho Probado X se rechaza por no corresponder a esta figura procesal. Además se agregan los siguientes hechos probados:

1.- Que el señor Jaime Rodríguez Gómez, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Alajuela, costarricense, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos setenta y cuatro-doscientos veintiocho, fue socio constituyente de la empresa SERVICIOS URBANÍSTICOS CASA MODELO SOCIEDAD ANÓNIMA, en la que ostentó el cargo de Presidente (Ver folios 144 a 153) y de la empresa DESARROLLOS TÉCNICOS SU CASA SOCIEDAD ANÓNIMA, en la que ejerció el cargo de Presidente. (Ver folios 161 a 167). Ambas empresas fueron a su vez constituyentes de la empresa CASUALINE INVESTMENTS SOCIEDAD ANÓNIMA (Ver folios 175 a 179), donde dicho señor fungió como Tesorero, sociedad ésta última que actualmente se denominada BLUE ALIGATOR SOCIEDAD ANÓNIMA (Ver folios 55 y 68).

2-Que el señor James Albin Magnuson, de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, vecino del Estado de La Florida, Estados Unidos de Norteamérica, con pasaporte de su país número 047607244 o también 9844, fue socio constituyente y accionista de la empresa CASUALINE INVESTMENTS SOCIEDAD ANÓNIMA, en la que ostentó el cargo de Vicepresidente de la sociedad mencionada. (Ver

folios 175 a 180).

3- Que el señor Jaime Rodríguez Gómez es Apoderado Generalísimo sin límite de suma del señor James Albin Magnuson. (Ver folio 42).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. ACERCA DE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS ESGRIMIDOS POR LA PARTE APELANTE. En el caso concreto, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, rechazó la gestión administrativa incoada por el señor Jaime Rodríguez Gómez, actuando en forma personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor James Albin Magnuson, por carecer ambos de legitimación para actuar en el proceso de gestión administrativa.

Por su parte, los alegatos sostenidos por el recurrente en su condición personal y en representación del señor James Albin Magnuson, en el escrito de apelación y de sustanciación de la audiencia, radican en que el rechazo de la gestión administrativa por parte de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles se da por un supuesto vicio de ausencia de legitimidad de parte de su persona y de su representado, argumentando al respecto, que en ningún momento ha manifestado al Registro que son titulares de derechos inscritos, ello, en lo concerniente al inmueble de la Provincia de Puntarenas, que fue propiedad de la sociedad BLUE ALIGATOR S.A., originalmente denominada como CASUALINE INVESTMENTS, S.A. Argumenta, que lo que se indicó es que su poderdante JAMES ALBIN MAGNUSON, fue socio constituyente de la sociedad CASUALINE INVESTMENTS S.A., y que posteriormente, se llamó BLUE ALIGATOR S.A., y él a título personal, fue socio directo

de las empresas SERVICIOS URBANISTICOS CASA MODELO S.A. y DESARROLLOS TECNICOS SU CASA, S.A., las que a su vez fueron constituyentes de la sociedad CASUALINE INVESTMENTS S.A., razón por lo que señala, que tanto él como su representado, tienen un interés legítimo al tenor del numeral 95 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

CUARTO: SOBRE LA FIGURA DE LA LEGITIMACIÓN. Efectivamente, del análisis de los atestados que obran en el expediente, se observa que los señores mencionados gozan de legitimación ad causam activa para incoar la gestión administrativa que dio origen a la resolución impugnada, y ello por lo siguiente: Dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771 de 18 de marzo de 1998, que:

“ Artículo 95.- 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 a los asientos del Registro” (el subrayado es nuestro).

Dicho numeral es claro al indicar que la legitimación proviene de los asientos registrales, no hace diferencia a que esa publicidad sea de información actual o que consten en el histórico registral. Recuérdese la doctrina que indica el artículo 66 del Reglamento de cita al decir: *“La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación.”* Todos estos sistemas coadyuvan para que el potencial gestionante compruebe su legitimación e interés para actuar en un proceso.

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 (...) Legitimatio 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 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 de litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que dichas personas figuren como tales en el proceso (...) La legitimación, entonces, es un presupuesto de la sentencia de mérito; (...) 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, 2° Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169).

En lo que respecta al asunto bajo examen, resulta que la **legitimación** para estos casos no puede provenir de cualquier fuente, sino que ésta debe inferirse claramente de un asiento del Registro, situación que se da en el caso bajo estudio con relación al señor Jaime Rodríguez Gómez, y James Albin Magnuson, **pues de conformidad con los atestados que constan en autos**, se determina tal y como se indicó, que el primero fue socio constituyente de la empresa **SERVICIOS URBANÍSTICOS CASA MODELO SOCIEDAD ANÓNIMA**, en la que ostentó el cargo de Presidente y de la empresa **DESARROLLOS TÉCNICOS SU CASA SOCIEDAD ANÓNIMA**, en la que ejerció igualmente la Presidencia. Ambas empresas fueron a su vez constituyentes de la empresa **CASUALINE INVESTMENTS SOCIEDAD ANÓNIMA**, donde dicho señor fungió como Tesorero, sociedad ésta última que actualmente se denominada **BLUE ALIGATOR SOCIEDAD ANÓNIMA**. Por su parte el segundo,

también está legitimado para actuar en el presente proceso, ya que el mismo fue socio constituyente y accionista de la empresa **CASUALINE INVESTMENTS SOCIEDAD ANÓNIMA**, en la que ostentó el cargo de Vicepresidente, siendo que ésta, actualmente se denominada **BLUE ALIAGTOR SOCIEDAD ANÓNIMA**., Además, el señor Rodríguez Gómez, es apoderado generalísimo sin límite de suma del señor Magnuson.

Como puede observarse, de la documentación constante en el Registro se deriva la legitimación de los señores Jaime Rodríguez Gómez y James Albin Magnuson, demostrándose que el señor Rodríguez Gómez y su representado, tienen un interés legítimo para promover la gestión administrativa, por lo que considera este Tribunal, que la apreciación hecha por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con respecto al numeral 95 del Reglamento del Registro Público, es errónea, en el sentido, que ésta se limitó única y exclusivamente a analizar el hecho de que los gestionantes no poseían derecho alguno, es decir, derechos inscritos en el Registro, sin tomar en consideración, que el contenido del artículo 95° citado, hace referencia, que una gestión administrativa puede ser planteada por los titulares de los derechos inscritos o toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto de acuerdo a los asientos del Registro, de tal manera, que la gestión administrativa la puede formular no solamente la persona física o jurídica que tenga relación con un derecho inscrito, sino también aquella que tiene un interés legítimo de acuerdo a lo que se deriva de los asientos registrales, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa, ya que si bien es cierto los gestionantes no son los propietarios de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 153.645-000, como lo hacen ver en la gestión administrativa y en el recurso de apelación, si tienen un interés legítimo al derivar la misma de la información constante en el Registro, pues los apelantes, son parte de la sociedad **CASUALINE INVESTMENTS SOCIEDAD ANÓNIMA**, actualmente, **BLUE ALIGATOR**, quien adquirió la propiedad referida como resultado de la segregación que hiciera el señor Eliécer Delgado Retana de su finca del Partido de Puntarenas, matrícula 82.843-000. (Ver folios 54 a 65), por lo que este Tribunal, no comparte lo resuelto por el Registro a quo, cuando dice:

“Que según se desprende de la información de los asientos registrales, del historial del inmueble del Partido de Puntarenas matrícula 153645 el promovente en forma personal, ni su representado, no poseen ni han poseído derecho alguno, cabe hacer notar los supuestos contenidos en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, que regula quienes están legitimados para promover la gestión”.

En razón de lo antes expuesto, considera relevante este Tribunal señalar, que al momento de la calificación registral, el Registrador no debe verificar las personerías conforme a lo indicado en la Circular número DGRN-834-98, del 19 de junio de 1998, por lo tanto, en este caso no hay error registral; no obstante, en materia de la revisión de la inscripción y con fundamento en los mismos parámetros establecidos por el voto número 376-2006, de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre del dos mil seis, y la Circular número DGRN-0831-2007, del 13 de julio del 2007, la presente relación de hechos debe provocar una verificación más acuciosa por parte del Registro, sobre todo en este caso por la anotación en mercantil del documento de demanda abreviada número 572-28635, que fue presentado el día 19 de julio del 2007, y expedido por el Juzgado Sexto Civil de San José, a las ocho horas cuarenta minutos del cinco de junio del dos mil siete, en el expediente número 07-000998-0185-CI (Ver folios 20 al 22) donde el gestionante figura como actor, y que de tal relación de asientos (Mercantil-Inmuebles) puede derivar una situación de inexactitud que, de ser verificada -debe ser valorada por el Registro-, por lo cual debe continuarse con la gestión de marras.

QUINTO: EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. En virtud del interés legítimo que ostentan los apelantes y tener vinculación directa con la situación jurídica planteada, considera este Tribunal que lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Rodríguez Gómez, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor James Albin Magnuson, contra la



resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas, treinta minutos, del veinticinco de marzo del dos mil ocho, la que en este acto se revoca, a efecto de que el Registro previo a dar las audiencias respectivas, valore la existencia o no de un error registral.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Jaime Rodríguez Gómez, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor James Albin Magnuson, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas, treinta minutos del veinticinco de marzo del dos mil ocho, la que en este acto se revoca, a efecto de que el Registro previo a dar las audiencias respectivas, valore la existencia o no de un error registral. 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.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTOR

Gestión Administrativa

TE. Legitimación para promover la gestión administrativa

TNR. 00.55.33