

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2014-0117-TRA-RI (DR)-684-14**

**Gestión administrativa**

**Representaciones Olivares S.A., apelante**

**Registro Inmobiliario (expedientes de origen N° 91-1992, 124-1993 y 2013-3153-RIM)**

**Propiedades**

***VOTO N° 455-2015***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las trece horas treinta minutos del diecinueve de mayo de dos mil quince.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el Licenciado Arturo Alpizar Vargas, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad N° uno-trescientos sesenta y ocho-novecientos treinta y seis, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Representaciones Olivares S.A., titular de la cédula de persona jurídica N° tres-ciento uno-sesenta y dos mil quinientos cincuenta, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas treinta minutos del veinticinco de noviembre de dos mil trece.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado al expediente N° 124-1993 (f. 188 a 195) en fecha veintinueve de octubre de dos mil trece ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el Licenciado Alpizar Vargas, actuando a nombre de la empresa Representaciones Olivares S.A., solicita se cumpla con lo resuelto a las once horas del diecisiete de agosto de dos mil siete por el Tribunal Superior Penal del II Circuito Judicial de San José, se sancione disciplinariamente a funcionarios y se le cancele a su representada un monto económico por daños y perjuicios.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada a las nueve horas treinta minutos del veinticinco de noviembre de dos mil trece, la cual rige tanto para el expediente N° 91-1992 (f. 232 a 237) como para el N° 124-1993 (f. 323 a 328), el Registro Inmobiliario resolvió denegar la gestión presentada por falta de legitimación de la empresa solicitante.

**TERCERO.** Que por escrito presentado en fecha nueve de diciembre de dos mil trece ante la Dirección del Registro Inmobiliario, tanto en el expediente 91-1992 (f. 243 a 256) como en el 124-1993 (f. 329 a 342), el Licenciado Alpizar Vargas en su condición dicha interpuso recurso de apelación en contra de la resolución citada anteriormente; la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las once horas once minutos del veintinueve de agosto de dos mil catorce, visible en el expediente 91-1992 a folio 272 y en el expediente 124-1993 a folio 357.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que 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 Juez Ureña Boza, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve el presente asunto, se prescinde de un elenco de hechos probados y no probados.

**SEGUNDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.** En el caso que nos ocupa, el Registro Inmobiliario, considerando que la empresa gestionante no se encuentra legitimada por un asiento registral, es que deniega la gestión presentada, pero además inicia de oficio el expediente 2013-3153 RIM para investigar

una posible inconsistencia en la ejecución del documento de citas 2010-334512. Por su parte el apelante alega que su representada adquirió como tercero de buena fe, que el Registro Inmobiliario actuó mal al inscribir la propiedad a nombre de Empresa Internacional Looh S.A., no habiendo sido eso lo ordenado por las autoridades judiciales, y que su legitimación proviene de su posesión del inmueble.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. LEGITIMACIÓN DEL GESTIONANTE.** Debe iniciar este Tribunal analizando el tema de la legitimación de la empresa gestionante, ya que fue éste el motivo de la denegatoria de lo pedido. En Voto N° 0358-2006, que fuese dictado a las once horas del nueve de noviembre de dos mil seis, este Tribunal abordó ampliamente el tema de la legitimación que debe poseer quien gestiona, ya sea persona física o jurídica, para poder acceder a la sede administrativa registral a través de un procedimiento de gestión administrativa:

“Tal agravio no es de recibo por este tribunal, pues la interpretación que hace el señor Morales Salas del artículo 27 Constitucional, es el resultado de una apreciación irrestricta del derecho de petición, siendo que **tal derecho tiene delimitado su rango de acción**, conforme lo ha establecido la Sala Constitucional en su voto 5354- 98 de las diez horas treinta minutos del veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y ocho; de la siguiente manera:

“...El derecho establecido en el artículo 27 de la Constitución Política hace referencia a la facultad que posee todo ciudadano para dirigirse por escrito a cualquier funcionario público o entidad oficial con el fin de exponer un asunto de su interés. Esa garantía se complementa con el derecho a obtener pronta respuesta; pero esto último no necesariamente significa una contestación favorable. En otras palabras, **es el derecho a pedir y no el derecho a obtener lo que se pide**, lo que se garantiza, aún cuando el funcionario público deba

resolver con estricta sujeción a la ley, pues la libertad de petición se funda en otro principio, esto es, en que no puede coartarse por la Administración el derecho de los gobernados para dirigirse a los órganos públicos. De manera que, **la vía de petición permite plantear a la Administración lo que no se puede obtener por vía de recurso ante ella, siempre y cuando a ésta no le esté vedado hacerlo por tratarse de materia reglada.** No obstante lo anterior, la libertad de petición debe ejercerse de manera razonable, por lo que las gestiones deben dirigirse a las entidades públicas competentes para responder o resolver sobre lo pedido y **debe acreditarse el interés que se tiene en obtener la información solicitada,** de manera tal que no se trata sólo de que los ciudadanos pidan en forma caprichosa o arbitraria información diversa sino que debe existir un motivo razonable que justifique la petición pues no resulta lógico pretender que los funcionarios públicos destinen su tiempo a dar respuesta a gestiones carentes de fundamento real o racional...” (Tal criterio es reiterado en varios votos de la Sala Constitucional, ver entre otros votos 4287-98; 8660-97; 4212-94 y 653-95; lo resaltado no es del original)

De manera que el derecho de un ciudadano de recibir respuesta por parte de la administración pública ante una determinada petición, no es asimilable a la legitimación activa para promover gestiones administrativas ante cualquiera de los Registros que conforman el Registro Nacional, y en este caso concreto, del Registro de Personas Jurídicas; pues el cuestionamiento de la publicidad registral, ante una eventual inexactitud de sus asientos, está reglada conforme bien lo argumenta el Registro a aquo, en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público que es Decreto No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas que dice:

“Artículo 95.-**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.**”

Conforme lo anterior, no basta demostrar un interés personal o como en este caso; un interés indirecto derivado de una condición objetiva como lo es, el ser abogado representante por mandato judicial de quien pueda tener inscrito o anotado un derecho en el Registro, tal y como es alegado por el apelante al folio 81 de este expediente, cuando **de manera parcial** transcribe el artículo 95 citado y luego de una interpretación genérica de tal transcripción en lo conducente, concluye que: “interesado” es toda aquella persona que pruebe **tener interés en el asunto**; omitiendo la frase más importante, por ser la condición que delimita el acceso para gestionar: “...**de acuerdo con los asientos del Registro...**”

Se hace énfasis en este punto, pues los recursos registrales en general, y la gestión administrativa en particular, no se comportan como “**acciones populares**” que válida y eficazmente, puedan ser planteadas por cualquier ciudadano; sino que es en razón de la existencia de fines jurídicamente tutelados de forma **supraindividual** -tales como la **Seguridad Jurídica de la Publicidad Registral-**, que aquellos recursos que se plantean en contra de los asientos registrales, se restringen a favor de quienes demuestren tener un interés directo, o ser un afectado directo de una determinada inexactitud que derive o se advierta concretamente del contenido de la misma información registral. Cualquier situación subjetiva u objetiva que exceda tal contenido y que afecte la validez o eficacia de los asientos registrales, debe encontrar tutela en la valoración que un juez competente realice de la misma en sede jurisdiccional; y luego, por medio de las anotaciones preventivas (artículo 468 del Código Civil, incisos 1al 4), se logre hacer del conocimiento de terceros consultantes y adquirentes, las pendencies judiciales que existan en relación con el asiento anotado

por orden judicial.

En razón de lo anterior, no es de recibo en este caso concreto que el artículo 27 constitucional, permita acreditar la legitimación para acceder a una gestión administrativa.” (negritas y subrayados del original).

La actual norma que recoge el principio jurídico de que la legitimación para actuar en sede registral a través del procedimiento de la gestión administrativa ha de darse a través de la titularidad de derechos inscritos, asientos o publicidad registral, es el artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J; y claramente en el presente asunto, la gestión de la empresa Representaciones Olivares S.A. no se encuentra amparada en ninguna de las situaciones expresadas, ya que el asiento de registro que le legitimaba como titular registral de la finca de San José folio real N° 207086 fue cancelado por sentencia N° 352-2007 dictada por el Tribunal Penal del II Circuito Judicial de San José a las trece horas treinta minutos del veintiuno de junio de dos mil siete (expediente 124-1993 f. 214 a 281), la cual fue ilustrada por resolución sin número de ese mismo Tribunal dictada a las once horas del diecisiete de agosto de dos mil siete (expediente 124-1993 f. 282 a 290), y confirmada en cuanto a la cancelación dicha por resolución 2009-01795 dictada por la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia a las nueve horas veintisiete minutos del dieciocho de diciembre de dos mil nueve (expediente 124-1993 f. 291 a 310); por lo que, en definitiva, carece dicha empresa de legitimación para actuar ante esta sede.

Como corolario de lo aquí resuelto, se indica que el Registro Inmobiliario, si bien no atiende las razones de la empresa gracias a su falta de legitimación, tampoco quedó inerte ante la situación traída a colación, y es por ello que en la resolución venida en alzada ordenó la apertura del expediente 2013-3153 RIM, con la finalidad de investigar si el Registro actuó de conformidad con el marco de calificación registral respecto del documento presentado bajo las citas 2010-334512, más, tal y como ya se indicó en esa resolución, en dicho expediente la empresa Representaciones Olivares S.A. no es ni puede ser parte precisamente por falta de

legitimación, ya que el único asiento de registro que le permitía serlo ya fue debidamente cancelado por orden judicial según se explicó antes.

**CUARTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** 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, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Arturo Alpizar Vargas como apoderado de la empresa Representaciones Olivares S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas treinta minutos del veinticinco de noviembre de dos mil trece, la que en este acto se confirma. 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.**

**Norma Ureña Boza**

**Pedro Daniel Suárez Baltodano**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Kattia Mora Cordero**

**Guadalupe Ortiz Mora**



## **DESCRIPTORES**

**Gestión Administrativa Registral**

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

**TG. Errores Registrales**

**TNR. 00.55.53**

**Publicidad Inexacta**

**TG. Principio de Publicidad registral**

**UP. Inexactitud registral**

**TNR. 00.46.59**