

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2008-0280-TRA-BI

Gestión Administrativa

Marlene Quesada Cordero, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 2008-194-BI)
[Propiedades]

VOTO N° 473 -2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José Costa Rica, a las diez horas con cuarenta minutos del nueve de setiembre del dos mil ocho.

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Grace Robinson Arias**, casada, Abogada, vecina de Siquirres, Limón, titular de la cédula de identidad número 1-870-581, en su calidad de Apoderada Especial de la señora **Marlene Quesada Cordero**, soltera, ama de casa, vecina de Siquirres, Limón, titular de la cédula de identidad número 7-101-060, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas con cuarenta minutos del veintiuno de abril de dos mil ocho.

RESULTANDO

I.- Que mediante escrito presentado el 8 de abril de 2008, la señora **Marlene Quesada Castro** promovió unas diligencias de Gestión Administrativa ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, solicitando se inscribiera a su nombre la totalidad, o en su defecto el cincuenta por ciento del pleno dominio de la finca de la Provincia de **Limón**, con matrícula **39189-000**, y se cancelara la presentación de la constitución de hipoteca colocada en la corriente registral bajo el **Tomo 575, Asiento 39467** del Diario de ese mismo Registro y

gravando la finca aludida, pidiendo que de manera interlocutoria se practicara la nota de advertencia pertinente.

II.- Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las diez horas con cuarenta minutos del veintiuno de abril de dos mil ocho dispuso, en lo conducente, lo siguiente: **"POR TANTO / En virtud de lo expuesto (...) SE RESUELVE: Rechazar ad portas la gestión promovida por la señora Marlene Quesada Cordero, por carecer de legitimación para iniciar la gestión administrativa (...). NOTIFÍQUESE. (...)"**.

III.- Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Público el 14 de mayo de 2008, la Licenciada **Grace Robinson Arias**, en representación de la señora **Marlene Quesada Cordero**, apeló la resolución referida, y una vez conferida al efecto la audiencia de estilo, no expresó agravios ante este Tribunal.

IV.- Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión, 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. A falta de un elenco de hechos de esta naturaleza en la resolución venida en alzada, este Tribunal consigna los siguientes de interés para lo que debe ser resuelto:

1. Que la finca de la Provincia de **Limón**, con matrícula **39189-000**, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a nombre del señor **Carlos Calvo Céspedes**, desde el 27 de enero de 1992 (ver folios 16 y 17).
2. Que al Diario del Registro Público se presentó el 15 de enero de 1996, al **Tomo 427**, **Asiento 1805**, el primer testimonio de la escritura pública Número 3, del 2º Tomo del

Protocolo de la Notaria Mercedes Ulibarri Perrús, en la que el señor **Carlos Calvo Céspedes** y la señora **Marlene Quesada Cordero**, por haber recibido ambos un bono familiar de vivienda, impusieron conjuntamente las limitaciones de ley, gravándose la citada finca (ver folios del 7 al 11).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No hay hechos con tal carácter, de interés en esta resolución, echados de menos por este Tribunal.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO: IMPROCEDENCIA DE LO RESUELTO POR EL REGISTRO. La señora **Marlene Quesada Cordero** promovió una gestión administrativa ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, solicitando se inscribiera a su nombre la totalidad, o en su defecto el cincuenta por ciento del pleno dominio de la finca de la Provincia de **Limón**, con matrícula **39189-000**, y se cancelara la presentación de la constitución de hipoteca colocada en la corriente registral bajo el **Tomo 575, Asiento 39467** del Diario de ese mismo Registro y gravando la finca aludida, diligencias que en la resolución impugnada fueron rechazadas de plano, según el **a quo** por carecer la señora **Quesada Cordero** de legitimación para instaurar ese tipo de procedimiento. Y si bien este Tribunal respeta el criterio que nutre la decisión tomada por el Registro Público, no lo comparte, por cuanto en definitiva, la gestionante **SÍ** contaba –y cuenta– con la legitimación requerida para promover la gestión fallida.

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 (...) Legitimatío 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 (...)” (VotoNº 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; (...)*” (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2º Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169).

Partiendo de las bases que anteceden, efectivamente, del análisis de los atestados que obran en el expediente, se observa que la señora **Quesada Cordero** goza de ***legitimación ad causam activa*** para incoar la gestión administrativa que dio origen a la resolución impugnada. Sobre el particular, 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 no es del original).

Dicho numeral es claro al indicar que **la legitimación proviene de los asientos registrales**, no haciendo distinción alguna en cuanto a si esa publicidad versa sobre una información actual, o si tan sólo consta en el histórico registral. Recuérdese la doctrina que recogen los artículos 62 y 66 del citado Reglamento. En cuanto al primero incluye dentro del “***Historial del Derecho Registrado (...) d) las cancelaciones o extinciones que correspondan, e) Y las anotaciones de los documentos pendientes de inscripción***”. En el segundo se afirma que: “*La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación*”, de lo que se sigue que todos estos sistemas, coadyuvan para que el potencial gestionante compruebe su legitimación e interés para actuar.

Entonces, si resulta que la ***legitimación*** para promover una gestión administrativa, no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe inferirse claramente de un asiento del Registro, en el asunto bajo examen no puede ser obviado que tal hipótesis se satisface en esta oportunidad, pues de conformidad con los atestados que constan en autos se determina, tal como se consignó en el

Hecho Probado N° 2, que está claro que la señora **Marlene Quesada Cordero**, junto con el señor **Carlos Calvo Céspedes**, otorgaron ambos un acto jurídico que involucró a la finca de la **Provincia de Limón, con matrícula 39189-000** y se reflejó en el respectivo asiento de su inscripción, permitiéndosele a terceros –merced de la publicidad registral– tener la posibilidad de conocer los alcances de tal acto (la imposición de las limitaciones de las que se habla en el campo del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda) y su nexa con los otorgantes dichos (ambos beneficiarios de un bono familiar de vivienda), todo lo cual redundo, más allá de cualesquiera otras elucubraciones, en la efectiva legitimación de la señora **Quesada Cordero** por contar con un interés legítimo para promover la gestión administrativa

Por lo anterior, considera este Tribunal que las apreciaciones hechas por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles en la resolución venida en alzada, con respecto al numeral 95 del Reglamento del Registro Público, son desafortunadas, porque el **a quo** se limitó a analizar el hecho de que se encuentra caduca la anotación donde figuró dicha señora, mas sin tomar en consideración que el contenido de la citada norma hace referencia a 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, como la gestión administrativa la puede formular no solamente la persona física o jurídica que tenga relación directa con un derecho inscrito, o un derecho que derive del tracto sucesivo histórico, sino también aquella que tenga un interés legítimo de acuerdo a lo que se derive de los asientos registrales, en esta oportunidad se revela claramente el interés legítimo de la señora **Quesada Cordero**, por derivarse éste de la misma información constante en el Registro y adjunta al expediente.

CUARTO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las consideraciones que anteceden, en virtud del interés legítimo que ostenta la apelante, y tener ella una vinculación directa con la situación jurídica planteada por el fondo, considera la mayoría de este Tribunal, que lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licenciada

Grace Robinson Arias, en representación de la señora **Marlene Quesada Cordero**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas con cuarenta minutos del veintiuno de abril de dos mil ocho, la que se revoca en todos sus extremos, a efecto de que en su lugar, y de previo a las audiencias respectivas, valore el citado Registro la existencia o no de un error registral que haga viable darle trámite a la gestión administrativa instaurada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, por mayoría se declara con lugar el ***Recurso de Apelación*** interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas con cuarenta minutos del veintiuno de abril de dos mil ocho, la cual se revoca en todos sus extremos.— En su lugar, de previo a las audiencias respectivas, proceda el citado Registro a valorar la existencia o no de un error registral que haga viable darle trámite a la gestión administrativa instaurada. El Juez Jorge Enrique Alvarado Valverde salva el voto. 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.— **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

VOTO SALVADO DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE

El suscrito discrepa de la decisión a la que finalmente arriba la resolución de mayoría de este Tribunal, con fundamento en las siguientes consideraciones:

Según el artículo 10 de la Ley General de la Administración Pública:

“...1. La norma administrativa deberá ser interpretada en la forma que mejor garantice la realización del fin público a que se dirige, dentro del respeto debido a los derechos e intereses del particular.

2. Deberá interpretarse e integrarse tomando en cuenta las otras normas conexas y la naturaleza y valor de la conducta y hechos a que se refiere.” (Lo subrayado no es del original)

Visto el anterior parámetro de interpretación e integración de normas de aplicación obligatoria a toda actividad administrativa –**en este caso incluida la registral**– debe tenerse claridad respecto del fin público al cual se dirige el Registro como Institución Jurídica, fin que está debidamente representado en una **escala de valores jurídicos tutelados** en el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción en el Registro Público, Ley 3883 publicada el 3 de junio de 1967, -concretamente lo reformado por el artículo 172 del Código Notarial No. 7764 del 17 de abril de 1998- que dice:

“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.”

Todo lo anterior viene al caso, pues en el presente recurso el apelante pretende que se revoque una resolución de la Dirección del Registro de Inmuebles donde se declaró la falta de Legitimación del apelante para abrir un proceso de gestión administrativa con la pretensión de conocer respecto de la “no inscripción” del documento que ocupó el asiento 1805 del tomo 427 del Diario de ese Registro, el cual no produjo un asiento registral definitivo por cuanto le fue cancelada la presentación ya que le sobrevino el término de caducidad del artículo 468 inciso 5) del Código Civil. En ese documento se adjudicaba tanto la apelante como su antiguo conviviente, un bono de vivienda conforme la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual afectaría la finca del Partido de Limón matrícula 39189, de la cual es titular registral desde 1992 el ex-conviviente de la apelante Carlos Calvo Céspedes. (ver folio 16)

Así las cosas, es importante determinar, si los postulados contenidos en la resolución apelada, violentan los derechos de la apelante ya que efectivamente, a la fecha en que se promueven las presentes diligencias, el documento aludido estaba aún reflejado en la publicidad de la finca antes referida, a pesar de haberle transcurrido sobradamente el término de caducidad a su asiento de presentación; o si tal determinación del a-quo es acorde con los fines de la publicidad registral dentro de un marco de celeridad en los trámites de inscripción de los documentos, sin que ello implique un quebranto de la Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes inmuebles.

En sus alegatos el representante de la señora apelante Marlene Quesada Cordero afirma lo siguiente (folio 61):

“...Solicito se revoque o en su lugar se anule lo resuelto por el a-quo, y en su lugar, se declare con lugar la gestión administrativa. Este tipo de procedimiento, **es el señalado para acudir ante el órgano competente del Registro para subsanar y / o corregir errores como el apuntado**, en cuanto es claro que **el Registro en su oportunidad omitió inscribir un derecho** a

nombre de mi representada, quien –dicho sea de paso- nunca se enteró, pues **es trámite a cargo de notarios**; y no fue sino hasta que recientemente, cuando su antiguo conviviente se apersona a la vivienda pretendiendo desalojarla junto con sus hijos, que se entera de la situación en **torno a lo que ella consideraba un derecho asentado...**” (lo resaltado no es del original)

Consta del presente expediente que el documento de marras ingresa para su inscripción al Registro el día 17 de enero de 1996, al cual se le consignan varios defectos de carácter subsanable, siendo que el mismo ingresa y sale del Registro en varias oportunidades -conforme se observa de la consulta de trámites del documento (folios 47 y 48)-, hasta que en fecha 23 de abril de 2008, se le cancela la presentación conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, sea, por haberle transcurrido el término de caducidad del asiento de presentación, **sin que se corrigieran la totalidad de los errores consignados o fuera solicitada la impugnación de la calificación del registrador.**

Integrando las normas pertinentes del ordenamiento jurídico conforme lo ordena el punto 2) del transcrito artículo 10 de la Ley General de la Administración Pública antes transcrito, existe todo un proceso tendiente a lograr la efectiva inscripción de los documentos presentados, proceso que incorpora a su vez procedimientos para impugnar la calificación del Registrador, que van desde una solicitud de calificación sumaria y oral ante los jefes de Registradores, pasando por la calificación formal y eventual ocurso ante la Dirección del Registro, hasta finalmente llegar a la apelación ante este Tribunal Registral Administrativo; acciones que deben incoarse antes de que sobrevenga el término de caducidad establecido para el asiento de presentación, **debiendo entenderse que tal acción se pierde con el cumplimiento de tal término perentorio.**

Dicho lo anterior, no debemos confundir la gestión administrativa como debido proceso regulado para la **revisión de los asientos** que contienen derechos inscritos, o que habiendo estado inscritos se cancelaron con ocasión de un movimiento posterior, esto, como garantía de la seguridad jurídica en la dinámica del tracto sucesivo Histórico de los derechos inscritos (artículo 54 del Reglamento del Registro Público); respecto del debido proceso regulado para el **trámite de**

inscripción de tales derechos contenidos en los documentos cuya rogación debe ser sostenida por el Notario, según lo ordena el artículo 34 del Código Notarial cuando en su inciso h) dice que compete a ese profesional “...**Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él...**” tal y como lo reconoce la misma parte apelante en sus pretensiones.

Es decir, quien teniendo la legitimación para corregir un documento notarial objetado o para accionar un proceso de calificación que impugne el defecto consignado por parte de un Registrador, si deja vencer el término para dicha acción; no puede luego optar por incoar una gestión administrativa para impugnar la cancelación de presentación por caducidad de tal documento -consecuencia jurídica derivada de su propia inactividad-, o lo que es peor, tratar de impugnar –por tal medio procesal- movimientos posteriores en la finca de que se trate, lo cual no solo violenta el **principio de prioridad** registral (artículo 455 del código Civil) en el sentido textual de que “...Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro, y siendo que esta presentación es una anotación provisional, temporal y preparatoria que tiene una vigencia de un año y que queda cancelada de hecho -si dentro de ese término no se subsanan los defectos que se le consignen al documento-; tenemos que concluir que **la legitimación registral de un anotante no puede ir más allá de la vigencia del asiento de presentación de que se trate, según el artículo 468 del Código Civil**; pues precisamente es dentro de ese lapso en que el derecho contenido en el documento, es **provisionalmente oponible a terceros**, mientras tal derecho accede a un asiento definitivo por medio de la inscripción registral, **solo** luego de superada la calificación del Registrador, lo cual en este caso no sucedió.

Por lo anterior, no comparte el suscrito la interpretación que del artículo 95 del Reglamento del Registro Público realiza el voto de mayoría, cuando dice que:

“ ...Dicho numeral es claro al indicar que la legitimación proviene de los asientos registrales, no haciendo distinción alguna en cuanto a si esa publicidad

versa sobre una información actual, o si tan solo consta en el histórico registral...”

Para el suscrito cuando el artículo 95 de cita, indica 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.**” (lo resaltado no es del original)

No se trata de “cualquier interés” sino que este debe ser un interés actual **-jurídicamente tutelable-**, tanto así que la misma norma exige que ese interés debe ser **probado por el gestionante, sujeto al contenido de los asientos del registro.**

Así las cosas, en el presente asunto se pretende hacer valer una **anotación provisional caduca** como basamento para probar la legitimación procesal con vistas a promover una gestión administrativa, lo cual **bien rechaza el Registro a-quo**, no solo porque tal asiento carece de efectos jurídicos registrales, sino porque **tal determinación no violenta ningún derecho del administrado**, dado que el ordenamiento le concedió durante el plazo de vigencia de la anotación provisional del documento de marras, los instrumentos jurídicos necesarios para lograr la efectiva inscripción del mismo, **los cuales no ejerció**; de tal manera que la inercia del anotante no puede transformarse en un derecho para imputarle al registro un error que no existe (cuando la cancelación por caducidad opera de pleno derecho), ni en un derecho oponible a terceros, pues tal oponibilidad insisto, fenece con el efectivo advenimiento del término de caducidad de la anotación provisional.

Las responsabilidades por la no inscripción del documento, deben verificarse en sede distinta a la registral, sea la judicial o la administrativa notarial según corresponda.

Conforme lo anterior, se debe rechazar el recurso de apelación y confirmar la resolución del a-quo, la cual sin detrimento de la Seguridad Jurídica en el tráfico de Inmuebles, respeta los



postulados respecto de la celeridad en la tramitación de los documentos es decir, la efectiva inscripción de los mismos dentro de los términos que al efecto concede el ordenamiento para ello, equilibrio necesario para que la publicidad registral pueda realmente garantizar la certeza jurídica y la objetividad de su información.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde



DESCRIPTOR

Gestión Administrativa

TE. Legitimación para promover la gestión administrativa

TNR. 00.55.33