
RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2019-0077-TRA-RI

Gestión administrativa

Jonathan Gerardo Segura Castro, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2018-1002 RIM)

Propiedades

VOTO 0207-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas dos minutos del dos de mayo de dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por el educador Jonathan Gerardo Segura Castro, vecino de Ciudad Quesada de San Carlos, cédula de identidad 2-0569-0842, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:15 horas del 17 de diciembre de 2018.

Redacta la juez Ureña Boza; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DE ESTA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. Mediante escrito presentado ante la Dirección de Servicios de la Sede Regional de Ciudad Quesada del Registro Nacional el 17 de octubre de 2018, el señor Segura Castro solicitó la inmovilización de la finca del Partido de Alajuela 392617-000 representada por el asiento catastral A-0879112-2003, debido a que se traslapa con las fincas 489639-000, 119894-000, 103557-000 y 103553-000.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario

resolvió denegar lo pedido, ya que considera que el gestionante carece de legitimación para lo pedido.

Inconforme con lo resuelto, el aquí apelante expresó como agravios que su legitimación directa proviene del hecho de que la finca municipal traslapa con un terreno de su propiedad, por lo que posee un derecho inscrito en el Registro Inmobiliario tal y como lo pide el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, y que en todo caso hay un interés público envuelto que implica que la situación denunciada deba ser investigada.

TERCERO. 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, la nulidad o invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa deliberación.

CUARTO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de la documentación que consta en el expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, haciendo la corrección en el hecho probado I atiente a que la finca 2-392617-000 es propiedad de la Municipalidad de San Carlos y no de la Municipalidad de Alajuela como por error se indicó.

QUINTO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar en la idea de que el gestionante carece de la necesaria legitimación para entablar su pedido; mientras que éste considera que su legitimación proviene de ser

el titular de la finca 2-500761-000, y que, en todo caso, el asunto debe ser investigado oficiosamente de acuerdo al marco normativo vigente.

Así, analizado el asunto, considera este Tribunal que debe confirmarse lo resuelto. La legitimación necesaria para actuar en la sede administrativa registral, además de contener los requisitos esenciales de la legitimación para actuar en un proceso, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 21 del Código Procesal Civil, tiene un elemento objetivo, y es el requisito establecido en el artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, según el cual pueden promover una gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pueda tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro. En la práctica, el cumplimiento de este requisito se traduce en el hecho objetivo de comprobar la existencia de un asiento registral del cual se desprenda esta especial legitimación para gestionar en esta sede. En el presente caso, el gestionante no es titular ni de la finca 2-392617-000 ni de las que supuestamente le traslapan: 2-489639-000, 2-119894-000, 2-103557-000 y 2-103553-000.

Con respecto al tema de la legitimación, conviene tener presente además lo manifestado por el tratadista uruguayo Enrique Véscovi al indicar:

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 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, 2da edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, páginas 168-169.

La anterior cita viene a reafirmar lo dicho por el Registro Inmobiliario, en el sentido de que el petente no demostró que, de conformidad a los asientos de las fincas antes indicadas, tenga o haya tenido algún derecho real o sea interesado registral que lo legitime para interponer estas diligencias. Dentro de este orden de ideas, es oportuno citar también la sentencia 89 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 14:00 horas del 19 de junio de 1991, que sostuvo la siguiente tesis:

...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...

Este Tribunal se ha pronunciado desde larga data en el sentido indicado, así, por ejemplo, en los votos 0109-2004, 0100-2005 y 0187-2005. El interés alegado por el apelante no es suficiente para poder darle trámite ni acoger su pretensión en la vía administrativa registral.

Lo anteriormente considerado impone declarar sin lugar el recurso interpuesto, no sin antes indicar al Registro Inmobiliario que, en aras de mantener una sana publicidad registral, deberá analizar las posibles inconsistencias en los asientos de

las fincas que indica el señor Segura Castro, y, si es del caso, dar parte a quién corresponda de acuerdo al procedimiento de gestión administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el educador Jonathan Gerardo Segura Castro contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:15 horas del 17 de diciembre de 2018, la que en este acto se confirma. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Ivc/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM