

Expediente N° 2006-0235-TRA-BI

Gestión administrativa

MALAMBO S.A., apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 105-2006)

VOTO N° 026-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas cuarenta minutos del quince de enero del dos mil siete.

Visto el recurso de apelación presentado por el Licenciado Manuel Enrique Alvarez Murillo mayor, abogado, cédula de identidad número dos-cuatrocientos sesenta y siete-setecientos ochenta y ocho, en su condición de apoderado especial de la sociedad **MALAMBO S.A.**, cédula de personera jurídica número tres-ciento uno-trescientos veintiún mil ciento cincuenta y dos, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y siete minutos, del veintiuno de junio de dos mil seis.

Redacta el Juez Martínez Rodríguez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por la forma en que se resuelve el presente asunto, resulta innecesario pronunciarse sobre hechos probados o no probados respecto del fondo del asunto.

SEGUNDO: SOBRE LA LEGITIMACION DE LA GESTIONANTE Y LO FINALMENTE RESUELTO POR EL REGISTRO. La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió denegar las diligencias iniciadas por la señora Cecilia Héctor Contreras en su condición de presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de **MALAMBO S.A.**, al considerar que la actuación del Registro se encuentra

ajustada a derecho, en la inscripción de los testimonios de escrituras públicas presentados al Diario bajo los tomos 527 asiento 511 y 567 asiento 11747, anotados y posteriormente inscritos sobre la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 21925-000, así como en la cancelación de la demanda ordinaria también anotada inicialmente al margen de dicho inmueble bajo el tomo 408, asiento 18623, al no existir la comisión de algún error o nulidad cometidos en sede registral. No obstante la conclusión a la que llegó el Registro sobre esos extremos, para la resolución de este asunto deviene de vital importancia resaltar que, previo al dictado de la resolución que nos ocupa, la Dirección de dicho Registro mediante resolución de las nueve horas del cinco de mayo del dos mil seis, le había prevenido a la gestionante, que debía demostrar su legitimación para actuar ante esa sede administrativa, confiriéndole para tal efecto un plazo improrrogable de quince días, conforme lo establece el artículo 96 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J), notificándosele tal prevención el día doce de mayo de dos mil seis, conforme es visible al folio 137 de este expediente. Al ser atendida dicha prevención de forma extemporánea hasta el día trece de junio de dos mil seis (folio 358), dio lugar a que en la resolución que se recurre, el **a quo** considerara el rechazo **ad portas** de la gestión y el archivo del expediente como en efecto correspondía. A pesar de lo anterior, la Dirección del Registro, argumentando que en aras de satisfacer la necesidad de respuesta de la parte gestionante, entró a conocer los argumentos de su inconformidad realizando para tal efecto, un exhaustivo análisis de cada uno de ellos para arribar a la conclusión de que lo procedente era denegar la gestión promovida por encontrarse el procedimiento registral en la práctica de todos los movimientos cuestionados ajustado a derecho.

Sobre este particular, este Tribunal es del criterio de que, si la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble valoró debidamente la legitimación activa de la gestionante, concluyendo en la parte considerativa de la resolución de marras que en ausencia de dicho requisito procesal, correspondía el rechazo **ad portas** de las referidas diligencias, mal hizo dicha Dirección al entrar al análisis de las inconformidades alegadas por la recurrente, dado que el incumplimiento de ese requisito procesal **sine quanon**, era motivo legal suficiente para dar por concluido el presente asunto y no extenderlo innecesariamente entrando a conocer el fondo del mismo, permitiéndole llegar ante esta instancia. Este error acarreó el quebrantamiento de principios procesales fundamentales que este Órgano Colegiado no puede dejar de advertir, dado que si la legitimación procesal de quien interpone una gestión, tal y como se indicó antes, es un requisito esencial para

el conocimiento de la Administración de los asuntos que le son sometidos para su resolución, la ausencia de la misma obligaba imperativamente a la Dirección del Registro a pronunciarse, como en efecto lo hizo, en la parte considerativa de la resolución venida en alzada, al tenor de lo dispuesto en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público y efectivamente dictar su rechazo **ad portas** y ordenar el archivo del expediente. En ese sentido cabe recordar que la doctrina procesal a expresado sobre la legitimación procesal 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 del 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 la jurisprudencia, el propio magistrado puede revelar de oficio aunque la parte no la hay señalado...” (VÉSCOVI, Enrique. Teoría del Proceso, 2 Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, Argentina, 1999, pp.168-169).

Igualmente, sobre la figura de la legitimación, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

“...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).

Conforme lo anterior, es claro entonces que la Dirección del Registro no debía examinar la pretensión de la gestionante, sino simple y llanamente resolver acorde con lo expuesto en el

considerando tercero de la resolución recurrida, determinando su rechazo **ad portas** y el consecuente archivo de la gestión.

Ahora bien, en lo que se refiere al análisis de fondo de las pretensiones del gestionante y el consiguiente estudio de la práctica de los asientos registrales que dieron lugar a las inconformidades planteadas por el interesado, a las que se avocó el Registro para declarar en su parte dispositiva del expediente que nos ocupa, la denegatoria de la gestión de marras, - que como ya se indicó supra resultaba innecesaria su valoración -, no queda más que advertir que la actuación del **a quo**, no solo resulta contradictoria e inconsistente entre la parte considerativa y la dispositiva de la resolución de cita, sino también se incurrió en una violación del debido proceso, dado que la administración registral se pronunció sobre todos los extremos alegados por la parte interesada, sin haber concedido las respectivas audiencias a todas las partes que conforme a los asientos registrales tuvieran un interés legítimo. Debemos recordar la importancia del cumplimiento del principio constitucional del debido proceso, que deberá siempre observarse en aras de la salvaguarda de los derechos e intereses de los terceros que se encuentren debidamente legitimados. Sobre el punto se ha pronunciado este Tribunal, citamos al voto 216-2005, dictado a las once horas quince minutos del nueve de setiembre de dos mil cinco:

*“**SEGUNDO:** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al conocer el fondo de las diligencias planteadas, estaba obligada a conferir audiencia a todos los posibles interesados en el trámite registral, y a notificarles la gestión administrativa toda vez que, de conformidad con el numeral 98 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J, de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, se establece que:” A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada para que se presenten en defensa de sus derechos por un plazo que no exceda de quince días, para lo cual el gestionante deberá suministrar las direcciones exactas de todas las partes. El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación. En caso de que se tengan que publicar edictos, los gastos de éstos correrán por cuenta del gestionante”, aspecto que se omite en el presente caso, lo cual origina un quebrantamiento de los derechos constitucionalmente esenciales, como lo es el debido proceso y colateralmente el derecho de defensa, así como una violación al principio de legalidad. Al respecto, considera este*

Tribunal de importancia hacer referencia al voto de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, número 1999-09969, de las 9:15 horas del 17 de diciembre de 1999, que en lo que interesa resolvió lo siguiente: “Sin embargo, cuando se trata de reclamos o recursos, procede aplicar el artículo 41 de la Constitución Política: “Ocurriendo a las leyes, todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales. Debe hacerseles justicia pronta y cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes”. Lo anterior por cuanto los reclamos y recursos administrativos, a diferencia de las peticiones puras y simples, requieren un procedimiento para verificar los hechos que han de servir de motivo al acto final, así como adoptar las medidas probatorias pertinentes...”.

TERCERO: *Que en atención a las garantías exigibles en todo procedimiento, no es factible que el Registro **a quo**, bajo ninguna circunstancia, resuelva sobre el fondo de lo planteado sin contemplar el debido proceso, ya que ello conlleva vedar el derecho de los interesados de ser oídos y se les niega la oportunidad de que hagan valer los derechos que consideren tener en el asunto planteado. Valga subrayar, que los procedimientos propios en materia registral producen efectos jurídicos propios y que cuentan con una fase recursiva, de ahí que el numeral 98 de cita tenga como fin primordial evitar un estado de indefensión a los posibles interesados, sobre todo, tratándose de un trámite como el de diligencia administrativa. Asimismo, la observancia al debido proceso conlleva a que el procedimiento sea lo más transparente posible y mermen las posibilidades de caer en situaciones subjetivas, con el fin de que los interesados tengan la oportunidad de ejercer su derecho de defensa, principios que se encuentran garantizados en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política y que al respecto, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en forma abundante, por ejemplo, en el voto número 15-90 de las 16 horas 45 minutos del 5 de enero de 1990, que en lo que interesa dispuso: “...este Tribunal tiene por probado que al accionante se le ha violado el derecho de defensa garantizado por el artículo 39 de la Constitución Política y por consiguiente el principio del debido proceso, contenido en el artículo 41 de nuestra Carta Fundamental, o como suele llamársele en doctrina, principio de “bilateralidad de la audiencia” del “debido proceso legal” o “principio de*

contradicción” y que para una mayor comprensión se ha sintetizado así: a) Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; b) derecho de ser oído, y oportunidad del interesado para presentar los argumentos y producir las pruebas que entienda pertinentes; c) oportunidad para el administrado de preparar su alegación, lo que incluye necesariamente el acceso a la información y a los antecedentes administrativos, vinculados con la cuestión de que se trate; ch) derecho del administrado de hacerse presentar y asesorar por abogados, técnicos y otras personas calificadas; d) notificación adecuada de la decisión que dicta la administración y de los motivos en que ella se funde y e) derecho del interesado de recurrir la decisión dictada”. Consecuentemente, considera este Tribunal que la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debe otorgar el debido proceso a las partes interesadas en la gestión.” (negritas y subrayados del original).

Así las cosas, resulta menester advertirle a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que en casos como en el que nos ocupa, el conocimiento y posterior resolución de lo pretendido debe darse únicamente en uno de los extremos ya expuestos, es decir, o resuelve sobre la falta de legitimación y ordena el archivo del asunto en caso de que no se cumpla tal requisito, o bien, si se conoce el fondo del asunto en caso de comprobar la existencia de una inexactitud en los asientos, imperativamente debe otorgarse las audiencias respectivas con el fin de no violentar el debido proceso de las partes que tengan interés directo en el asunto, pero no resolver sobre ambos extremos, dado que deviene en una resolución de por sí contradictoria que amerita su anulación.

Este vicio en el procedimiento da lugar, conforme lo establecen los artículos 181 de la Ley General de la Administración Pública y 197 del Código Procesal Civil, normas de aplicación supletoria según lo indica el artículo 229.2 de esa Ley General de la Administración Pública y 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, a anular la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de ocho horas, cuarenta y siete minutos del veintiuno de junio de dos mil seis.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se anula lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las ocho horas, cuarenta y siete minutos del veintiuno de junio del dos mil seis, a efectos de que enderece los procedimientos y el dictado de la resolución final conforme lo resuelto en esta instancia. 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. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

La suscrita Guadalupe Ortiz Mora, en calidad de Presidenta del Tribunal, hago constar que el Lic. Adolfo Durán Abarca, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por encontrarse participando en un Seminario fuera del país.