

**Expediente N° 2004-0004-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Ileana Vindas Salazar**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Exp. Original N°: BI-2003-180**

## **VOTO N° 034-2004**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas del veinticinco de marzo de dos mil cuatro—**

***Recurso de Apelación*** incoado por la señora **Ileana Vindas Salazar**, mayor, casada una vez, arquitecta, con cédula de identidad número dos-trescientos noventa y dos - novecientos treinta y cuatro, vecina de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas con treinta y cinco minutos del cuatro de noviembre de dos mil tres.

### ***RESULTANDO:***

**I.-** Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de fecha diecisiete de octubre de dos mil tres, la señora Ileana Vindas Salazar de calidades ya citadas, solicita se ordene la anulación y la cancelación de las escrituras, mediante las cuales fue inscrita la finca folio real número ciento quince mil setenta- cero cero cero del Partido de San José, a nombre de Transportes Roes, Sociedad Anónima, por cuanto los trámites de inscripción se hicieron sobre la base de información falsa y de mala fe, solicitando además se ordene la inmovilización de la referida finca.

**II.-** Que por resolución de las siete horas con treinta y cinco minutos del cuatro de noviembre de dos mil tres, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso: “ **SE RESUELVE: Rechazar de plano** la gestión administrativa incoada por la

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

señora **ILEANA VINDAS SALAZAR**, por carecer de legitimación para actuar en esta vía (...)"

**III.-** Que inconforme con dicho fallo, la gestionante Ileana Vindas Salazar planteó, mediante escrito presentado el catorce de noviembre de dos mil tres, recurso de revocatoria con apelación en subsidio, argumentando que discrepa del criterio invocado por el señor Director, por cuanto la norma citada que es el artículo 93 y no el 95 como por error material se indica, establece que la legitimación para gestionar administrativamente la tiene no sólo quien aparezca con derechos inscritos sino también, por toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto de acuerdo con los asientos del Registro. Que en ese sentido ella aportó suficientes pruebas para acreditar su interés en el proceso como son: certificación del expediente judicial donde consta la adjudicación de un derecho al cincuenta por ciento a su favor en el terreno que dio origen a la finca hoy en día en el partido de San José, bajo la matrícula de folio real número ciento quince mil setenta. También se aportó certificación de la escritura confeccionada ante Notario Público, donde consta la adjudicación de ese bien en un cincuenta por ciento a nombre de la apelante en la mortal de su padre, el señor León Víctor Vindas, de quien la adquirió en un cincuenta por ciento en forma legítima y válida. Se aportaron también documentos certificados como son los planos catastrados y documentos que constan en el Instituto de Desarrollo Agrario, que demuestran con toda claridad que el terreno que forma hoy día la citada finca ciento quince mil setenta, estaba inscrita ante el IDA, a nombre de su padre en un cincuenta por ciento y que de su padre la heredó mediante adjudicación en su mortal. Que todas esas pruebas documentales que se aportaron son suficientes y plenamente válidas que demuestran su interés y su derecho sobre la finca relacionada, la que fue inscrita en forma fraudulenta a nombre de Transportes Roes, Sociedad Anónima, por parte del socio de su padre el señor Luis Alberto Rojas Valerio, quien ahora ante sus gestiones traspasó el inmueble a otra sociedad. Que para evitar que terceras personas de buena fe, se pudieran ver afectadas por las actuaciones del señor Luis Alberto Rojas Valerio, solicita la inmovilización de la finca indicada, mientras se resuelve el caso ante los Tribunales de Justicia.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**IV.-** Que mediante resolución de las once horas del quince de enero de dos mil cuatro, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resuelve: “**1) EN CUANTO AL RECURSO DE REVOCATORIA:** Rechazar el Recurso de Revocatoria, por cuanto la resolución final de estas diligencias está ajustada a derecho. **B-) EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN:** **Se admite el mismo,** por tratarse la resolución recurrida del tipo de resolución que indica el inciso a) del artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039 del 27 de octubre del año 2000, y el artículo 2 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N° 30363-J, del 15 de mayo del año 2002, y estar interpuesto el mismo dentro del término que **señala** el artículo 26 de la indicada ley, por lo que **se ordena el envío de este expediente al expresado tribunal,** y conforme a lo dispuesto en el artículo 567 del Código Procesal Civil, se emplaza a la recurrente para que en el término de cinco días hábiles, comparezca ante el Tribunal Registral Administrativo...”(mayúsculas, negrita y subrayado del texto original).

**V.-** Que por resolución de este Tribunal de las diez horas del dos de febrero del dos mil cuatro, se da audiencia por quince días a la parte para que presente sus alegatos y pruebas de descargo.

**VI.-** Que por escrito presentado ante este Tribunal a las quince horas con siete minutos del veinticuatro de febrero del dos mil cuatro, la señora Ileana Vindas Salazar contesta la audiencia conferida, reiterando los motivos dados en su libelo de recurso.

**VII.-** Que a la sustanciación del recurso de apelación se le ha dado el trámite correspondiente y no se observan defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de la parte y /o ineficacia de las presentes diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal y previo a las deliberaciones de rigor.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Por la forma en que se resuelve este asunto no es necesario exponer una relación de hechos probados y no probados.-

**SEGUNDO: EN CUANTO AL FONDO:** Examinado el expediente venido en alzada, debe señalar este Tribunal que la apelante carece de legitimación *ad causam* activa para gestionar la apelación de la resolución recurrida y su petición de anular y por ende la cancelación de las escrituras que ocuparon: el asiento 08575 del tomo 476 del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que es testimonio de escritura número nueve del tomo quinto del protocolo del Notario Jorge Fabricio Fernández Mayorga, otorgada en Parrita, Quepos, a las nueve horas del catorce de abril de dos mil, la que versó sobre la compraventa de la parcela ciento dieciséis-cuarenta y seis, inscrito bajo el sistema de folio real Partido de San José, matrícula número ciento quince mil setenta- cero cero cero, en donde el Instituto de Desarrollo Agrario, le traspasó dicho inmueble a Transportes Roes, Sociedad Anónima (folios 55 y 65), mediante la cual surgió a la vida registral esa finca; asiento 18470 del tomo 519 del Diario, que es testimonio de escritura número ciento cincuenta y dos, del tomo treinta y dos del protocolo del Notario Carlos Enrique García Anchía, otorgada en San José, a las siete horas y treinta minutos del trece de mayo de dos mil tres (folios del 44 al 51), en la cual el Instituto de Desarrollo Agrario, realiza una serie de modificaciones en varias fincas, indicando según consta a folio cuarenta y seis, que la situación correcta de la finca ciento quince mil setenta- cero cero cero , es distrito quinto, cantón doce de la provincia de San José, lo que implica que esa finca es del Partido de San José y no del Partido de Puntarenas; asiento 15958 tomo 497 del Diario, según el dicho de la recurrente en su libelo inicial, no obstante, no existe documento en este expediente que acredite dicha manifestación, solicitando además la inmovilización de la referida finca a efecto de evitar su traspaso o cualquier otro movimiento. Cabe mencionar que, en la materia Registral, existe una serie de principios que norman y dan sustento a cada uno de los actos que se realicen en esa función y uno de ellos es el Principio de Legalidad, entendido en el sentido de que el registrador debe de adecuar su función calificadora,

conforme se lo ordene o delimite el ordenamiento jurídico. Basado en ello, considera este Tribunal, que el **a quo**, actuó de conformidad con este principio tal y como lo establecen los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, pues en el caso bajo examen, es necesario tener claro que los actos de las autoridades públicas deben fundarse en una norma válida del ordenamiento, lo cual proporciona seguridad jurídica, tal y como sucede en el presente caso, donde el Director del Registro Público de Bienes Inmuebles, aplicó correctamente el numeral 95 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998 ), para indicar que la recurrente carece de legitimación, normativa que es concordante con el ordinal 104 del Código Procesal Civil, que dispone: *“Artículo 104.- Parte legítima.- Es aquella que alega tener determinada relación jurídica con la pretensión procesal”*. Como puede observarse, en el caso que se discute, esa relación jurídica de la señora Vindas Salazar con la pretensión procesal solicitada por ella es inexistente, por cuanto de los asientos registrales mencionados, así como de la información registral que consta en el expediente a folios 42, 43, 89 y 90, no se desprende que la apelante o su padre León Víctor Vindas, de quien deriva el derecho, sean titulares o partes en esos asientos, por lo que carece de legitimación suficiente para promover las diligencias sub exámine. La legitimación para presentar una gestión como la que nos ocupa, no puede derivar de cualquier fuente, sino que, debe inferirse de un asiento registral. Con respecto al punto de la legitimación, conviene tener presente lo manifestado por el tratadista uruguayo Enrique Véscovi al decir: *“...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...”* (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2 Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169). Lo anterior viene a reafirmar lo dicho por el **a quo**, en el sentido de que la recurrente no está legitimada para gestionar, en razón de que de los asientos aludidos no se desprende que sea la titular del bien alegado.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Dentro de este orden de ideas, es oportuno citar también, la sentencia número 856-2001 de las diez horas quince minutos del cinco de octubre de dos mil uno, dictada por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, Segundo Circuito Judicial de San José, que en lo conducente consideró que: “ *III. Ciertamente, la apelante carece de legitimación, para gestionar tanto la nulidad de la cancelación practicada al Asiento de presentación del documento que ocupó el Asiento 4705 del Tomo 421 Del Diario, así como su pedimento de cancelar el Asiento 16906, Tomo 453, dado que no demostró ser titular de ningún derecho inscrito en el Registro relativo a tales documentos, como tampoco haber figurado como parte en los mismos, ni haber autorizado esas escrituras...*”. Consecuentemente, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en sentencia número 89 de las catorce horas del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, sostuvo la tesis de que “ *... 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...*”. De ahí, que la actuación del **a quo** resulta absolutamente lógica y ajustada al principio de legalidad, por lo que ello obliga a este Tribunal a confirmar la resolución recurrida. Por la forma en que se resuelve esta gestión, no es necesario que este Tribunal se pronuncie con relación a lo peticionado por la apelante, en virtud de no haber interés actual en ello.

**TERCERO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA:** De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual, Ley N° 8039; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

***POR TANTO:***

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, de doctrina y de jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el ***Recurso de Apelación*** presentado por la señora ***Ileana Vindas Salazar***, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las siete horas con treinta y cinco minutos del cuatro de noviembre de dos mil tres, la cual 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.***-

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***