

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2016-0568-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Alba Cruz Valverde Valverde, Apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2016-1041)**

***VOTO 0358-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas veinticinco minutos del veinte de julio del dos mil diecisiete.***

Recurso de Apelación interpuesto por la señora Alba Cruz Valverde Valverde, mayor de edad, auxiliar de contabilidad, viuda de segundas nupcias, vecina de San José, titular de la cédula de identidad 1-383-549, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, de las catorce horas del trece de octubre del dos mil dieciséis.

***RESULTANDO***

***PRIMERO.*** Que mediante escrito presentado al ser las dos y cincuenta y ocho horas de la tarde del seis de octubre del dos mil dieciséis, la señora Alba Cruz Valverde Valverde, interpuso gestión administrativa ante la Dirección del Registro Inmobiliario, por supuestos errores e inexactitudes con la información de catastro.

***SEGUNDO.*** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las catorce horas del trece de octubre del dos mil dieciséis, indicó: **“POR TANTO: En virtud de lo expuesto y normas de Derecho, SE RESUELVE: 1) DENEGAR LA GESTION incoada por la gestionante [...] al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral [...]”**

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario al ser una y cuarenta horas de la tarde del veintisiete de octubre del dos mil dieciséis, la señora Alba Cruz Valverde Valverde presentó **Recurso de Apelación**, en contra de la resolución final antes referida.

**CUARTO.** Que el Tribunal Registral Administrativo mediante resolución de las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del treinta de enero y resolución de las nueve horas del diecisiete de febrero, ambas del dos mil diecisiete, le previno a la gestionante “[...] **acreditar debidamente su representación a nombre del señor GABRIEL TOMÀS ODOR (difunto), mediante documentación idónea[...]**”

**QUINTO.** La señora Alba Cruz Valverde Valverde solicitó mediante escrito recibido por este Tribunal a las dos y veinte horas de la tarde del veintitrés de febrero del dos mil diecisiete, lo siguiente: **“Para cumplir con lo requerido por el mismo, se solicita prórroga de plazo a la suscrita”**.

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Por razones de oportunidad y celeridad procesal se prescinde de la audiencia de estilo, se conoce este asunto y sin entrar a resolver sobre el fondo, por las razones que de seguido se examinan, debe declararse **mal admitido** el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Alba Cruz Valverde Valverde, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del trece de octubre del dos mil dieciséis, en razón de que examinado el expediente venido en alzada, se determina la falta de legitimación procesal para actuar de la señora Valverde Valverde, para incoar la apelación presentada y representar válidamente los intereses de los herederos de la sucesión del causante Gabriel Tomás Odor.

En el escrito de apelación la señora Valverde Valverde, se suscribe como representante por acuerdo de todos los herederos en la Sucesión Ab Intestada tramitada en sede notarial, indicando que por

existir errores del Registro Inmobiliario e inexactitud en la información de Catastro, se anote advertencia e inmovilice la finca 2-212386-000, perteneciente al señor PROSPERO ACUÑA CASTILLO (finca de la que proviene la inscrita a nombre del causante GABRIEL TOMAS ODOR), pues la finca segregada y reunida se encuentra asociada a un plano de catastro con una medida menor y que es parte del haber sucesorio; al separarse de la prosecución del juicio se acordó autorizar a la solicitante promocionar y vender la finca en cuestión, pero el plano que se le asocia describe una medida menor, razón por la que en gestión administrativa, resuelve el Registro Inmobiliario que la gestión, debe ser denegada porque dicha solicitud no posee sustento en la existencia de un error cometido en sede registral.

**SEGUNDO.** Ha de tenerse presente, que la capacidad procesal, es un requisito de carácter formal que debe de ser acreditado correcta y claramente, desde la primera intervención del mandatario. Dicho poder debe haber sido conferido conforme con los requisitos legales establecidos; para el caso de gestión administrativa, este Tribunal ha externado criterio en el sentido, de que el poder puede ser otorgado en documento privado, sin mayor formalidad que la autenticación notarial. Consentir lo contrario contraviene el mandato legal previsto en el artículo 103 de nuestro Código Procesal Civil, que dispone: ***“Los representantes deberán demostrar su capacidad procesal en la primera gestión que realicen.”*** Dicha norma responde al precepto jurídico que indica que no puede una persona actuar en el procedimiento en representación de otra sin haber sido otorgado el correspondiente poder por parte del legitimado.

Interlocutoriamente se le previno a la recurrente en esta instancia, mediante resoluciones de las 08:45 horas del 30 de enero (folio 21 del legajo de apelación), 9 horas del 17 de febrero (folio 24 del legajo de apelación), ambos del 2017, “[...] **acreditar debidamente su representación a nombre del señor GABRIEL TOMAS ODOR (difunto), mediante documentación idónea [...]**”, incluso a petición de la recurrente, se otorga una prórroga de dos días mediante resolución de las 8 horas del 28 de febrero del 2017 (folio 28 del legajo de apelación), pero en el expediente no consta documento alguno que responda a la legitimación de su gestión.

En el caso bajo análisis, le queda claro a este Tribunal que la señora Valverde Valverde carece de legitimación en este asunto, no tiene la “*legitimatío ad processum*”, pues, no consta en el expediente documento de poder que acredite esa circunstancia, por lo que su apelación no puede prosperar, procediendo su rechazo.

La revisión oficiosa de este requisito, misma que es asumida por este Tribunal y amparada por la ley, para cumplir con su rol de contralor de legalidad de las actuaciones del Registro Nacional, es la puerta de entrada para cualquier procedimiento, que no puede desarrollarse exitosamente si no existe ese presupuesto procesal, todo ello fundamentado en los artículos 23 y siguientes del Reglamento de Organización del Registro Público, en relación con los numerales 282, 283 y 342 de la Ley General de la Administración Pública, así como los artículos 1251 y siguientes del Código Civil.

En conclusión, tal como se ha indicado, para intervenir válidamente en un procedimiento en representación de alguna otra persona, el representante debe contar con un poder que lo faculte para intervenir en representación suya. En el caso en cuestión, la apelante, señora Alba Cruz Valverde Valverde, carece de legitimación para actuar en el presente asunto representando a los herederos del causante Gabriel Tomás Odor; situación que fue desapercibida por el Registro Inmobiliario, que debió rechazar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por ese Registro, por la falta de legitimación de la apelante, debiendo este Tribunal por ende, declarar mal admitido el recurso de apelación interpuesto.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara **MAL ADMITIDO** el Recurso de Apelación interpuesto en contra la resolución dictada por el Registro

Inmobiliario, de las catorce horas del trece de octubre del dos mil dieciséis. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.** -

*Rocío Cervantes Barrantes*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

**DESCRIPTORES**

**TE: RECURSO DE APELACIÓN**

**RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA RESOLUCIONES**

**FINALES DEL REGISTRO NACIONAL**

**TG: ATRIBUCIONES DEL TRA**

**TNR: 00.31.37**