

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2006-0231-TRA-BI

Gestión administrativa

Jorge Enrique Chacón Salazar, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

VOTO N° 046-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las quince horas treinta minutos del doce de febrero de dos mil siete.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Jorge Enrique Chacón Salazar, portador de la cédula de identidad número uno-quinientos veintitrés-novecientos sesenta y cinco, contra la resolución final dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, cincuenta y ocho minutos, del veintisiete de junio de dos mil seis.

RESULTANDO

- I. Que en fecha dieciocho de mayo de dos mil seis, el señor Jorge Chacón Salazar plantea gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, indicando que es propietario de la finca de Alajuela, folio real 210481-000, que soporta servidumbre trasladada con referencia a la finca 31348-000; que el señor Luis Mario Pérez Mena es dueño de la finca de Alajuela, folio real 2-154035-000, y pretende cancelar la servidumbre mencionada y rectificar la medida de su finca, todo en detrimento suyo, quien para lograr su cometido ha presentado al Diario los documentos numerados 551-19422 y 521-09804, los cuales solicita se cancelen.

- II. Que por resolución final dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas cincuenta y ocho minutos del veintisiete de junio de dos mil seis, se resolvió “***POR TANTO*** *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

citada, ***SE RESUELVE:*** *Rechazar ad portas la gestión planteada por el Señor JORGE CHACÓN SALAZAR, por falta de legitimación. (...)*” (mayúsculas, subrayados y negritas del original).

- III.** Que en fecha trece de julio de dos mil seis, el señor Chacón Salazar apela la resolución antes mencionada, indicando que cuestiona la rectificación de medida pretendida, y que el punto está en discusión tanto en el Catastro Nacional como en sede penal; que su legitimación proviene del hecho de ser dueño de la finca 2-210481, y que se debió tomar en cuenta para resolver las irregularidades que se encuentran cuestionadas en sede administrativa y judicial, indicando que el actuar distinto puede acarrear responsabilidad en esa Dirección.
- IV.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por la forma en que se resuelve el presente asunto, no es necesario pronunciarse sobre hechos probados o no probados.

SEGUNDO. LEGITIMACIÓN DEL GESTIONANTE. La legitimación que debe poseer cualquier interesado que pretenda acceder a la vía de la gestión administrativa en la sede registral, no solamente atiende a la posible relación jurídica del interesado con la pretensión, tal y como se entiende en la vía civil (artículo 104 del Código Procesal Civil), sino que debe de cumplirse con el precepto contenido en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de fecha 18 de febrero de 1998, el cual es que la legitimación deberá provenir de un asiento de registro, tema ampliamente tratado en el Voto 206-2005, dictado por este Tribunal a las diez horas treinta minutos del veinticuatro de octubre de dos mil cinco:

“la legitimación para actuar en la gestión administrativa proviene de los propios asientos registrales, dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo número 26771 del 18 de marzo de 1998, 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.”, el cual debe relacionarse con el artículo 19 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883 del 30 de mayo de 1967), que determina quiénes son los sujetos legitimados para interponer una gestión administrativa en sede registral. 2.- Así las cosas, resulta que la **legitimación**, no puede provenir de cualquier fuente, sino que ésta debe inferirse claramente de un asiento del Registro, situación que no se da en lo absoluto con relación a los señores ... , pues de conformidad con los atestados que constan en autos, no se determina que éstos sean parte en ninguna de las inscripciones que se han cuestionado en esta vía y, por ende de ninguno de los asientos que se señaló en su libelo inicial y de apelación. Resulta oportuno transcribir lo establecido por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, al respecto: “...Revisada la legitimación de los recurrentes ... es evidente que carecen de legitimación para gestionar tanto la nulidad o cancelación de la inscripción practicada, así como la inmovilización de la finca matrícula número...dado que no demuestran ser titulares de ningún derecho inscrito en el Registro relativo a la inscripción de la escritura de traspaso del referido inmueble, como tampoco haber figurado como parte en dicho traspaso, ni haber autorizado esa escritura...” (Voto N° 774-2002 de las 9:50 horas del 19 de setiembre de 2002). Véase, que el interés que manifiestan tener los gestionantes en que se declare la nulidad absoluta de los asientos 1581 y 11724 de los tomos 341 y 513 respectivamente, así como se declare nulas las segregaciones hechas de la finca del Partido de Guanacaste 10562-000 que dieron origen a las fincas del mismo Partido matrículas 130801-000 y 130802-000 o se consigne nota de advertencia al margen de dichas fincas, por considerar medió error registral, no es suficiente para iniciar la gestión administrativa, pues la aptitud especial de los señores ... para ser parte en la gestión que formularon, se encuentra limitada en lo dispuesto en los artículos 95 del Reglamento del Registro Público, y 19 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público ya citados. Efectivamente, la correlación entre el interés y los asientos registrales le imprime a la legitimación en sede registral, una condición especial, pues el promovente de la gestión administrativa debe ostentar la condición de titular del derecho inscrito, ya sea como propietario, acreedor hipotecario, arrendatario, o de cualquier otra clase de derecho; o bien, la de interesado, cuando haya sometido al trámite de inscripción un documento, o sea parte en un proceso en el que una autoridad judicial o administrativa haya ordenado anotar en un

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

determinado bien. Precisamente, de la disposición reglamentaria citada se colige que la legitimación en sede registral es restrictiva, permitiendo abrirse esta vía únicamente, a aquellas personas que se hallen en las circunstancias señaladas; de ahí que los señores... , no puede considerarse legitimados para promover esta diligencia. Este Tribunal se ha pronunciado reiteradamente, en cuanto a la legitimación que se ha de demostrarse para poder actuar en sede registral, así, por ejemplo, en los votos 63-2003, dictado a las once horas treinta minutos del doce de junio de dos mil tres, el 109-2004, dictado a las once horas del seis de octubre de dos mil cuatro, el 100- 2005 de las diez horas quince minutos del veinte de mayo de dos mil cinco, entre otros.’

En su recurso, el apelante indica que su legitimación para proponer la presente gestión proviene del hecho de ser el dueño de la finca de Alajuela, folio real 210481-000. Sin embargo, vemos como esta condición no es suficiente para convertirse en gestionante respecto de su petitoria, pues, tal y como ya analizó el **a quo** en la resolución final apelada, respecto de la finca de Alajuela, asiento de inscripción bajo el folio real número 154035-000, propiedad de Luis Mario Pérez Mena, y de los asientos de presentación al Diario 551-19422 y 521-09804, el señor Jorge Chacón Salazar no tiene ninguna legitimación, pues no es parte en ninguno de ellos. El simple hecho de ser dueño registral de una finca no otorga la legitimación pedida por el artículo 95 indicado, sino que se debe ser interesado respecto de los asientos registrales que son objeto de la gestión administrativa planteada.

Asimismo, y respecto del asiento de presentación al Diario 551-19422, tal y como se mencionó en la resolución apelada, no puede existir interés actual pues el mismo caducó de acuerdo al artículo 468 inciso 5 del Código Civil:

“Generalmente se menciona la existencia de tres condiciones para poder ejercer la acción: la posibilidad jurídica, el interés y la legitimación... El interés procesal consiste en el interés en actuar, en el móvil que tiene el actor (o eventualmente el demandado al contradecir). Es muy conocido el aforismo de que “quien tiene interés tiene acción”. El que tiene un crédito cuyo plazo no ha vencido, podrá pedir una medida de cautela (si corresponde), pero no lo podrá reclamar en juicio; tampoco el heredero si no ha fallecido el causante, etc. Se suele requerir que el interés sea directo, legítimo y actual. Deber ser, en primer lugar, legítimo, esto es lícito, lo cual no necesita mayor fundamentación. Luego actual y no eventual, futuro como ya dijimos... Por último, el interés debe ser directo, o sea, particular de quien lo

ejerce...” (VÉSCOVI, Enrique, Teoría General del Proceso, 2da edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp.68 y 69).

Visto lo anterior, la falta de legitimación del apelante para actuar en esta sede, es suficiente para que sea rechazada su pretensión.

TERCERO. MOTIVACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN, PRETENSIONES

EN SEDE REGISTRAL. La motivación del recurso se basa en el supuesto hecho de que, los movimientos registrales que pretende el señor Pérez Mena, afectan a la finca del señor Chacón Salazar, por lo que solicitó en su escrito inicial “...cancelar la inscripción de los asientos mencionados, sea el 551-19422-001 y el 521-09804-01-005-001 relacionados ambos con la finca 2-154035-000, en lo que a los hechos expuestos importa en cuanto a la cancelación, traslado, constitución de servidumbre y en cuanto al a rectificación de medida.”; sin embargo, y retomando el tema de la legitimación para actuar en sede de Registro bajo el esquema de la gestión administrativa, vemos que el interés derivado de la posible afectación a su propiedad por los movimientos registrales puede alcanzar para legitimarse en la sede judicial, pero, no es suficiente para gestionar administrativamente, ya que el apelante no es parte registralmente hablando ni de la finca del señor Pérez ni en los asientos de presentación al Diario ya mencionados. El mismo apelante indica en su escrito que el punto se encuentra bajo estudio por la Fiscalía Adjunta de Alajuela, o sea, al encontrarse el tema en discusión en estrados judiciales, deberá estar el Registro a lo que allí ordenen las autoridades respectivas sobre el punto, pero, no puede válidamente el Registro acceder a las pretensiones de la gestión inicial, sea la cancelación de asientos de registro, tema abordado en el Voto 316-2006 dictado por este Tribunal a las doce horas del cinco de octubre de dos mil seis, y en todo aplicable al caso bajo estudio:

“No es dable que en sede administrativa se proceda a la cancelación de asientos inscritos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, ya citado supra, que a la letra dice: “No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”, de lo que se infiere que no puede el Registro proceder a declarar la nulidad del asiento, máxime que en el presente caso no se ha podido determinar que haya mediado ningún error registral en la práctica de los asientos registrales de que se ha hecho

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mérito y en ese sentido, encontramos reiterada jurisprudencia de los Tribunales de la República, que dispone: "...lo cierto es que la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza, más bien niega expresamente esa posibilidad. Lo anterior no impide que por la vía de proceso ordinario se obtenga la ejecutoria de sentencia que ordene la cancelación, tal y como lo dispone el artículo 474 del Código Civil..." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 91, de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992). Conforme lo anterior, es menester reiterar que por disposición de ley, el Registro no tiene la competencia para cancelar asientos de inscripción y así, de modo reiterado lo ha establecido la jurisprudencia de los Tribunales de Justicia, pues el impedimento es de tipo legal y no administrativo, según lo impone el artículo 474 en comentario, el cual taxativamente señala, los supuestos en los que procede la cancelación de asientos inscritos."

Como corolario, no vemos en que modo puede incurrir la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en responsabilidad, tal y como lo afirma el apelante, pues su actuación se ha ajustado estrictamente al marco de legalidad atinente a la gestión administrativa, tal y como lo ordenan los artículos 11 de nuestra Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Según lo considerado anteriormente, por carecer el gestionante y ahora apelante de la debida legitimación para actuar en esta sede administrativa registral, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado en contra de la resolución final dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, cincuenta y ocho minutos, del veintisiete de junio de dos mil seis, la cual en este acto se confirma.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden y las citas de ley, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Jorge Enrique Chacón Salazar, en contra la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

resolución final dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, cincuenta y ocho minutos, del veintisiete de junio de dos mil seis, 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. **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.