

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Expediente: 2003-0020-TRA-RP

Gestión Administrativa

Manuel Antonio Jiménez Fuentes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

### **VOTO No 062-2003**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas del día doce de junio de dos mil tres.-**

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Manuel Antonio Jiménez Fuentes, mayor, casado, vecino de San José, del Seminario Central de Paso Ancho, trescientos metros al este, cédula tres-ciento noventa y cinco-ochocientos sesenta y uno, contra la resolución de las catorce horas del dieciocho de octubre del dos mil dos, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, expediente de origen número ciento ochenta y dos-dos mil dos.

### **RESULTANDO**

- I. Que mediante escrito presentado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el once de octubre de dos mil dos, el señor Manuel Antonio Jiménez Fuentes, solicita se ordene la inmovilización de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula siete mil ochocientos noventa-cero cero cero, propiedad de Álvaro Montero González, ya que según la información que consta en el Registro de Inmuebles dicha finca carece de plano (ver folio 6), pero en el Catastro Nacional se inscribió en forma confusa el plano P-ciento setenta y ocho mil ciento noventa-noventa y cuatro, que abarca a las fincas de Puntarenas siete mil ciento setenta y nueve-cero cero cero, propiedad del gestionante, y la siete mil ochocientos noventa-cero cero cero, propiedad del señor Montero

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

González. Debido a esta confusión, su finca se encuentra inmovilizada, por lo que solicita se inmovilice también la propiedad del señor Montero González, pues se encuentra en la misma situación registral que la suya e indica que donde existe la misma situación, existe la misma disposición.

- II. Que mediante resolución de las catorce horas del dieciocho de octubre de dos mil dos, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta la resolución final en el presente asunto, disponiendo: ***“SE RESUELVE: Rechazar de plano el mérito de los autos, en virtud de que el asunto no es competencia de este Registro, ya que la circunstancia obedece tal y como lo acredita el gestionante, a hechos que conciernen al Catastro Nacional. Además, su pretensión es ilegítima, ya que solicita la inmovilización de un inmueble que no le pertenece. En consecuencia, el gestionante no tiene legitimación para actuar en esta vía, pues el interés por el cual pretende accionar, al solicitar la inmovilización de la finca de Puntarenas 007890-000, que pertenece al señor Alvaro Montero González, cédula 2-175-710, es un asunto cuyo conocimiento compete a los Tribunales de Justicia, en cuanto a los alegatos sobre la medida. Por lo tanto, la Dirección de este Registro se declara incompetente para conocer las presentes diligencias, lo anterior de conformidad con el artículo uno del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo Número 26771-J de dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, y sus reformas. En concordancia con los artículos 92 y 95 del Reglamento citado. NOTIFIQUESE.”***
- III. Que mediante escrito presentado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en fecha cuatro de noviembre de dos mil dos, el señor Manuel Antonio Jiménez Fuentes apela la resolución mencionada; reiterando su petitoria de que se inmovilice la finca dicha, aduciendo que el trámite de gestión administrativa es para cualquiera que tenga interés en el asunto.
- IV. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles por resolución de las trece horas del siete de noviembre de dos mil dos, resolvió admitir para ante la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, el recurso de apelación planteado contra la resolución de las catorce horas del día

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

dieciocho de octubre de dos mil dos, y por resolución dictada a las trece horas y diez minutos del trece de diciembre de dos mil dos ordena el envío de este expediente al Tribunal Registral Administrativo, quien por ley tiene la competencia para conocer y resolver en definitiva el presente asunto.

- V. Por escrito presentado a este Tribunal el trece de mayo del presente año, el apelante contesta la audiencia conferida por este Tribunal e indica que con su actuar el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles contraviene los artículos 87 y 88 de la “Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público” (sic.), pues el es una parte que debe tenerse por interesada para gestionar la inmovilización de la finca de Puntarenas siete mil ochocientos noventa-cero cero cero.
- VI. 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 las partes e interesados o la invalidez y/o ineficacia de las presentes diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

### **CONSIDERANDO**

**UNICO:** Procede rechazar el recurso de apelación interpuesto, mediante el cual el recurrente pretende que se ordene la inmovilización de la finca de Puntarenas número siete mil ochocientos noventa-cero cero cero; no por los motivos dados en la resolución impugnada, pues lo que el señor Jiménez Fuentes siempre ha solicitado es que se realice la inmovilización de la mencionada finca, para lo cual la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sí tiene competencia, según lo establecido en los artículos 87 y 88 del Reglamento del Registro Público N° 26771-J, sino por falta de legitimación del gestionante para realizar dicha petitoria al menos en esta vía. Ya este Tribunal se ha manifestado en un caso similar, mediante el voto cero cinco-dos mil tres de las dieciséis horas y cinco minutos del veintiocho de marzo del presente año, en donde manifestó: “*E/*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*artículo 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998, relacionado necesariamente con el artículo 19 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, Ley N° 3883 del 27 de mayo de 1967, nos indica claramente quienes son los legitimados para interponer una gestión administrativa en sede registral: “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 subrayado es nuestro). La legitimación para estos casos no puede provenir de cualquier fuente, sino que ésta debe inferirse claramente de un asiento del Registro, situación que no se da en relación con el señor (...), pues de conformidad con los atestados que constan en autos no se determina que él sea parte en ninguno de los contratos, y por ende, de ninguno de los asientos que se señalan.”. En este mismo sentido ha sido reiterada la jurisprudencia de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que se ha pronunciado de la misma manera en el voto setecientos setenta y cuatro mil dos de las nueve horas y cincuenta minutos del diecinueve de setiembre de dos mil dos. El apelante, a través de sus libelos, descontextualiza la norma del artículo 95 del Reglamento del Registro Público, punto central en la presente resolución, pues ignora su estribillo final que indica “...de acuerdo con los asientos de Registro.”. Esta legitimación se da en esta forma, pues no puede ser cualquier persona la que acuda a la vía administrativa para lograr sus objetivos, sino solamente quienes puedan demostrar su interés de acuerdo con los asientos de registro. En el presente caso no demuestra el gestionante ser parte o interesado en relación con la finca cuya inmovilización se solicita, ya sea en calidad de titular del derecho inscrito, de anotante, de acreedor hipotecario o de cualquier otro trámite registral relacionado con la finca de Puntarenas, folio real siete mil ochocientos noventa-cero cero cero, siendo que no puede abrirse esta vía a cualquier persona que no este legitimada según las disposiciones reglamentarias citadas. Puesto que la inmovilización implica añadir un estado gravoso a la propiedad, esta solicitud debe provenir del propio dueño del inmueble, de un interesado registral o de la Dirección del Registro Público de la Propiedad*

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Inmueble, de conformidad con los artículos 85, 88, 92 y 95 del Reglamento del Registro Público.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas, se resuelve confirmar la resolución recurrida, por falta de legitimación del gestionante. Se da por agotada la vía administrativa.- Previa copia de ley devuélvase el expediente a su oficina de origen. **NOTIFIQUESE.**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Licda. Lupita Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada.**