

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2002-0019-TRA-RP

Gestión Administrativa

Héctor Francisco Quesada Murillo

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Expediente Registro N° 120-2002

VOTO N° 063-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas con treinta minutos del doce de junio de dos mil tres.—

Conoce este Tribunal del **Recurso de Apelación** entablado por el señor Héctor Francisco Quesada Murillo, titular de la cédula de identidad número 2-342-575, quien dijo ser mayor, casado, empresario, y vecino de Santa Gertrudis de Grecia, en contra de la resolución dictada por el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES al ser las nueve horas con treinta y ocho minutos del seis de agosto del año dos mil dos.

RESULTANDO:

1º.- Que mediante el memorial presentado el 10 de julio del 2002 ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el gestionante Quesada Murillo formuló diligencias administrativas con el propósito de que ese Registro declarara la caducidad, con fundamento en el artículo 3º de la Ley de Aranceles del Registro Público, Ley N° 4564 del 29 de abril de 1970, de las anotaciones provisionales presentadas al Diario de ese Registro, una bajo el **Tomo 485, Asiento 03177**, y la otra bajo el **Tomo 496, Asiento 01634**, ambas afectando la finca inscrita en el Sistema de Folio Real Mecanizado, Provincia **Alajuela**, con Matrícula Número **195625-000**.—

2º.- Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las nueve horas treinta y ocho minutos del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

seis de agosto de dos mil dos dispuso: ***"POR TANTO: En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citadas, SE RESUELVE: rechazar ad-portas las gestiones presentadas por el señor Héctor Francisco Quesada Murillo, de calidades dichas, por no ser competente la Dirección de este Registro para conocer de las mismas, según lo que informan los artículos 9 y 153 de la Carta Magna..."***—

3°.- Que inconforme con dicho fallo, el señor Quesada Murillo planteó recurso de revocatoria, que le fue rechazado, y el de apelación en subsidio, que le fue admitido, en el que alegó que, con su resolución, el Registro aludido infringía el numeral 3° de la citada Ley de Aranceles; que como la figura de la caducidad opera de oficio, así debió ser declarada por ese Registro; que nadie había reclamado una intervención judicial para la declaratoria de la caducidad que le interesaba; y que, en resumidas cuentas, el Registro había incurrido en un evidente error de apreciación respecto de lo pretendido con su gestión, al mantener como vigentes unos asientos de presentación ya caducos.

—

4°.- Que el expediente de marras fue enviado por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, el cual, mediante resolución dictada a las dieciséis horas y diez minutos del cuatro de octubre de dos mil dos, dispuso pasar el presente asunto a este Tribunal Registral Administrativo, al que por ley corresponde su conocimiento y resolución final.-

5°.- Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.—

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: En ausencia de un elenco de Hechos Probados en la resolución impugnada, este Tribunal enlista como Hechos con tal carácter los siguientes que resultan útiles para lo que se resolverá:

- A-)** Que la escritura pública número 136 del protocolo número 25 del Notario Juan Carlos Quesada Araya, otorgada en Grecia a las 14:00 horas del 4 de mayo de 1998, se refirió a una compraventa con pacto de retroventa, de la finca inscrita bajo el Sistema de Folio Real Mecanizado, Partido de **Alajuela**, con Matrícula Número **195625-000**, donde "Repuestos Serma S.A." se la traspasaba al señor Víctor Francisco Alfaro Murillo [v. folios 20, y 23-26].
- B-)** Que dicha escritura fue presentada en la Sección del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el 20 de diciembre del 2000, bajo las citas **Tomo 485, Asiento 03177**, y por segunda vez el 2 de octubre del 2001, en esta oportunidad bajo las citas **Tomo 496, Asiento 01634** [v. folios 20, y 23-26]. Y
- C-)** Que dentro del Proceso Ordinario Agrario tramitado por "Transportes Quesada y Solís S.A." contra "Repuestos Serma S.A.", y ello bajo el expediente número 01-160097-638-AG del Juzgado Agrario de Alajuela, se expidió un mandamiento de anotación de demanda presentado el 7 de diciembre del 2001 en el Diario del Registro bajo las citas **Tomo 498, Asiento 17055**, gravándose con ello la citada finca del Partido de **Alajuela**, con Matrícula Número **195625-000** [v. folios 1-2].—

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal determina como Hecho de influencia para la resolución de este asunto, que tienen el carácter de No Probados, los siguientes:

- A-)** que el señor Quesada Murillo se encuentre legitimado para interponer las presentes diligencias. Y
- B-)** Que el señor Quesada Murillo sea el titular de la demanda a la que se refiere el expediente número 01-160097-638-AG del Juzgado Agrario de Alajuela.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: **A.-)** EL gestionante Quesada Murillo formuló las diligencias indicadas en el Resultando 1º, aduciendo que su carácter de interesado, es decir, su **legitimación**, para instar a que se procediera a la cancelación de dos de las anotaciones provisionales (ambas de un mismo documento que se presentó en el Diario dos veces, una bajo el **Tomo 485, Asiento 03177**, y la otra bajo el **Tomo 496, Asiento 01634**) que pesan sobre la finca inscrita en el Sistema de Folio Real Mecanizado de la Provincia de Alajuela, con Matrícula 195625-000, se derivaba de su calidad de parte actora [v. folio 18 vto.] de una demanda ordinaria que involucra a dicha finca, y cuya anotación figura en virtud del mandamiento presentado en el Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el **Tomo 498, Asiento 17055** [v. folios 1, 2 y 18 vto.].— Precisamente por ese motivo, por estarse discutiendo en la vía judicial alguna pretensión relacionada con ese inmueble, en la resolución apelada el Registro declinó entrar a conocer sobre lo pedido por el señor Quesada Murillo en esta vía administrativa [v. folio 28].— **B.-)** El artículo 95 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), señala claramente quienes son los sujetos legitimados para promover una gestión administrativa como la instaurada por el apelante, incluyendo entre ellos a **"...toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro."** (el subrayado no es del original).— De dicha norma se sigue que la legitimación para formular ante el Registro una gestión como la de marras, no puede provenir de cualquier fuente sino que debe inferirse o deducirse claramente de un asiento registral, situación que no se da en relación con el señor Quesada Murillo, pues de conformidad con los atestados que constan en autos no se determina que él haya sido alguna de las partes del contrato de compraventa con pacto de retroventa al que se refirió el documento presentado en el Diario bajo las citas **Tomo 485, Asiento 03177**, y **Tomo 496, Asiento 01634**, ni tampoco alguna de las que figuran en el proceso ordinario agrario al que se refirió el mandamiento presentado en el Diario bajo el **Tomo 498, Asiento 17055**, ocurriendo que la acreditación de una u otra cosa era un presupuesto material necesario a fin de obtener una resolución de fondo.— **C.-)** Con respecto a este tema, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, órgano al que antes de la creación de este Tribunal le correspondía

resolver apelaciones como la presente, ya había razonado de igual modo, apuntando lo siguiente: "***...Revisada la legitimación ... 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 del 2002).— Y este Tribunal Registral Administrativo ha mantenido la misma línea, pudiéndose consultar sus Votos N° 005-2003 de las 16:05 horas del 28 de marzo, y N° 009-2003 de las 15:00 horas del 30 de abril, ambos de este año.— **D.-)** De esta guisa, por cuanto el señor Quesada Murillo no es parte en ninguno de los asientos de presentación ya referidos, cabe concluir que no cuenta con la **legitimación** necesaria para promover las diligencias examinadas, pues como se señaló, su aptitud especial para ser parte en el procedimiento que instauró estaba limitada por lo dispuesto en el numeral 95 del Reglamento citado, no habiendo sido ninguno de sus argumentos expuestos, tanto en primera como ahora en segunda instancia, suficientes para que se tenga por acreditada la **legitimación** que debía asistirle para actuar idóneamente en esa sede.— Por lo dicho, este Tribunal llega a la ineludible conclusión de que por carecer el apelante de facultades legítimas para promover la gestión administrativa, ello obliga a confirmar la resolución recurrida, pero eso por las consideraciones recién expuestas y no por las razones dadas por el Registro, no siendo del caso necesario entrar a conocer el fondo de la apelación por la pérdida de interés que le ha sobrevenido.— **E.-)** Finalmente, corresponde hacer recordar al señor Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para evitar nulidades futuras, que por no existir norma expresa dentro de la legislación registral que determine las formalidades y requisitos que deben llevar las resoluciones finales que se dictan dentro de unas diligencias de recurso o dentro de una gestión administrativa, ha de seguirse el formato establecido en el artículo 155 del Código Procesal Civil, el cual prevé no sólo que las sentencias deberán resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto del debate, sino que también el contenido mínimo que deben contemplar.—

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se confirma la resolución impugnada, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con treinta y ocho minutos del seis de agosto de dos mil dos.— Se da por agotada la vía administrativa.— Tome nota esa Dirección de lo indicado en el inciso E-) del Considerando Tercero.— 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.—***

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada