

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2003-0099-TRA-BI

Diligencias Administrativas

Tobías Escribano Carballo, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, (Expte. N° 038-2003)

VOTO No 139-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas del veinte de octubre de dos mil tres.—

Recurso de Apelación presentado por el señor **Tobías Escribano Carballo**, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos noventa y tres-novecientos tres, quien dijo ser mayor de edad, casado una vez, oficinista, y vecino de San Francisco de Dos Ríos, San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con treinta y cinco minutos del cuatro de junio de dos mil tres.

RESULTANDO:

1°: Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el diecisiete de marzo de dos mil tres, el señor Tobías Escribano Carballo, alega la existencia de un error en cuanto a la rectificación del lindero oeste de la finca inscrita en la provincia de Guanacaste, matrícula número treinta mil ciento setenta y seis- cero cero cero, propiedad de la señora María Vallejos Vásquez, por cuanto la finca madre de donde proviene el inmueble dicho, no colinda en ninguno de sus puntos con la zona marítimo terrestre, siendo que al lote tampoco le asiste esa colindancia, solicitando se proceda a poner una advertencia administrativa al margen de la indicada finca, con el fin de inmovilizarla, hasta tanto se defina jurídicamente sobre la validez o anulación del asiento registral mediante el que se inscribió la rectificación del lindero oeste de la finca referida.

2°: Que el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las trece horas y quince minutos del quince de mayo de dos mil tres, le confiere audiencia a la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

señora María Vallejos Vásquez, quien contesta mediante escrito presentado a ese Registro el dos de junio de dos mil tres. Dicha señora manifiesta en su contestación, que los mismos hechos expuestos por el gestionante en estas diligencias, ya fueron ampliamente discutidos entre ellos ante la Municipalidad de Carrillo y su Superior Jerárquico. Que no obstante que en principio, la Municipalidad dicha le otorgó una concesión al señor Escribano Carballo sobre un lote que es parte de su propiedad, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, conociendo en apelación esa concesión, anuló la resolución de otorgamiento y remitió al promoverse a la vía ordinaria. Que el acto del Registro rectificando el lindero oeste es válido y eficaz y no puede ser desconocido por el propio Registro, máxime cuando lo que se pretende es beneficiar a terceros particulares, mediante el otorgamiento de un derecho de concesión sobre una parte de un inmueble que esta fuera del dominio público.

3º: Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por resolución dictada a las trece horas y treinta y cinco minutos del cuatro de junio de dos mil tres, dispuso: ***"POR TANTO: En virtud de lo expuesto, y las normas de derecho citadas, SE RESUELVE: Rechazar de plano las presentes diligencias administrativas incoadas por el señor TOBIAS ESCRIBANO CARBALLO, por no advertirse de la información registral ninguna actuación anómala por parte de este Registro; y debido a la misma tampoco es procedente la anotación de Advertencia Administrativa. Además, de conformidad con el Voto N° 6442-97 dictado por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo como antiguo superior jerárquico de este Registro, que este asunto ya se había remitido a la vía ordinaria, por lo tanto este Sede no es competente para resolver las presentes diligencias. NOTIFIQUESE."***

4º: Que inconforme con dicha resolución, el señor Tobías Escribano Carballo mediante escrito presentado el dieciséis de junio de dos mil tres ante la Dirección del Registro Público, presenta Apelación con nulidad absoluta concomitante, indicando que a fin de garantizar la unidad y congruencia de la información contenida en el Registro, se debe tomar en consideración y valorar el documento que dio origen a la finca madre, como es la ejecutoria expedida por el Juez Civil de Santa Cruz, que no indica colindancia alguna con la zona marítimo terrestre, solicitando se revoque o anule la resolución impugnada, y en su lugar se ordena la advertencia administrativa sobre la finca treinta mil ciento setenta y seis- cero cero cero, del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

partido de Guanacaste.

5º: Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por resolución de las ocho horas y cinco minutos del dieciocho de junio de dos mil tres, admite el recurso de apelación contra la resolución dictada por esa Dirección a las trece horas treinta y cinco minutos del cuatro de junio de dos mil tres.

6º: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y / o ineficacia de la diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las diligencias de rigor.

CONSIDERANDO:

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

SEGUNDO: Examinado el expediente venido enalzada, debe señalar este Tribunal que salta a la vista la *falta de legitimación ad causam activa* del gestionante Tobías Escribano Carballo para incoar la gestión administrativa que dio origen a la resolución apelada.— 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.*", que debe relacionarse con el artículo 19 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967), el cual determina quiénes son los sujetos legitimados para interponer una gestión administrativa en sede registral.— Sobre la figura de la *legitimación*, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dicho: "*...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 sentencia favorable o desfavorable ... constituye entonces una condición para el*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable..." (Voto N° 89 de las 14:50 horas del 19 de junio de 1991) Por su parte, la doctrina procesal ha expresado que: *"...La legitimación procesal, entonces, es la consideración legal, 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 de la sentencia de mérito; el juez, previamente (dicho en términos lógicos) a la decisión, debe analizar si las partes que están presentes en el proceso ("las partes") son las que deben estar, esto es, aquellas que son las titulares de los derechos que se discuten ... la legitimación 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, 2ª Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169).— En lo que respecta al asunto bajo examen, resulta que 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 lo absoluto con relación al señor Escribano Carballo, pues de conformidad con los atestados que constan en autos, no se determina que él sea parte en ninguna de las inscripciones que ha cuestionado en esta vía y, por ende, de ninguno de los asientos que señaló en sus libelos inicial y de apelación, siendo oportuno reiterar ahora lo establecido por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo (antiguo órgano jerárquico impropio del Registro Nacional) 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 del 2002).— Y si bien, la acreditación de la legitimación del gestionante fue requerida por la propia Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución dictada a las catorce horas diez minutos del veinticinco de marzo del año en curso [folio 123], cuando previno al señor Escribano Carballo que aportara documento idóneo mediante el cual acreditara su legitimación para actuar en las diligencias de marras, ninguno de los atestados que presentó al efecto [folios del 126 al 137]

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

tiene la suerte de demostrar la legitimación que debe asistirle para actuar en sede registral, que es la vía que eligió.— Véase, pues, que el interés razonable y entendible, que manifiesta tener el gestionante en que se inmovilice la finca que citó él en su escrito inicial, no es suficiente para iniciar la gestión administrativa, pues la aptitud especial del señor Escribano Carballo para ser parte en la gestión administrativa que formuló, está limitada por lo dispuesto en los artículos 95 del Reglamento del Registro Público, y 19 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, no omitiendo este Tribunal hacer ver que ese defecto inicial, que prevalece hasta ahora, desapercibido por el Registro, desafortunadamente, pese a la prevención que le hizo al apelante, debió compeler a la autoridad registral a rechazar *ad portas* la gestión, de conformidad con el numeral 96 del Reglamento recién citado, lo cual no ocurrió.— En virtud de lo expuesto, y por cuanto de modo evidente y manifiesto el apelante carece de legitimación activa para formular las diligencias bajo estudio, se impone declarar **sin lugar** el Recurso de Apelación presentado por el señor Tobías Escribano Carballo, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con treinta y cinco minutos del cuatro de junio de dos mil tres, la cual se deberá confirmar no por los motivos invocados por ese Registro, sino por la *falta de legitimación activa* del gestionante, no haciendo falta que este Tribunal se pronuncie con relación al alegato de *nulidad concomitante* formulado por el apelante, por no haber ya interés actual en ello.—

TERCERO: Finalmente, y sin perjuicio de lo recién indicado, no omito manifestar este Tribunal su honda preocupación por el hecho de que obran en el expediente venido en alzada, errores procesales y técnico-jurídicos en los que incurrió ese Registro, y que ameritan un análisis particular para que en el futuro sean evitados por ese órgano.— El artículo 95 dispone que únicamente pueden promover una gestión administrativa destinada a paliar algún error cometido por el Registro, quienes resulten ser los titulares de derechos inscritos, y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto de acuerdo con los asientos del Registro, es decir, que haya figurado como parte o haya autorizado el documento público que provocó la inscripción de los asientos que luego se cuestionan.— De esto se infiere que ese otro elemento de admisibilidad **debe ser examinado por el Registro justo desde el mismo momento de la interposición de la gestión**, a los efectos de impedir la prosecución de un procedimiento administrativo que desde un principio debe ser frenado para no inducir a error a los gestionantes, creándoles una falsa

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

expectativa sobre el futuro de su gestión, y a la Administración Pública en un mayor desgaste, por la tramitación de unas diligencias destinadas en forma originaria a su fracaso en esa sede o vía, y esto precisamente por la regla dada en el ordinal 95 ya citado.— Pues bien, ya en el caso de marras, nótese que desde el momento inicial el Registro dudó acerca de la legitimación del gestionante, pues en la primera resolución dictada en este asunto (a las 14:10 horas del 25 de marzo del año en curso – folio 123), le previno que acreditara su legitimación para gestionar, lo cual el señor Escribano Carballo pretendió cumplir con la documentación que aportó al efecto.— Sin embargo, ya quedó dicho en el Considerando Segundo que antecede, que como ninguno de tales atestados tuvo la suerte de sustentar la legitimación del gestionante en los términos que establece el artículo 95 de repetida cita, el Registro Público debió rechazar *ad-portas* la gestión; empero, pese a la elocuencia de ello, el Registro no sólo se abstuvo en ese momento inicial de rechazar de ese modo la gestión, sino que incluso le dio a la misma, desde luego que erróneamente, el trámite usual, que una vez finalizado, remató luego en la resolución apelada, donde se apuntó que se rechazaba "...de plano...", pese a que el Registro había entrado a conocer el fondo del asunto al sostener en la parte dispositiva de la resolución que no se habían detectado errores registrales que pudieren dar lugar a lo pretendido por el gestionante.— No obstante, ese remedio adoptado por el Registro resulta un contrasentido, pues **se rechaza de plano cuando no hay necesidad de entrar a conocer por el fondo; o se admite o deniega lo pretendido por el interesado cuando sí se entra a conocer el fondo de la cuestión**, pero no se pueden entremezclar elementos de esas dos hipótesis.— Y finalmente, no se puede soslayar que aunque el artículo 100 del Reglamento del Registro Público, sólo le confiere el *recurso de apelación* (y no el de *revocatoria*) a las resoluciones finales que se dictan en diligencias como las presentes, el Órgano *a quo*, también al margen de la normativa, en la resolución dictada a las ocho horas con cinco minutos del dieciocho de junio del año en curso se pronunció en relación con un *recurso de revocatoria* que ni siquiera fue planteado formalmente por el gestionante ante ese Registro.— Ciertamente ninguno de los reproches formulados en este aparte varía lo que habrá que resolverse, pero sirva esta oportunidad para hacerle estas observaciones al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, del modo más respetuoso, a fin de que en los trámites a los que de curso se observen adecuadamente las normas del procedimiento.—

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*** y la ***Alegación de Nulidad Concomitante*** presentados por el señor **Tobías Escribano Carballo**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con treinta y cinco minutos del cuatro de junio de dos mil tres, la cual en este acto se confirma, pero aclarándose que el rechazo de plano de la gestión se debe a la falta de legitimación del gestionante. Se insta al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles tener a la vista y ajustar sus futuras actuaciones a lo señalado en el último Considerando de esta resolución.— 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 para lo de su cargo.— **NOTIFÍQUESE.**—

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada