

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0164-TRA-BI-308-06

Gestión administrativa

Hipotecas

Carlos Eduardo Mora Cubero, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expediente de origen N° 050-2005

VOTO N° 139-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las once horas del dieciséis de abril de dos mil siete.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación planteado por Carlos Eduardo Mora Cubero, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos setenta-trescientos catorce, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas, treinta y tres minutos, del cuatro de agosto de dos mil seis.

RESULTANDO

- I.** En fecha tres de marzo de dos mil cinco, el señor Carlos Eduardo Mora Cubero inicia gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, solicitando que se inmovilice la finca de San José, folio real número 41963-000.
- II.** En resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas, treinta y tres minutos, del cuatro de agosto de dos mil seis, se resolvió: “**POR TANTO:** // En virtud de lo expuesto, normas de derecho legales y reglamentarias, y jurisprudencia de citas, **SE RESUELVE: DENEGAR** la presente diligencia administrativa incoada por el señor CARLOS EDUARDO MORA CUBERO, por no advertirse de la información registral ninguna actuación anómala por parte de este Registro practicada sobre la finca del Partido de San José matrícula cuarenta y un mil

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

novecientos sesenta y tres (**41963**), al ejecutar la inscripción del documento con las citas del Diario: Tomo quinientos treinta y cinco (**535**), asiento catorce mil seiscientos setenta y cuatro (**14674**); así como tampoco, al efectuar nuevamente la anotación del mandamiento judicial de demanda penal que afecta el referido inmueble y que ocupó el asiento diecisiete mil doscientos sesenta y ocho (**17268**) del tomo quinientos treinta y tres (**533**) del Diario, el cual había sido cancelado erróneamente.” (mayúsculas y negritas del original).

- III. Por escrito presentado el diecisiete de agosto de dos mil seis ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Mora Cubero apela la resolución antes referida, solicitando que se revoque.
- IV. 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 las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO

PRIMERO. PRUEBA PARA MEJOR PROVEER. Para la resolución del presente asunto, este Tribunal solicitó a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles copia certificada del expediente administrativo N° 121-2004.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por corresponder al merito de las probanzas que constan en el expediente, este Tribunal aprueba y hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal desaprueba el elenco de hechos no probados contenidos en el considerando segundo de la resolución venida en alzada, por no corresponder lo allí narrado a su naturaleza, y en su lugar, este Tribunal indica que no existen hechos que, con el carácter de no probados, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL GESTIONANTE. El artículo 275 de la Ley General de la Administración Pública da la pauta sobre la legitimación activa en sede administrativa:

“Artículo 275.-

Podrá ser parte en el procedimiento administrativo, además de la Administración, todo el que tenga interés legítimo o un derecho subjetivo que pueda resultar directamente afectado, lesionado o satisfecho, en virtud del acto final. El interés de la parte ha de ser actual, propio y legítimo y podrá ser moral, científico, religioso, económico o de cualquier otra índole.”

El que la parte cuente con la debida legitimación activa es presupuesto para el dictado de una resolución por el fondo del asunto de que se trate, en este sentido la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

“...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 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).

Pero, y en sede registral, para contar con la debida legitimación activa, no solamente debe demostrar la parte interesada la relación jurídica que le une a la pretensión procesal o procedimental correspondiente, elemento puramente subjetivo; sino que, además, dicha legitimación activa, para ser válida, debe de contar con un elemento objetivo en ella, según lo exigido en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J:

“Artículo 95.- Legitimación para Gestionar.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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.”

Entonces, la legitimación activa para poder gestionar en la sede administrativa-registral, provendrá no solamente del posible interés que se tenga en el caso concreto, sino de la existencia de un asiento de registro actual en el cual el gestionante sea parte. Este Tribunal ha indicado:

“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.”
(Voto N° 206-2005 de las 10:30 horas del 24 de octubre de 2005).

En el presente caso, el gestionante, en su escrito inicial de gestión administrativa, aludió tener la calidad de propietario del derecho de usufructo, pero, tenemos que, en fecha dieciocho de junio de dos mil cuatro, se ejecutó la cancelación de la anotación de la compraventa de derecho de usufructo sobre la finca del Partido de San José, folio real 41963, que hiciera Constructora Moca S.A. a favor del aquí gestionante y ahora apelante, Carlos Eduardo Mora Cubero, documento que tuviera las citas del Diario tomo 519 asiento 12605; por lo que, en realidad, y a nivel registral, el señor Mora Cubero nunca llegó a adquirir la calidad que dijo tener, y más bien, el asiento de presentación de la compraventa de usufructo perdió su actualidad en el Registro, pasando a ser parte del denominado tracto sucesivo o histórico de la finca, pero, que no puede ser pilar de la legitimación para actuar en esta sede, ya que, a la fecha de inicio de la gestión administrativa que ahora se conoce, sea el tres de marzo de dos mil cinco, su falta de vigencia le impedía al gestionante apoyarse en él para adquirir el elemento objetivo faltante de su legitimación activa para gestionar en esta sede administrativa-registral.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

La falta de legitimación activa en el presente asunto, impide el dictado de una resolución acogiendo cualquier pretensión del gestionante, imponiéndose el rechazo de lo solicitado por él.

QUINTO. IDENTIDAD CON EL EXPEDIENTE 121-2004. Tal y como lo advirtiera el **a quo** en la resolución venida en alzada, en el expediente tramitado en ese despacho bajo el número 121-2004, que luego fuera tramitado en este Tribunal bajo el número 2004-0078-TRA-BI, el señor Gerardo Abarca Obando interpuso gestión administrativa referida a la misma finca, sea la del Partido de San José 41963, aludiendo la misma causa que la ahora conocida, sea la tramitación del ejecutivo hipotecario número 03-000962-0640-CI en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Cartago, y pretendiendo lo mismo, sea la inmovilización de la finca indicada. En dicha ocasión, y en aras de cumplir con el debido proceso al que se está obligado, se confirió la audiencia del artículo 98 del Reglamento del Registro Público, entre otros, al aquí gestionante y ahora apelante, señor Carlos Eduardo Mora Cubero; quien, habiendo sido correctamente notificado, no se manifestó; por lo que ahora, y ante la identidad de pretensión, causa y objeto de ambos expedientes, se puede afirmar válidamente que carece de un interés actual para promover la gestión ahora conocida, pues para la fecha en que se le notificó del proceso dicho, ya se encontraban dadas todas las condiciones y hechos que ahora en esta gestión alude, o sea, pudiendo haber hecho valer su interés en ese momento, no lo hizo, lo cual hace decaer su interés procesal en el establecimiento de la presente diligencia, requisito de validez del inicio de la gestión.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Según lo antes considerado, lo correspondiente en el presente asunto es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas, treinta y tres minutos, del cuatro de agosto de dos mil seis, la cual se confirma.

SÉTIMO. AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por Carlos Eduardo Mora Cubero contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas, treinta y tres minutos, del cuatro de agosto de dos mil seis, la cual se confirma. 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 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. Edwin Martínez Rodríguez, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por haberse acogido a su jubilación.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR:

- Legitimación para promover la gestión administrativa