

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Expediente No. 2005-0038-TRA-BI

Gestión Administrativa

**JOSE LUIS GENARDI ALVARADO**

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Nº de Origen 2003-203)

### ***VOTO N° 154-2005***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las catorce horas del día trece de julio de dos mil cinco.***

*Recurso de Apelación* interpuesto por el Licenciado **RODOLFO MONTERO PACHECO**, mayor, casado una vez, Abogado y Notario, con carné del Colegio de Abogados número dos cinco seis uno, vecino de la provincia de San José, en su condición de Apoderado Especial del señor **JOSE LUIS GENARDI ALVARADO**, mayor casado una vez, Biólogo, vecino de Playa Pargos, Santa Cruz de Guanacaste, ciudadano venezolano, con cédula de Residencia número cuatro ocho cero – nueve uno tres dos seis – siete seis dos, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas con cuarenta y nueve minutos del tres de enero del dos mil cinco.

#### **RESULTANDO:**

**PRIMERO:** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el catorce de noviembre del dos mil tres, el Licenciado **RODOLFO MONTERO PACHECO**, en su condición de apoderado especial del señor **JOSE LUIS GENARDI ALVARADO**, de calidades indicadas, presentó diligencia administrativa, por considerar que existe un error en la colindancia oeste del inmueble del Partido de Guanacaste matrícula VEINTIUN MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO (21925), solicitando la correspondiente rectificación del error registral, y que en consecuencia se consigne correctamente como colindancia oeste de dicha finca la zona inalienable de la zona marítimo terrestre y se inmovilice la finca relacionada.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

**SEGUNDO:** Que mediante resolución de las siete horas treinta y cinco minutos del veintiocho de noviembre de dos mil tres, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, le previno al Licenciado Rodolfo Montero Pacheco aportar el poder conferido por el señor José Luis Genardi Alvarado, en escritura pública, con el fin de cumplir con lo estipulado por el artículo 1256 del Código Civil. Dicho poder fue presentado ante el Registro el tres de diciembre de dos mil tres, según consta del testimonio de escritura pública número doscientos cuarenta, otorgada ante el notario público Oscar Alpízar Carvajal, el dos de diciembre de dos mil tres.

**TERCERO:** Que habiendo sido conferidas las audiencias pertinentes a todos los interesados, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las catorce horas cuarenta y nueve minutos del tres de enero de dos mil cinco, dispuso: *"POR TANTO: En virtud de lo expuesto, normas legales y reglamentarias de citas, **SE RESUELVE: I.- Denegar** la gestión promovida por Rodolfo Montero Pacheco, en condición de apoderado especial de José Luis Genardi Alvarado, por cuanto la colindancia oeste del inmueble del Partido de Guanacaste número veintiún mil novecientos veinticinco, es producto de la inscripción de la rogación contenida en la escritura número ochocientos setenta y tres, cartulada ante el Lic. Sergio Sánchez Bagnarello y su testimonio que generó las citas del Diario, tomo Trescientos ochenta y tres (383), asiento tres mil ochenta y cinco (3085), inscrito conjuntamente con el documento con las citas de presentación, tomo doscientos ochenta y ocho (288), asiento mil ochocientos treinta y nueve (1839). II Una vez firme esta resolución, se ordena la cancelación de la nota de advertencia administrativa, que producto del trámite de este expediente publicitan los inmuebles del Partido de Guanacaste, números veintiún mil novecientos veinticinco (21925) y ciento trece mil trescientos ochenta y seis (113386)... **NOTIFIQUESE...**"*

**CUARTO:** Que inconforme con dicha resolución, el licenciado Rodolfo Montero Pacheco, de calidades y condición señaladas, planteó ante el a-quo en fecha diecisiete de enero de dos mil cinco, recurso de apelación, en el que manifestó su inconformidad con lo resuelto por el Registro por cuanto según su criterio sí se dio un error en la colindancia oeste al consignar como lindero "Quebrada Chiquita" cuando lo correcto es que dicha colindancia lo es con la zona "zona inalienable de la milla marítima"; por lo que resulta inaceptable la argumentación de la Subdirección en cuanto a que no es error suyo el hecho de que se haya cambiado tal colindancia,

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

pues, dicho criterio lo fundamenta en la fe pública del notario ante el cual se otorgó el documento que generó el error, además reitera las razones y los motivos que fundamentaron la diligencia administrativa y su solicitud para que se proceda a la correspondiente rectificación del error registral recurrido, y que se consigne correctamente como colindancia oeste de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 21925, secuencias 001 y 002, la zona inalienable de la zona marítimo terrestre, o en su defecto se declare agotada la vía administrativa.

**QUINTO:** Que mediante sendos escritos presentados ante este Tribunal, el día quince de abril del dos mil cinco, los señores Freddy Jiménez Chacón, abogado y notario, cédula de identidad número uno-cuatrocientos setenta y seis-seiscientos setenta y cuatro y Kenny Ester Segura Campos, mayor, casada una vez, auxiliar de enfermería, vecina de Llorente de Tibás, cédula de identidad número dos-doscientos setenta y cinco-seiscientos setenta y cinco, se adhieren al recurso de apelación planteado por el Licenciado Rodolfo Montero Pacheco, por compartir totalmente el criterio del apelante.

**SEXTO:** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que hayan provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: SOBRE LAS APELACIONES ADHESIVAS PRESENTADAS:** 1) La señora **Kenny Ester Segura Campos** y el señor **Freddy Jiménez Chacón**, de calidades dichas, presentaron, cada uno por aparte, ante este Tribunal, el quince de abril de dos mil cinco, sendos escritos mediante los cuales se *adhirieron* al Recurso de Apelación planteado por el Licenciado Rodolfo Montero Pacheco. 2) Al respecto, y tal como este órgano de alzada lo señaló en el **Voto N° 65-2005**, dictado a las 14:20 horas del 14 de marzo del año en curso, "*...hay que tener presente que en lo que respecta al trámite de las apelaciones sobre las que conoce este Tribunal Registral Administrativo, ni la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, que dio origen a este órgano, ni su Reglamento Orgánico y Operativo, que regula la tramitación de las apelaciones de las que conoce este órgano, prevén la*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

posibilidad de **adherirse** a un Recurso de Apelación, pero por la referencia dada en el numeral 22 de la citada Ley de Procedimientos de Observancia, debe acudir al numeral 229.2 de la LGAP, que permite aplicar en forma supletoria las disposiciones pertinentes del Código Procesal Civil, cuerpo legal procesal que sí regula la figura de interés, y que debe ser tenido en consideración tanto por este Tribunal, como por los Registros que conforman el Registro Nacional.— Entonces, si el artículo 562 del Código citado dispone: "Apelación adhesiva. El apelado vencido en parte de sus pretensiones podrá adherirse al recurso formulado por la contraria, en cuanto a los extremos de la resolución que le sean desfavorables. La apelación adhesiva deberá presentarse ante el superior, dentro del emplazamiento otorgado por el juzgador de primera instancia. Será inadmisibles la adhesión si la parte hubiere apelado y este recurso le hubiere sido rechazado en primera instancia o declarado desierto. / El derecho establecido en esta disposición será extensivo a los terceros intervinientes." (El subrayado no es del original), es lógico concluir, para los efectos de lo que se ventila en esta sede, que la adhesión debe presentarse por los interesados no apelantes originales, dentro del emplazamiento que el Registro a quo debe hacer al apelante principal, para que éste acuda ante este tribunal ad quem en defensa de sus intereses (Ver en igual sentido los Votos de este Tribunal, N° 114-2003, de las 10:00 horas del 4 de setiembre de 2003; N° 11-2004, de las 10:30 horas del 22 de enero de 2004; y N° 20-2004, de las 10:50 horas del 27 de febrero de 2004), emplazamiento que se encuentra previsto en el artículo 570 inciso 4 in fine, relacionado con el 567, ambos del citado Código Procesal Civil, que como ya se mencionó es de plena aplicación en esta sede de manera supletoria.". 3) Partiendo de esa tesis, **las citadas apelaciones adhesivas resultan extemporáneas y, por consiguiente, no atendibles por este Tribunal**, toda vez que al quince de abril de este año, es decir, a la fecha de su presentación, ya estaba sobradamente cumplido el plazo para interponerlas, pues debiendo ser planteadas, necesariamente, dentro del emplazamiento (según lo previsto por los artículos 567 y 570, inciso 4 in fine, del Código Procesal Civil), que en este caso es de **tres días** según el artículo 26 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se tiene que la resolución dictada por el Registro a quo a las diez horas con veinte minutos del veinticinco de enero de dos mil cinco, mediante la cual se emplazó a las partes interesadas, se le notificó a la señora Segura Campos el primero de febrero de dos mil cinco, y al señor Jiménez Chacón se le ha de tener como notificada de manera automática el veintiséis de enero de dos mil cinco, pues a pesar del apercibimiento que se hizo en

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

la resolución dictada a las ocho horas treinta y ocho minutos del veintiocho de abril de dos mil cuatro (por la que se le confirió audiencia a los interesados) dicho señor no señaló lugar o medio para recibir notificaciones, amén de que, conforme a las reglas de la **legitimación** que al efecto dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de marzo de 1998), que será analizado con amplitud en el siguiente Considerando, el Licenciado Rodolfo Montero Pacheco no se encuentra legitimado. 4) Por las razones que anteceden, lo procedente será rechazar las apelaciones adhesivas presentadas por los señores Freddy Jiménez Chacón y Kenny Ester Segura Campos.

**SEGUNDO: HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS:** Por la forma en que se resuelve este asunto, no es necesario exponer una relación de hechos probados y no aprobados.

**TERCERO:** Este Tribunal, de previo a conocer la apelación interpuesta, se abocó a examinar el expediente venido en alzada, encontrando que existe una **falta de legitimación** del señor José Luis Genardi Alvarado para incoar la gestión administrativa que dio origen a la resolución apelada, por las siguientes razones: A) 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 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,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Buenos Aires, 1999, pp. 168-169).— **B)** Para lo que concierne al asunto bajo examen, dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 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 subrayado no es del original), de lo que se deduce que la **legitimación registral** no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe inferirse de un asiento del Registro, situación que no se da en lo absoluto en relación con el señor Genardi Alvarado, pues de conformidad con los atestados que constan en autos, no se determina que él sea titular o tenga interés actual en la finca de la provincia de Guanacaste, con matrícula 21925-000 y que ha cuestionado por esa vía, resultando oportuno reiterar aquí lo establecido por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo (antiguo órgano jerárquico impropio del Registro Nacional) al considerar : *"...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. **C)** Visto lo anterior, tenemos que, al momento de presentar la gestión administrativa, sea el catorce de noviembre de dos mil tres, el Licenciado Rodolfo Montero Pacheco, en su condición de representante del señor Genardi Alvarado, no acreditó la personería mediante documento idóneo, ya que el poder que adjuntó carecía de las formalidades que exige el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil, omisión que fue prevenida por el Registro a quo a la parte gestionante mediante resolución de las siete horas y treinta y cinco minutos del veintiocho de noviembre de dos mil tres, la cual fue notificada ese mismo día, al solicitarle que aportara el poder que lo acreditara para actuar en estas diligencias. El Licenciado Montero Pacheco presentó el tres de diciembre de dos mil tres, testimonio de escritura del poder especial otorgado mediante escritura número doscientos cuarenta, visible a folio ciento dieciséis, del tomo décimo del Protocolo del notario Oscar Alpízar Carvajal, otorgada el dos de diciembre del año dos mil tres, en la que el señor José Luis Genardi Alvarado confirió poder especial amplio y suficiente al señor Rodolfo Montero Pacheco, para que lo representara a fin de lograr la inscripción del documento que ocupa el asiento ocho mil seiscientos ochenta y ocho del tomo trescientos ochenta y seis del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (

ver folio 64). A pesar de que el Licenciado Montero Pacheco cumplió con la prevención, es necesario destacar que ese poder no era suficiente para continuar con la gestión interpuesta, esto por cuanto el encargo hecho por el mandante a la fecha de otorgado el poder, ya no era legalmente posible, como se explica de seguido. **D)** Para lo que es de interés, se tiene que la finca matrícula 21925-000, es un inmueble dividido en dos porciones, la primera porción es propiedad del señor Luis Alberto Cruz Gómez según la secuencia 001 y la segunda porción de la señora Susana Vásquez Ordóñez por la secuencia 002 (véase folios del 44 al 49 del expediente). de esta segunda porción, mediante la escritura número noventa y uno, del tomo veintisiete del protocolo del notario José Ángel Ruiz Cabalceta, otorgada a las dieciséis horas del dieciocho de abril de mil novecientos noventa y uno, la señora Susana Vásquez Ordóñez segrega y vende dos lotes al señor Genardi Alvarado cuyo testimonio fue presentado en el Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al tomo 386, asiento 8688, en fecha veinticinco de abril de ese mismo año. El asiento de presentación de ese testimonio de escritura se ha mantenido anotado sobre la finca 21925 antes mencionada, y surtió efectos con respecto a terceros, tal como lo disponen los artículos 455 y 470 del Código Civil, hasta el veintidós de noviembre de dos mil tres, fecha en la cual sobrevino la caducidad del asiento de presentación de dicho documento, conforme a lo establecido en el Transitorio IX del Código Notarial, que dice: *"El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley. **Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva.**"* (la negrita y el subrayado no son del original ) o sea, que a partir del 22 de noviembre de 2003, el documento que generó el asiento 8688 del tomo 386 del Diario, carece de eficacia y, por ende, no podrá ser inscrito, por cuanto lo único que procede es su cancelación, cuando el Registrador tenga que inscribir otro documento posterior o el Director así lo ordene. **E)** De acuerdo con lo anterior y a la luz de lo que dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, este Tribunal estima que el Señor Genardi Alvarado carece de legitimación activa para incoar la presente diligencia administrativa por cuanto, como se indicó supra, el documento por el cual él fundamentó su legitimación para actuar, perdió su eficacia desde el veintidós de noviembre de dos mil tres, fecha en la que su representante, Licenciado Montero Pacheco, no había acreditado debidamente su mandato. **F)** No omite este Tribunal hacer ver que ese defecto inicial de la solicitud, esto es, la falta de

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

legitimación y de interés actual del señor Genardi Alvarado, desapercibido por el Registro, debió compeler a esa autoridad registral a rechazar *ad portas* la gestión, de conformidad con el numeral 96 del Reglamento recién citado. Por eso, en virtud de todo lo expuesto, se impone **rechazar** el Recurso de Apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas con cuarenta y nueve minutos del tres de enero de dos mil cinco, la cual se deberá confirmar, pero no por los motivos invocados por ese Registro, sino por la *falta de legitimación y de interés actual* del gestionante, no siendo necesario que este Tribunal se pronuncie en relación con los agravios formulados por el apelante, por el modo en que se resuelve esta gestión.—

**CUARTO:** Aún cuando se haya de resolver este asunto con fundamento en la falta de legitimación del apelante, este Tribunal se encuentra en la obligación de advertir al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por ser éste el garante primordial de que se registren únicamente títulos válidos y perfectos, es decir, conformes al Ordenamiento Jurídico, y que permitan la inscripción de asientos exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, que en atención y con fundamento en la gravedad de los hechos esgrimidos por el gestionante, deberá ese Registro, en cumplimiento del principio de oficiosidad contemplado en el artículo 87 del Reglamento del Registro Público, proceder a la apertura de la gestión administrativa correspondiente, con el fin de verificar si con ocasión de la inscripción de los documentos que ocuparon los asientos 1839 y 3085 de los tomos 288 y 383, ambos del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, relacionados con la finca de la Provincia de Guanacaste con Matrícula 21925, mediaron o no errores materiales o conceptuales que pudieren justificar una nota de advertencia y la eventual inmovilización de esa finca, así como de cualesquiera otras segregadas de ésta, y concretamente, tal y como lo expuso el gestionante, si fueron conformes a Derecho: la inscripción simultánea de los ya citados documentos que ocuparon los tomos 288 y 383, asientos 1839 y 3085, respectivamente, del Diario del Registro; la corrección de defectos por parte de un Notario Público, de un documento que no fue otorgado en su Notaría; la comparecencia de una nueva parte por medio de razón notarial; la modificación de la colindancia oeste de un lindero natural, por otro; y la variación del objeto del negocio jurídico por medio de razón notarial.—

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**QUINTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA:** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039; 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.—

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se impone: **1.-**Declarar **sin lugar** el Recurso de Apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas con cuarenta y nueve minutos del tres de enero de dos mil cinco, la cual se deberá confirmar, pero no por los motivos invocados por ese Registro, sino por la ***falta de legitimación y de interés actual*** del gestionante. **2.-** Rechazar las apelaciones adhesivas presentadas por los señores Freddy Jiménez Chacón y Kenny Ester Segura Campos. **3.-**Igualmente, tome nota el Registro de lo consignado en el considerando Cuarto, en relación con la apertura de la diligencia administrativa de oficio. 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.—**

*Licda. Yamileth Murillo Rodríguez*

*Licda. Xinia Montano Álvarez*

*Licda. Jenny Herrera Alpizar*

*Licda. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. Guillermo Castro Rodríguez*