

**Expediente N° 2003-0120-TRA-BI  
Gestión Administrativa  
Samoa del Sur S.A.  
Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.  
Expediente Registro N° 110-2003**

## ***VOTO N° 170-2003***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas con treinta minutos del diecisiete de diciembre. de dos mil tres.—**

Conoce este Tribunal del **Recurso de Apelación** entablado por el señor Albert Gines Galvez, cédula de residencia número 733122713-511, quien dijo ser mayor, casado, constructor, de nacionalidad francés y vecino de Golfito, en calidad de Presidente de la sociedad denominada SAMOA DEL SUR SOCIEDAD ANONIMA, en contra de la resolución dictada por el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES a las quince horas con cuarenta y ocho minutos del cinco de agosto del año dos mil tres.

### **RESULTANDO:**

**1°.-** Que mediante el memorial presentado el 04 de julio del 2003 en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el gestionante Gines Galvez, actuando en su carácter de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin limite de suma de la sociedad de esta plaza denominada **SAMOA DEL SUR SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula jurídica número tres- ciento uno- cero ochenta y cinco mil quinientos ochenta y ocho, formuló ocurso alegando la inscripción irregular del documento de la concesión del espejo marino a favor de la sociedad Wacka Correcto Inc. S.A, solicitando, que dicho Registro procediera con la anotación respectiva del ocurso al margen de la concesión durante el presente proceso; la tramitación urgente del mismo y la inmediata des inscripción de la concesión del espejo marino a favor de la empresa Wacka Correcto Inc. S.A.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**2°.-** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las quince horas cuarenta y ocho minutos del cinco de agosto de dos mil tres dispuso: ***"POR TANTO: De conformidad con (sic) expuesto y el numeral 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N°26771-J, de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, SE RESUEVE(sic)I: Rechazar "AD PORTAS" la gestión administrativa incoada por el señor Albert Gines Galvez, en su condición de presidente de la sociedad de esa plaza SAMOA DEL SUR SOCIEDAD ANONIMA, por carecer de legitimación para actuar en esta vía ...". –***

**3°.-** Que inconforme con dicha resolución, el dieciocho de agosto del dos mil tres, el señor Gines Galvez presentó recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la misma, argumentando que su representada posee un interés legítimo en la presentes diligencias, ello en razón de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley número 3883 de 30 de mayo de 1967, dado que se opuso en tiempo y forma al proceso municipal que dio origen a la concesión del espejo marino solicitada por Wacka Correcto Inc S.A, y que dicha oposición inicial en ningún momento ha sido rechazada o declarada sin lugar por la Municipalidad de Golfito.

**4°.-** Que mediante resolución de las nueve horas con veintiocho minutos del veintiséis de agosto de dos mil tres, emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, fue rechazado por extemporáneo el recurso de Revocatoria y admitido el de Apelación presentado en subsidio.

**5°.-** Que mediante resolución de las trece horas con treinta minutos del día seis de noviembre de dos mil tres, este Tribunal concede audiencia por quince días al recurrente para que presente sus alegatos y pruebas de descargo.

**6°.-** Que mediante escrito presentado a este Tribunal a las quince horas y treinta minutos del día veintiocho de noviembre del dos mil tres, el señor Mauricio Martínez

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Parada, mayor de edad, casado una vez, abogado, vecino de San José, portador de la cédula de identidad número uno- setecientos veinticuatro- ciento sesenta y cuatro, actuando en condición de **Apoderado Especial Judicial**, de la sociedad Samoa del Sur Sociedad Anónima, conforme a poder que adjunta, contesta la audiencia conferida, ampliando los alegatos y aportando pruebas.

7º.- Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, 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:** Por ajustarse al mérito de las probanzas que constan en el expediente, este Tribunal admite únicamente como Hechos Probados, los numerados I, que consta a folios del 30 al 41; y IV, en cuanto a que la concesión relacionada pertenece a “Wacka Correcto Incorporated, Sociedad Anónima”, según consta a folio 42. Se rechazan los restantes Hechos que se enlistaron con tal carácter, por no corresponder a esa figura, y el V por no tener elemento probatorio en que sustentarse.

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal estima que no hay hechos que enlistar con el carácter de no probados, que tengan relevancia para la resolución de este asunto.

**TERCERO:** Previo a pronunciarnos sobre el fondo del asunto sometido a nuestro conocimiento, resulta importante aclarar dos aspectos: **Primero:** Que en el presente caso dado lo pretendido por la parte gestionante, la figura procesal que procede es la denominada Gestión Administrativa contemplada el Título Cuarto Capítulo I, artículos

92 al 95 del Reglamento del Registro Público que es Decreto Ejecutivo No.26771-J de 18 de febrero de 1998 y no la figura del recurso que es la vía para plantear la disconformidad que en el trámite de la calificación -defectos apuntados- que de un documento haga el Registrador o porque éste se niegue a la inscripción por motivos de derechos de registro o impuestos, según lo dispone el artículo 18 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público N°3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas. **Segundo:** La sociedad Samoa del Sur S.A, le otorgó a Mauricio Martínez Parada, un **Poder Especial Judicial** (visible a folio 113), el cual resulta insuficiente para legitimar su actuación en las presentes diligencias, al respecto ya el Tribunal Superior Contencioso Administrativa, Sección III, en sentencia número 1274-93 de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del diecisiete de junio de mil novecientos noventa y tres, consideró que tanto el “ Poder Especial Judicial” como el “Poder General Judicial” son insuficientes para promover recursos y diligencias administrativas, estableciendo que “...lo correcto habría sido un poder especial simple o demostrar la inscripción registral de un poder general...”. Por otra parte, el poder otorgado si bien se denomina Poder Especial Judicial, también indica que confiere las facultades que determina el artículo 1256 del Código Civil (Poder Especial), omitiendo especificar como lo requiere la norma, el acto u actos específicos para los cuales fue otorgado el mandato. A este respecto la doctrina patria es consecuente con lo dispuesto en la norma citada, al indicar “Es especial, el que se otorga para determinado negocio, judicial o extrajudicial. Una vez desempeñado éste, cesa el poder, no siendo lícito extenderlo a ningún otro asunto aunque fuese derivación o consecuencia del primero...” BRENES CORDOBA (Alberto), Tratado de los Contratos, San José, Costa Rica, Editorial Juricentro, 1998, p. 273. Se observa con absoluta claridad que el poder otorgado utiliza términos vagos tales como contestar, tramitar y representar, sin especificar a que actos se refiere ni ante quién. Consecuentemente, las manifestaciones del señor Martínez Parada en esta instancia no pueden ser atendidas, pues en definitiva no se ajustan a lo que expresamente demanda la normativa para actuar en las presentes diligencias administrativas como representante de la sociedad apelante. **EN CUANTO AL**

**FONDO:** A.-) El Apelante formuló las diligencias indicadas en el Resultando 1º de esta Resolución, aduciendo que el carácter de interesado de su representada, es decir, su legitimación, para pretender del Registro la anotación respectiva de las presentes diligencias al margen de la concesión durante el proceso, su trámite en forma urgente y la inmediata inscripción de la concesión del espejo marino la cual consta al tomo 017 folio 005 asiento 001 bajo el número 1183 (v. folio 42), se derivaba de la calidad de administrado de su representada, el cual es idéntico al de cualquier administrado en recurrir y denunciar actos que generen situaciones ilegales o que acarreen nulidades, además que su representada esta legitimada y posee un interés legítimo en la presentes diligencias, ello en razón de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley número 3883 de 30 de mayo de 1967, dado que se opuso en tiempo y forma al proceso municipal que dio origen a la concesión del espejo marino solicitada por Wacka Correcto Inc S.A, y que dicha oposición inicial en ningún momento ha sido rechazada o declarada sin lugar por la Municipalidad de Golfito. B.-) Respecto a lo planteado en el caso en estudio, 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). Asimismo en cuanto a la legitimación, el artículo 104 del Código Procesal Civil- normativa de aplicación supletoria de la materia que nos ocupa, según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y párrafo segundo del artículo 229 de la ley General de Administración Pública- dispone que: "*Parte Legítima. Es aquella que alega tener una determinada relación jurídica con la pretensión procesal*". De lo dispuesto en dicha normativa se desprende con claridad meridiana que no es cualquier persona la que puede presentar una Gestión Administrativa como la que nos ocupa, sino solamente quienes puedan demostrar su interés de acuerdo con los asientos de Registro. Notándose en el presente caso, que la apelante no demuestra ser parte interesada en relación con la inscripción de la

concesión cuya cancelación solicita, ya sea en calidad de titular del derecho inscrito, de anotante, de acreedor hipotecario o de cualquier otro trámite registral relacionado con la concesión de “espejo de agua”, inscrita bajo el número 1183, tomo 17 folio 05 asiento 01, de la Sección de Concesiones Zona Marítimo Terrestre, no puede abrirse esta vía a cualquier persona que no este legitimada según las disposiciones normativas indicadas supra que integran la materia registral. De dichas citas se colige que, la legitimación para formular ante una gestión como la de marras, no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe deducirse claramente de un asiento registral. Dicha situación deductiva no se presenta en relación con la sociedad gestionante, pues de conformidad con los atestados que constan en autos, no se determina que esta sociedad haya sido alguna de las partes del contrato de concesión otorgado por la Municipalidad de Golfito, referida en el documento presentado en el Diario del Registro Público, bajo las citas Tomo 516, Asiento 19646. Ocurriendo que la acreditación de la legitimación resulta ser un presupuesto necesario a fin de obtener una resolución de fondo en toda gestión administrativa que se gestione bajo las condiciones que establece claramente el artículo 95 citado supra, bien actuó el Registro con el dictado de la resolución apelada, en razón de estar la misma apegada a la normativa registral C.-) A mayor abundamiento, valga indicar que respecto al tema de la legitimación, este Tribunal, en reiteradas ocasiones ha señalado lo siguiente: "*... Se deduce de lo anterior, que el señor... carece de legitimación para promover estas diligencias, pues la misma está limitada por lo dispuesto en el numeral 95 citado, razón por la cual procede admitir la Falta de Legitimación...* (Voto N° 009 de las 15:00 horas del 30 de abril de 2003). Además, pueden consultarse, entre otros, los Votos de este Tribunal N° 005-2003 de las 16:05 horas del 28 de marzo, N° 63-2003 de las 11:30 horas del 12 de junio, N° 106-2003, de las 11:25 horas del 14 de agosto y la N° 139-2003 de las 11:00 horas del 20 de octubre, todos de este año— D.-) En razón de lo precitado, este Tribunal concluye que por carecer el apelante de facultades legítimas para promover la gestión administrativa que ocupa nuestra atención, ello obliga a declarar sin lugar el Recurso de Apelación presentado por Albert Gines Galvez, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad SAMOA

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

DEL SUR S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas con cuarenta y ocho minutos del cinco de agosto de dos mil tres, la cual se deberá confirmar por la falta de legitimación activa de la sociedad gestionante. E.-) Por mantenerse lo resuelto oportunamente por el órgano apelado, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, número 8039 y para los efectos de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y doctrina que anteceden, se confirma la resolución impugnada, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas con cuarenta y ocho minutos del cinco de agosto de dos mil tres, en razón de la falta de legitimación activa de la sociedad Samoa del Sur Sociedad Anónima.— 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.— **NOTIFÍQUESE.**—

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***