

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0103-TRA-BI

Gestión Administrativa

Leonardo Picado Durán (apelante)

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen N° 029-2005)

VOTO 187-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas treinta minutos del dieciocho de agosto de dos mil cinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto en trámite de gestión administrativa por el señor Leonardo Picado Durán, mayor de edad, casado dos veces, empresario, vecino de Pan de Azúcar de Balsa de Atenas, en el Antiguo Vivero, cédula de identidad número dos-doscientos treinta y cinco-ochocientos sesenta y seis, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del tres de marzo de dos mil cinco.

RESULTANDO

- I. Que en fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco, el señor Leonardo Picado Durán, de calidades dichas, solicitó que se anotaran, como advertencia administrativa, las presentes diligencias en el inmueble de la Provincia de Guanacaste, folio real número 140101-000, argumentando para ello que la dueña de dicho inmueble, la señora Anita Rodríguez Viales, quien lo adquirió mediante el trámite de información posesoria, formalizó con él un contrato de preferencia de venta de dicho terreno, según consta en la escritura número cuatro del tomo décimo del protocolo del notario Carlos Alvarado Hernández, otorgada a las diez horas del seis de abril del año dos mil, y no informó sobre la existencia de dicha escritura al Juez de Liberia que tramitó la información posesoria, y por estar vigente el plazo de convalidación de ley, es que solicita la anotación del contrato antes mencionado para que

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

terceros de buena fe sean advertidos de tal contratación, y para que se inmovilice la propiedad y no se puedan realizar inscripciones hasta que la situación sea aclarada.

- II. Que por resolución dictada a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del tres de marzo de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dictó resolución final en el presente asunto, resolviendo: “**POR TANTO:** *De conformidad con expuesto (sic), la norma indicada 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 RESUELVE: RECHAZAR DE PLANO la gestión administrativa, incoada por el Señor LEONARDO PICADO DURAN, por carecer de legitimación para actuar en esta vía. (...)*” (negritas y mayúsculas del original).
- III. Que el señor Leonardo Picado Durán, inconforme con la resolución final, el día once de marzo de dos mil cinco, interpuso los recursos de revocatoria y de reposición con apelación en subsidio ante el superior jerárquico que corresponda, argumentando que sí posee legitimación para actuar en esta vía, gracias al artículo 480 del Código Civil; que el hecho de no tener posesión sobre el inmueble no quiere decir que no tenga derecho, pues este proviene de la escritura presentada como prueba, la que le da un derecho real sobre el inmueble pues la misma dueña limitó su propio derecho al otorgar la escritura mencionada, por lo que solicita que se inscriba la advertencia administrativa como medida cautelar inmediata, para evitar que el inmueble sea traspasado a algún tercero, ignorando el convenio suscrito y aportado en autos, el que le da preferencia sobre la venta del inmueble.
- IV. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dictó la resolución de las trece horas del once de mayo de dos mil cinco, que literalmente dice: “**SE RESUELVE:** *1- Rechazar el recurso de revocatoria por considerar que la resolución recurrida está ajustada a derecho. 2- Rechazar el recurso de reposición por no ser procedente conforme al artículo 100 del Reglamento del Registro Público que es decreto 26771-J de 18 de febrero de 1998, y el artículo 26 del (sic) la ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual. 3- Siendo que el recurso de apelación ha sido presentado dentro del término de Ley conforme al artículo 100 del Reglamento citado, se remite el presente expediente para el conocimiento del Tribunal Registral Administrativo. 4- Se emplaza a las partes interesadas, para que en el término de cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación de la*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

presente resolución, comparezcan ante el Tribunal Registral Administrativo (Art. 567 del Código Procesal Civil).- NOTIFIQUESE.- LICENCIADO ROGER HIDALGO ZÚÑIGA.- DIRECTOR.-”

- V. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se 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: HECHOS PROBADOS: Por ser acorde a las probanzas aportadas al presente expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados que consta en la resolución final apelada, que forman los puntos **I, II**, a los cuales se les agrega en esta instancia los sustentos probatorios, por no contenerlos la resolución recurrida. Así al Hecho Probado **I**- debe indicársele que su sustento probatorio se encuentra visible a folios 8 y 9 del expediente y, del Hecho Probado **II**-, que encuentra su sustento probatorio en los folios 8 y 9. Con respecto al Hecho Probado **III** del considerando único de la resolución recurrida, este Tribunal lo desestima, por cuanto el mismo no tiene sustento probatorio en qué fundamentarlo.

SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS: Que por no contener la resolución recurrida relación de Hechos No Probados, este Tribunal se avoca a agregar este considerando así:

HECHOS NO PROBADOS: Para la resolución del presente asunto se tiene como hecho único no demostrado que el señor Leonardo Picado Durán esté legitimado para actuar en el presente asunto (ver escrito inicial visible a folios 1, 2 y 3).

TERCERO: SOBRE EL FONDO: 1.- Legitimación para actuar en la sede registral: El artículo 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J, indica quiénes son los legitimados para poder actuar en la sede registral mediante el procedimiento de la gestión administrativa: *“Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

asunto, de acuerdo con los asientos del Registro.” (Subrayado nuestro). Conforme a lo transcrito, queda plasmado el hecho de que para actuar en la sede registral, el promovente de la solicitud debe demostrar que tiene interés en el asunto de acuerdo a los asientos registrales a fin de que se le pueda otorgar la legitimación para actuar en el proceso, aspecto éste que la Autoridad Administrativa que conoce del caso, debe examinar de previo dar curso a los procedimientos respectivos. Asimismo, el artículo 104 del Código Procesal Civil define la legitimación como sigue: “**ARTÍCULO 104.- Parte Legítima.** *Es aquella que alega tener una determinada relación jurídica con la pretensión procesal*”. La Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, otrora superior jerárquico impropio de los distintos Registros que conforman al Registro Nacional, ha sentado precedentes respecto a la aplicación del artículo 95 **supra** citado, entre otras, citamos su sentencia N° 856-2001, dictada a las diez horas quince minutos del cinco de octubre de dos mil uno, en que afirmó: “*Ciertamente, la apelante carece de legitimación, para gestionar tanto la nulidad de cancelación practicada al Asiento de presentación del documento que ocupó el Asiento 4705 del Tomo 421 Del Diario, así como su pedimento de cancelar el Asiento 16906, Tomo 453, dado que no demostró ser titular de ningún derecho inscrito en el Registro relativo a tales documentos, como tampoco haber figurado como parte en los mismos, ni haber autorizado esas escrituras.*”. Dicha forma de resolver, que es la que corresponde de acuerdo al ordenamiento jurídico costarricense y al principio de legalidad que informa el actuar de la Administración Pública, ha sido plasmada en la jurisprudencia de este mismo Tribunal, como en el voto N° 034-2004, de las nueve horas del veinticinco de marzo de dos mil cuatro, y más reciente aún el voto 100-2005, de las diez horas quince minutos del veinte de mayo de dos mil cinco, el cual citamos a continuación: “*Tal y como lo indica el Registro en su resolución final, la legitimación necesaria para actuar en la sede administrativa registral, además de contener los requisitos esenciales de la legitimación para actuar en un proceso, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 104 del Código Procesal Civil, tiene un elemento objetivo, y es el requisito establecido en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J, según el cual pueden promover una gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pueda tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro. En la práctica, el cumplimiento de este requisito se traduce en el hecho objetivo de comprobar la existencia de un asiento registral del cual se desprenda esta*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

especial legitimación para gestionar en esta sede. En el presente caso, la sociedad gestionante no comprueba, ni lo logra determinar el Registro a través de la documentación recabada al efecto, la existencia de un asiento registral del cual se desprenda la necesaria legitimación requerida para actuar. Este Tribunal se ha pronunciado reiteradamente, en cuanto a la legitimación que se ha de demostrar para poder actuar en sede registral, así, por ejemplo, en el voto 109-2004, dictado a las once horas del seis de octubre de dos mil cuatro, en el que se expuso que: “...revisada la legitimación con que debe contar todo gestionante para actuar en la sede administrativa registral, vemos que el señor ... carece de la debida legitimación activa en la causa, acorde con el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771-J, el cual indica: “Legitimación para gestionar: 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.”. La cita transcrita es clara en manifestar que la oportunidad de actuar en la sede registral, está reservada para aquellas personas que puedan derivar su interés directamente de un asiento de inscripción en el Registro. Este requisito se adiciona a la normal legitimación que debe tener un interesado para poder constituirse en parte de un proceso, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104 del Código Procesal Civil, que reconoce como parte legítima, a aquella persona que alega tener una determinada relación jurídica con la pretensión procesal. De esta manera, para acceder al procedimiento registral, no es suficiente solo lo estipulado en el numeral 104 citado, sino, debe el gestionante comprobar que su interés se deriva de la información registral. (...). Este interés alegado por el apelante, no es suficiente para poder darle trámite ni acoger su pretensión en la vía administrativa registral, debiendo buscar su tutela en los tribunales comunes y no en esta sede.”. 2.- Con respecto al punto de la legitimación, conviene tener presente además lo manifestado por el tratadista uruguayo Enrique Véscovi al decir: “...La legitimación, entonces es la consideración, 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 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Proceso, 2 Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169). La anterior cita viene a reafirmar lo dicho por el **a quo**, en el sentido de que el petente no demostró que de conformidad a los asientos de la finca del Partido de Puntarenas matrícula ..., tenga o haya tenido algún derecho real o sea interesado registral que lo legitime para interponer estas diligencias. Dentro de este orden de ideas, es oportuno citar también, la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 89 de las catorce horas del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, que sostuvo la siguiente tesis: “...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 la sentencia favorable o desfavorable...constituye entonces una condición para el dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable...” Conforme a las normas transcritas y jurisprudencia citada queda claro que, al no haber demostrado el señor Picado Durán que él tiene, de acuerdo a lo que informan los asientos registrales, una relación directa con la finca sobre la cual pide la anotación de un contrato celebrado con la ahora propietaria registral de la finca de la Provincia de Guanacaste número 140101 debe, necesariamente, conforme a lo resuelto por el Registro **a-quo**, rechazarse su gestión, ya que carece de ese carácter objetivo (**legitimatio ad causam**) que debe tener toda persona para ser oída dentro del proceso que instaura. A mayor abundamiento, una vez analizado el escrito inicial, queda claro para este Tribunal que la supuesta legitimación la sustenta el gestionante en un contrato de compra venta celebrado entre él y la señora Anita Rodríguez Viales –hoy propietaria registral del inmueble objeto en dicho contrato-, sobre una finca sin inscribir, contrato que, conforme al precitado artículo 95 del Reglamento del Registro Público, no tiene la cualidad de otorgar al promovente la legitimación requerida para actuar en la sede registral, por no figurar en los asientos del Registro, tal y como el mismo señor Picado Durán lo reconoce en su escrito inicial; y es que para tener legitimación, es necesario contar con un elemento de carácter objetivo, que es casualmente, aparecer como titular o como anotante en un asiento registral, y es que al no tener el gestionante esta característica, no puede legalmente actuar, y pretender satisfacer sus pretensiones, a través del trámite de la gestión administrativa ante el Registro. En el caso que nos ocupa, tenemos que el gestionante, señor Leonardo Picado Durán, no es el titular del inmueble al cual pretende se le anote la advertencia administrativa e inmovilice y,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

tampoco, figura como anotante. Tal y como quedó ya preestablecido, la legitimación que dice tener el apelante, proviene del contrato de compra-venta celebrado con la propietaria registral del inmueble, el cual consta en la escritura número cuatro del tomo décimo del protocolo del Notario Carlos Alvarado Hernández, otorgada a las diez horas del seis de abril del año dos mil, contrato que, por sí solo, carece de la virtud de legitimarlo para actuar en esta sede, puesto que dicho documento no ha generado ningún asiento ante el Registro, y no consta ninguna presentación, para el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles este tiene el carácter de “extraregistral” y no puede ser tomado en cuenta para poder otorgarle la legitimación. **2.- En Cuanto a los Agravios del Apelante:** Indica el señor Picado Durán en su escrito de apelación, que su legitimación dimana de lo dispuesto por el artículo 480 del Código Civil, el cual regula la forma en que se transmite la propiedad de muebles e inmuebles entre las partes contratantes, pero, este convenio cuyo objeto es la transmisión de la propiedad, no es en sí mismo suficiente para legitimar a un interesado para actuar en la sede registral, pues necesitaría crear un asiento de inscripción válido para validar esa legitimación, tal y como lo pide el artículo 95 del Reglamento del Registro Público citado. A mayor abundamiento debemos agregar que conforme lo establecen los artículos 84 a 101 del Reglamento del Registro Público, la gestión administrativa es el medio para poder llegar a corregir los errores que se detecten en los asientos de registro y que fueron cometidos por la propia actuación de los funcionarios del Registro; situación que no ha sido argüida ni demostrada por el gestionante, por lo que tanto la solicitud inicial, como los alegatos del apelante, en contra de la resolución aquí recurrida, no son de recibo para este Tribunal porque no se refieren a la corrección de ningún error cometido por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sino que, por el contrario se refieren a aspectos meramente extra-registrales, por lo que sus pretensiones no pueden ser satisfechas en esta sede. **3.- Sobre lo que debe ser resuelto:** Atendiendo a lo anteriormente considerado, debe de rechazarse el recurso de apelación presentado por el señor Leonardo Picado Durán, por carecer de legitimación en el caso aquí examinado, confirmando este Tribunal la resolución venida en alzada.

CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Observancia de los Derechos de la Propiedad

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Intelectual, Ley N° 8039; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, para los efectos de lo estipulado 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 legales y de jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Leonardo Picado Durán, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del tres de marzo de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma. 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.-
NOTÍFIQUESE.—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada