

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

APELACIÓN N° 2005-0185-TRA-BI

Gestión administrativa

Loida Pretil Beaumont, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente N° 166-2005)

VOTO N° 253-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las diez horas cuarenta y cinco minutos del diecinueve de octubre de dos mil cinco.

Visto el *recurso de apelación* interpuesto por María Del Carmen Calvo Monney, mayor, soltera, abogada, vecina de Heredia, portadora de la cédula de identidad número uno-setecientos cuarenta y tres-cero veinticinco, quien dijo ser apoderada especial administrativa de Producciones Punto y Línea S.A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cuarenta y nueve mil quinientos veintiocho, y de Compañía La Comuna S.A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-doscientos dieciocho mil quinientos nueve, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas cincuenta y siete minutos del siete de julio del año dos mil cinco.
Y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Invalidez de la apelación planteada por falta de legitimación activa:
Analizado el expediente y estudiada la documentación presentada al mismo, tenemos que la apelante, María Del Carmen Calvo Monney, quien en su escrito de apelación indica ser apoderada especial administrativa de Producciones Punto y Línea S.A. y de Compañía La Comuna S.A., ni de previo a la presentación del recurso de apelación ni concomitantemente con éste aporta la documentación en la forma legal que exige el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil, que indica: “*El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro.*” (subrayado nuestro). Dicho actuar rompe con el mandato legal previsto en el

artículo 103 de nuestro Código Procesal Civil, que dispone: “*Los representantes deberán demostrar su capacidad procesal en la primera gestión que realicen.*”. Dicha norma responde al precepto jurídico que indica que no puede una persona actuar en el procedimiento en representación de otra sin haber sido otorgado el correspondiente poder con todas la formalidades exigidas por Ley por parte del legitimado, citamos al maestro Carnelutti: “*No puede el representante ahora indicado actuar en el proceso si el correspondiente “poder no le ha sido conferido expresamente por escrito” (art. 77); (...) Del carácter limitativo de esta norma se infiere con certeza que fuera de estos casos no puede comparecer alguien en juicio en representación de otro, por lo cual hay que excluir cualquier especie de representación procesal sin mandato (gestión de negocios en el proceso).*” (CARNELUTTI, Francesco, Instituciones del Proceso Civil. Librería “El Foro”, Buenos Aires, 1997, volumen I, pág. 176, traducción de Santiago Sentís Melendo). El precepto descrito responde a uno de los presupuestos procesales que deben existir para poder ejercer los medios de impugnación contra la resolución desfavorable, el cual es que el impugnante haya sido parte en el proceso, la doctrina nacional conceptualiza dicho presupuesto siguiendo la doctrina alemana: “*El segundo de los presupuestos procesales de los recursos lo constituye la llamada por la doctrina germana “conducción procesal” (Prozeßführungsrecht), requisito éste relativo a la necesidad de que quien interpone el medio de impugnación haya actuado como parte en el proceso en el cual se dicta la resolución impugnada (ROSENBERG-SCHWAB, GIMENO).*” (GIMENO SENDRA, Vicente; SABORIO VALVERDE, Rodolfo; GARBERI LLOBREGAT, José; GONZÁLEZ-CUELLAR SERRANO, Nicolás; Derecho Procesal Administrativo Costarricense. Editorial Juricentro, San José, 1era edición, 1994, pág. 445). La Licda. María Del Carmen Calvo Monney no podía válidamente apelar la resolución final, pues al momento de ejercer dicho medio impugnativo no era representante de las empresas interesadas en el procedimiento, y gracias a la falta de formalidades legales del poder que presentó al momento de apelar no demostró tener dicha condición. Su gestión es totalmente inválida por carecer de legitimación activa dentro del procedimiento, y no podía ni siquiera tener la virtud de abrir la fase impugnativa, lo que correspondía ante ésta situación era la declaratoria de la inadmisión de su recurso, y, ante la falta de dicho pronunciamiento por parte del **a quo**, deberá esta sede declarar mal admitida la apelación venida en alzada.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEGUNDO: Aplicación del criterio OJ-158-2004: En su resolución de las diez horas cincuenta y seis minutos del veintisiete de julio de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles admite la apelación planteada, basándose en parte en la admisión del poder presentado gracias al criterio externado por la Procuraduría General de la República en su opinión jurídica OJ-158-2004 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil cuatro. Dicha opinión jurídica, lejos de admitir la presentación de poderes especiales con efectos registrales sin contar con la formalidad de haber sido extendidos en escritura pública, lo que hace es admitir la posibilidad de que se puedan otorgar en un poder facultades al apoderado para actuar tanto en sede administrativa como en sede judicial, basándose en el principio de la libertad de contratación de las personas, pero, es claro en indicar que las formalidades que son exigidas por ley deben de ser cumplidas, tal y como es el presente caso en donde falta el cumplimiento de la presentación del poder con el requisito legal de estar otorgado en escritura pública, tal y como se apuntó en el considerando primero anterior.

TERCERO: Sobre lo que debe ser resuelto: Así las cosas, por constituir este Tribunal un órgano especializado de control de legalidad, y ser de su competencia vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, se ve compelido a declarar, con fundamento en todo lo expuesto, mal admitido el recurso de apelación planteado por la Licda. María Del Carmen Calvo Monney contra la resolución venida en alzada, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas cincuenta y siete minutos del siete de julio del año dos mil cinco.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara mal admitido el recurso de apelación planteado por la Licda. María Del Carmen Calvo Monney contra la resolución venida en alzada, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas cincuenta y siete minutos del siete de julio del año dos mil cinco, por no ser parte en el procedimiento analizado. Los Jueces Jiménez Sancho y Ortiz Mora salvan su voto, cada uno por motivos diferentes. Previa constancia y

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada

EL LICENCIADO JIMENEZ SANCHO SALVA EL VOTO:

El suscrito Juez se aparta del voto de mayoría en cuanto declara mal admitido el recurso de apelación presentado por la Licda. María del Carmen Calvo Monney, contra la resolución de las nueve horas cincuenta y siete minutos del siete de julio de dos mil cinco, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. En consecuencia razono mi voto de la siguiente forma:

Si bien el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil dispone expresamente que: “...El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro.” Dicha disposición no es aplicable al caso que nos ocupa, toda vez que el supuesto de hecho de la citada norma, se circunscribe a aquel mandato cuyos términos legitiman al apoderado para realizar u otorgar un acto o contrato capaz de producir efectos registrales, entendiéndose estos, como aquellos que tienen la virtud otorgada por Ley, por si mismos de constituir, gravar, reconocer, modificar o

extinguir alguno de los derechos inscribibles en el Registro. Con la inclusión de dicho párrafo se fortaleció la seguridad jurídica registrad, alcanzándose el efecto querido por el legislador, cual fue reforzar lo relativo a la forma de dichos actos y contratos para lograr mayor seguridad jurídica inmobiliaria, frente a las nuevas formas de defraudación con propiedades que se estaban perpetrando por bandas organizadas en perjuicio de los titulares verdaderos y de la seguridad jurídica notarial y registral. Nótese que los términos del poder especial administrativo, otorgado a la Licda. María del Carmen Calvo Monney (ver folio 246 del expediente), en lo que interesa únicamente la facultad para representar a sus poderdantes, Producciones Punto y Línea S.A. y Compañía La Comuna S.A., en todo el trámite de las diligencias Administrativas presentadas ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en ningún momento se le autoriza o facultad para realizar u otorgar algún acto o contrato con efectos registrales. Además, no es posible aplicar a la especie, el supuesto contenido en el párrafo segundo de la norma en comentario, toda vez que en el caso concreto, la figura procesal de la Gestión Administrativa, como procedimiento que es, no se constituye ni se agota en un solo acto, sino que se compone de una concatenación de actos procesales, emanados de todas las partes que participan en el (no solamente de quien promueve las diligencias o su eventual representante), cada uno de los cuales tiene la cualidad ciertamente de producir efectos, pero de naturaleza procesal, o sea instar el procedimiento hasta su término, el cual puede ser normal (resolución final) o anormal (rechazo de la gestión por no cumplir requisitos, desistimiento etc.), ello dependiendo de la suerte del mismo; de tal manera que tratándose de procedimientos como el que nos ocupa, no es la actividad procesal de la parte o partes la que podría, si así quisiera pensarse, eventualmente producir efectos registrales, sino el acto dictado por la Administración (resolución final). Adicionalmente, no se aplica lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil, considerándolo en forma aislada del resto de la Legislación Registral, (Vgr., Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883, de 17 de mayo de 1967, arts 6, 27 y 34 entre otros, Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564, de 29 de abril de 1970, arts 2 incisos b) y c) y 3, entre otros, Reglamento del Registro Público, No. 26771 de 18 de marzo 1998, arts 37, 41, 50 inciso d) y 51 inciso g) entre otros), la cual es uniforme en cuanto que al referirse a la figura de actos o contratos, siempre lo hace en relación a aquellos que tienen la cualidad de ser inscribibles o registrables por la naturaleza de su objeto o de la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

prestación, por lo tanto susceptibles de producir efectos registrales. Por las anteriores razones no existe ningún vicio de forma en el poder especial en que se fundamenta la capacidad procesal de la apoderada Calvo Monney. **ES TODO.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

LA LICENCIADA ORTIZ MORA SALVA EL VOTO:

La suscrita Juez se aparta del voto de mayoría en cuanto declara mal admitido el recurso de apelación presentado por la Licda. María del Carmen Calvo Monney, contra la resolución de las nueve horas cincuenta y siete minutos del siete de julio de dos mil cinco, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por cuanto en mi criterio, con fundamento en los artículos 315 del Código Procesal Civil y 188 de la Ley General de la Administración Pública, lo que procede es dar un plazo al recurrente para subsanar el poder con el cual hace constar su representación la Licda. María del Carrmen Calvo Monney. **ES TODO.-**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora