

Exp. N° 2006-0162-TRA-BI

Gestión administrativa

David Esteban Mora Cubero, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente N° 2006-063)

VOTO N° 263-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas del treinta y uno de agosto del dos mil seis.

Visto el *recurso de apelación* interpuesto por el señor **David Esteban Mora Cubero**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de San Ramón de La Unión, Cartago, titular de la cédula de identidad número uno-mil uno-doscientos dieciocho, quien dice ser apoderado especial de la empresa **ELSAMA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero nueve nueve tres tres ocho, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas, quince minutos del siete de marzo de dos mil seis. 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 el apelante, **David Esteban Mora Cubero**, de calidades indicadas al inicio y quien en su escrito de apelación indica ser apoderado especial de la empresa de esta plaza **ELSAMA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-noventa y nueve mil trescientos treinta y ocho, aportando documento denominado “**PODER ESPECIAL**” (ver folio 32), el cual no se ajusta a la exigencia contenida en 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.”* (Lo subrayado y en negrita no son del original).

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.”* Esta norma responde al precepto jurídico que indica, que una persona no puede 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. Al respecto, Francesco Carnelutti en su obra titulada Instituciones del Proceso Civil, indica que: *“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. En ese mismo sentido, 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).

SEGUNDO: En el presente asunto, resulta necesario indicar, que si bien el “poder especial” conferido por el personero de la empresa **ELSAMA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, al señor

David Esteban Mora Cubero, le confiere las facultades que determina el artículo 1256 del Código Civil, el mismo no cumple con el requerimiento de forma, que establece el párrafo segundo transcrito supra de dicho numeral, cual es, el de ser otorgado en escritura pública, razón por la cual carece de validez y por ende, el recurrente no ostenta la legitimación necesaria para accionar el recurso de alzada. Además, no quedó acreditada la personería de dicho mandante, ni sus facultades de sustitución del mandato (artículo 187 del Código de Comercio).

Es importante destacar que, con la formalidad impuesta por imperio de ley, para que el poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales, deba realizarse en escritura pública, el legislador quiso garantizar mayor seguridad en los trámites que se realizan ante los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, por cuanto de conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos...”*. Nótese que al momento de interponer el recurso de apelación ante el Registro a quo, mediante escrito presentado el quince de marzo de dos mil seis, el poder especial conferido al señor David Esteban Mora Cubero, no cumplió con las exigencias legales.

TERCERO: Sobre lo que debe ser resuelto. Por constituir este Tribunal un órgano especializado de control de legalidad y ser de su competencia vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, lo procedente es confirmar la resolución emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas, quince minutos del siete de marzo de dos mil seis y, consecuentemente, rechazar de plano el recurso de apelación presentado por el señor David Esteban Mora Cubero.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se rechaza de plano

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

el recurso de apelación interpuesto por el señor David Esteban Mora Cubero y se confirma la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas, quince minutos del siete de marzo de dos mil seis. 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.—

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca