



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2010-0246-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Marta Inés Rodríguez Gamboa, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen 144-2010-RIM)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

***VOTO No. 390-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas del dieciséis de setiembre de dos mil once.***

***Recurso de Apelación*** presentado por la señora **Marta Inés Rodríguez Gamboa**, mayor, viuda, vecina de Ciudad Quesada, San Carlos, con cédula de identidad 5-181-732, contra la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las nueve horas con cincuenta y siete minutos del ocho de marzo de dos mil diez.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el dos de marzo de dos mil diez, la señora Marta Inés Rodríguez Gamboa promueve procedimiento de gestión administrativa a efectos de que se proceda a “bloquear” las fincas **92162** y **92163** del Partido de **Alajuela**, inscritas a nombre de Mérida Ramírez Ulate y que publicitan los planos catastrados números **A-1371550-2009** y **A-1411415-2010**, respectivamente, en razón de que la primera de ellas se ubica dentro de una finca cuya posesión le pertenece y a la segunda se le modificaron los linderos para justificar o legitimar indebidamente la ubicación de la primera. Asimismo, solicita sean canceladas



las inscripciones realizadas con los documentos tramitados bajo el **tomo 2009, asientos 253169 y 237441.**

**SEGUNDO.** Que la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las nueve horas con cincuenta y siete minutos del ocho de marzo de dos mil diez, resolvió rechazar ad- portas lo solicitado por la gestionante por carecer la misma de legitimación.

**TERCERO.** Que inconforme con dicha resolución, la señora Rodríguez Gamboa planteó Recurso de Apelación ante el Registro Inmobiliario, quien lo admitió y por ello conoce este Tribunal.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

**Redacta el Juez Rodríguez Sánchez; y,**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Por carecer la resolución venida en Alzada de un elenco de hechos probados y no probados, procede este Tribunal a enumerar los siguientes hechos probados: **I.-** Que el titular del plano A-419990-1997 era la empresa BANCO C.Q., S.A, con cédula jurídica 3-101-117615 (ver folio 10). **II.-** Que la sociedad BANTEC C.Q., S.A., con cédula jurídica 3-101-117615, mediante escrito presentado en junio de



2009, solicitó a la Dirección de Catastro Nacional la cancelación de la inscripción del plano relacionado en el hecho probado anterior, (ver folio 16).

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal tiene por NO demostrado el siguiente hecho: **I.-** Que dentro del procedimiento de titulación por Información Posesoria que se tramita ante el Juzgado Agrario del III Circuito Judicial de Alajuela bajo el Expediente 97-100368-0295-CI, haya sido cedida la posesión a la señora Marta Inés Rodríguez Gamboa (ver folio 11).

**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LAS PRETENSIONES DEL APELANTE.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resuelve el rechazo *ad portas* de la gestión promovida por la señora Rodríguez Gamboa, en virtud de verificar su falta de legitimación, dado que, en el mismo escrito inicial que suscribe la gestionante fundamenta su legitimación en una supuesta cesión que realizara en su favor el Banco C.Q., S.A. dentro del expediente de Información Posesoria No. 97-100368-295-CI tramitado ante el Juzgado Agrario de Alajuela, hoy Juzgado Agrario de San Ramón y que relaciona una **finca sin inscribir**, descrita según el plano catastrado A-419990-1997, siendo que dicho plano no había generado movimiento registral alguno y además fue cancelado por su titular de conformidad con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, dado lo cual resulta insuficiente su legitimación para actuar en las presentes diligencias administrativas, en aplicación de lo establecido en los artículos 17 y 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, que se encuentra vigente desde el 13 de octubre del año 2009, en concordancia con el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (hoy Registro Inmobiliario), que es Ley No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas.

Por su parte, la recurrente alega que su legitimación deriva de la concordancia del artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario con los artículos 27 y 41 de la Constitución Política, por cuanto “...*mediante un ardid ilegal, avalado por el Registro*



*Inmoviliario (sic), en la resolución apelada, ubica la finca, con un plano falseado, dentro de una finca sin inscribir de mi propiedad que está en trámite de inscripción en el Registro, todo lo cual queda probado con los documentos aportados...*” Agrega que el Registro debe velar porque la información que publicita es real y verídica y en caso de duda es su obligación investigar para no incurrir en un delito por encubrir una supuesta mala actuación. Que no se le está pidiendo investigar eventuales conductas ilegales, sino cumplir con su deber de proteger a terceros con ilegalidades cometidas por los dueños registrales y corregir no un error registral sino “*una actuación irregular*” debidamente comprobada.

Manifiesta que el Juzgado Agrario de San Ramón ordenó cancelar el plano A-419990-1997, no porque fuera ilegal, sino en vista de que el mismo no se encontraba acorde con el ordenamiento actual en cuanto al ancho de las calles, siendo que en su lugar debía levantarse un nuevo plano de la finca sin inscribir, por esta razón no puede concluirse que no exista sobreposición alguna.

Continúa enumerando las “anomalías” cometidas por Carlos Castro Ramírez y su madre Mélida Ramírez, mediante las cuales, según alega, fue falseada la realidad física de las fincas 92162 y 92163 de Alajuela impidiendo en la actualidad el levantamiento de un plano de su finca que sustituya el plano A-419990-97 que fuera cancelado.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. DE LA COMPETENCIA MATERIAL DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA LEGITIMACIÓN PARA ACTUAR DENTRO DE ESTE PROCEDIMIENTO REGISTRAL.** Este Tribunal, en reiteradas resoluciones y con fundamento en la doctrina más calificada, ha considerado la Publicidad Registral como un sistema de presunciones que surte determinados efectos, en este sentido, en el **Voto No 114-2005** de las diez horas del veintiséis de mayo de dos mil cinco, afirmó:

“...1.) **Sobre la publicidad registral.** La publicidad registral constituye un sistema de divulgación tendente a hacer del conocimiento a todos, determinadas situaciones jurídicas



para la tutela de los derechos y la seguridad en la dinámica inmobiliaria. En nuestra legislación este principio se encuentra en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, se refiere al acceso que tienen las personas al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información. De esta última publicidad se derivan tres efectos básicos que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral. **1.a) Sistema de presunciones.** De acuerdo con este sistema, de la publicidad de los asientos registrales se deriva una doble presunción, es decir, la *presunción de exactitud* y la *presunción de integridad*. La presunción de exactitud refiere a la protección de la apariencia de legitimación para disponer de aquel bien o derecho inscrito; de esta forma, la publicidad excede a la mera información, hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. Por su parte, la presunción de integridad hace presumir que el asiento registral es exacto e íntegro, o sea que: a) todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas. **1.b) Principio de legitimación.** Este principio, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, protege la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad. **1.c) Principio de la fe pública registral.** Como efecto de la publicidad material, amparada igualmente en el sistema de presunciones, protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para transmitirla, además, de que adquiere esa cosa, con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado. Lo anterior expuesto, es indicativo, que



la verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que mediante la legitimación de adquisiciones, se procura la seguridad del tráfico jurídico...”

Dentro de este contexto, la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, así como toda la actividad Registral se circunscribe al Marco de Calificación Registral, regulado en los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, que limita dicha función a la información que resulte del título a inscribir y su confrontación con toda la que conste en la publicidad registral.

De lo anterior, se deduce con claridad que los efectos producidos por la Publicidad Registral únicamente pueden tutelar los derechos de quienes han accedido a esa Publicidad, es decir a quienes tengan un bien o derecho debidamente inscrito.

En este mismo sentido, en estricta observancia del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, publicado en La Gaceta No. 198 del 13 de octubre de 2009, regula en forma expresa un principio del Derecho Registral que no era ajeno a Nuestro Ordenamiento Jurídico, esto es, la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, en lo que nos interesa:

*“Artículo 17.—Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:*

*a) La invalidez de una inscripción;*

*(...)*

*c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.*



*Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.*

*Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”*

De lo anterior, se colige entonces que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad, en este caso de un eventual poseedor, respecto del titular registral, es decir, quien sí ha accedido a la Publicidad Registral y por lo tanto tiene inscrito su bien o derecho, carece la Autoridad Registral de competencia para pronunciarse.

Aunado a lo anterior, la legitimación procesal para actuar en sede administrativa, en este caso ante el Registro Inmobiliario, está delimitada en el citado Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, según lo dispuesto en su artículo 23:

*“Artículo 23.—Legitimación para gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los **derechos inscritos en el Registro**; y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que **pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro.**”* (agregado el énfasis)

Esa correlación entre el interés y los asientos registrales le imprime a la legitimación en sede registral, una condición especial, pues el promovente de la gestión administrativa debe ostentar la condición de titular del derecho inscrito, ya sea como propietario, acreedor hipotecario, arrendatario, o de cualquier otra clase de derecho; o bien, la de interesado, cuando haya sometido al trámite de inscripción un documento, o sea parte en un proceso en el que una autoridad judicial o administrativa haya ordenado anotar en un determinado bien. De lo anterior se concluye que la legitimación en sede registral es restrictiva, pues no puede abrirse esta vía a cualquier persona, sino únicamente, a aquellas que se encuentran en dichas circunstancias, según la disposición reglamentaria citada. Es decir, esa legitimación



no puede provenir de cualquier fuente, por lo que, si de la información registral se puede deducir que quien formula la gestión administrativa no es titular de un derecho inscrito, o tiene un interés en el asunto fundamentado en los asientos registrales, su gestión debe ser rechazada ad portas, por falta de legitimación ad causam activa, tal y como hizo el Registro a quo en este caso.

**QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** Examinado el expediente venido en alzada, resulta clara para este Tribunal la falta de legitimación ad causam activa que tiene la señora **Marta Inés Rodríguez Gamboa** para incoar la gestión administrativa y su petición de “bloquear” las fincas inscritas en el Partido de Alajuela, matrículas 92162 y 92163, ya que de conformidad con lo que establece el numeral 23 del Reglamento de Organización del Registro Público transcrito en el Considerando anterior, por cuanto no se refleja en la Publicidad Registral condición alguna que fundamente su legitimación para gestionar, por cuanto dicha señora no figura como titular en los asientos registrales de las relacionadas fincas o de sus planos catastrados, más aún de sus mismos argumentos se deduce su condición, a lo sumo de poseedora de un inmueble que estuvo descrito en el plano catastrado No. A-419990-1997, que al día de hoy se encuentra cancelado. Asimismo, nótese que el mismo Juzgado Civil, de Trabajo y Agrario del III Circuito Judicial de Alajuela (San Ramón), en la resolución cuya copia consta a folios 11 y 12 de este expediente, le solicita acreditar la alegada cesión de derechos que en su favor hiciera la empresa titular de la posesión, dentro del proceso de Información Posesoria tramitado bajo el Expediente Judicial No. 97-100368-0295-CI.

Nótese que, con respecto a la legitimación, conviene tener presente lo manifestado por el tratadista uruguayo Enrique Véscovi al decir que: *“...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 Proceso, 2 Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169**).*

Igualmente, dentro de este orden de ideas, es oportuno citar la sentencia número 89 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las catorce horas del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, que estableció, en lo que interesa, lo siguiente: “... *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...*”.

Así las cosas, respecto a la legitimación para incoar una gestión administrativa respecto de bienes inmuebles, no puede provenir de cualquier fuente, sino que ésta debe inferirse claramente de un asiento del Registro, situación que no se da en lo absoluto en las presentes diligencias, en razón de lo cual no puede considerarse legitimada a la señora Marta Inés Rodríguez Gamboa, para promover esta gestión administrativa.

Dadas las consideraciones esbozadas por este Tribunal en el Considerando anterior, no resulta de recibo lo alegado por la recurrente, en el sentido de que su legitimación deriva de la concordancia del artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario con los artículos 27 y 41 de la Constitución Política, ya que si “...*mediante un ardid ilegal...*” llevado a cabo por quienes ostentan la titularidad de las fincas 92162 y 92163, falseando la inscripción de dichos inmuebles, causando con ello algún tipo de daño a su derecho de posesión sobre la parcela que no está inscrita en el Registro Inmobiliario, no es un asunto que pueda discutirse en sede administrativa, sino ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, en virtud de la “Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral”



Por otra parte, la cancelación del asiento de inscripción del plano A-419990-97, independientemente de que haya sido solicitada a instancia de la autoridad judicial, produce que dicho documento no tenga efecto ante terceros, es decir no existe en la Publicidad Registral. Por ello, a pesar de que el apelante manifiesta que el Juzgado Agrario de San Ramón ordenó cancelar dicho plano, no porque fuera ilegal, sino porque no se encontraba acorde con el ordenamiento actual en cuanto al ancho de las calles y por lo tanto debía levantarse un nuevo plano de la finca sin inscribir, no es un asunto que pueda resolver la autoridad administrativa, pues si el plano fue cancelado por quien estaba legitimado para ello, en este momento es un documento que no tiene efecto jurídico alguno, dado lo cual, efectivamente, no existe una sobreposición de fincas que sea susceptible de valoración por parte del Registro, y en vista de todo lo anterior es única y exclusivamente ante la autoridad jurisdiccional que puede discutirse un mejor derecho de propiedad. Dadas todas estas consideraciones, considera este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por **Marta Inés Rodríguez Gamboa**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las nueve horas, cincuenta y siete minutos, del ocho de marzo de dos mil diez, la cual se confirma.

**SEXTO. 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, Ley No. 8039, y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009), se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Marta Inés Rodríguez Gamboa**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las



nueve horas, cincuenta y siete minutos, del ocho de marzo de dos mil diez, la que 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. **NOTIFÍQUESE.**—

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Oscar Rodríguez Sánchez*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattya Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*