

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2004-0001-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**José Enrique Alpízar Trejos**

**Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Expte. Original No 2003-167**

***VOTO N° 014-2004***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las catorce horas con cuarenta minutos del once de febrero de dos mil cuatro.***

Recurso de Apelación incoado por el señor José Enrique Alpízar Trejos, mayor, casado una vez, comerciante, con cédula de identidad número seis-cero sesenta-setecientos treinta y siete, vecino de San Isidro de Montes de Oro de Puntarenas, en contra de la resolución emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del treinta y uno de octubre de dos mil tres.-

***CONSIDERANDO:***

**I.-** Una vez realizado el estudio del expediente venido en alzada, nota este Tribunal la omisión en que incurrió el **a quo** al no haber notificado la audiencia a ninguno de los interesados relacionados con la interposición de las diligencias administrativas, situación que ocasiona un quebranto del numeral 98 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de mil novecientos noventa y ocho y sus reformas, donde se establece expresamente la obligación de notificar en casos como el que nos ocupa, a todos los interesados, y consecuentemente, la norma ya citada establece la obligación al gestionante de aportar las respectivas direcciones de los interesados relacionados con los documentos objeto de la presente gestión administrativa, ello con la finalidad de proteger su derecho a un debido proceso. La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en el Voto N° 15-90 de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del cinco de enero de mil novecientos noventa, ha sido enfática en indicar que el debido

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

proceso conlleva:

*“ a) Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; b) derecho a ser oído, y oportunidad del interesado para presentar los argumentos y producir las pruebas que entienda pertinentes; c) oportunidad para el administrado de preparar su alegación, lo que incluye necesariamente el acceso a la información y a los antecedentes administrativos, vinculados con la cuestión de que se trate; ch) derecho del administrado de hacerse representar y asesorar por abogados, técnicos y otras personas calificadas; d) notificación adecuada de la decisión que dicta la administración y de los motivos en que ella se funde y e) derecho del interesado de recurrir la decisión dictada”.*

También sobre el punto bajo análisis, este Tribunal mediante Voto número 102-2003 dictado a las diez horas del siete de agosto de dos mil tres, se pronunció en los siguientes términos:

*“Por lo anterior, considera este Tribunal que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al conocer el fondo del asunto, estaba obligada, de conformidad con el numeral 98 del Reglamento del Registro Público a dar audiencia a todos los posibles interesados en el trámite registral, y a notificarles la gestión administrativa, aspecto que se encuentra ausente en el caso en cuestión, implicando tal situación un quebrantamiento de formalidades esenciales como lo es el debido proceso y el derecho de defensa, así como una violación al principio de legalidad. El ordinal 98 tiene un fin primordial, evitar un estado de indefensión a los posibles interesados, sobre todo tratándose de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica.”*

En este orden de ideas, este Tribunal ha sido respetuoso de ese principio así como del principio que concierne al derecho de defensa; dicho respeto se ha hecho prevalecer por *“... cuanto los reclamos y recursos administrativos, a diferencia de las peticiones puras y simples, requieren un procedimiento para verificar los hechos que han de servir de motivo al acto final, así como adoptar las medidas probatorias pertinentes...”* (Sala Constitucional, Voto 1999-09969 de las 9:15 del 17 de diciembre de 1999).

**II.-** De lo anterior, resulta claro que la finalidad del ordinal 98 del Reglamento del Registro Público es la de no dejar en estado de indefensión a los posibles interesados; no obstante, en el caso *sub examine*, observa este Tribunal que la Dirección del Registro

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las diez horas del treinta y uno de octubre del dos mil tres, resuelve denegar las diligencias incoadas por el señor José Enrique Alpízar Trejos, por estar a derecho la calificación del documento tomo 521, asiento 1583, sin haber conferido la audiencia de ley a los señores: Banlly Cristina González Arroyo en su calidad de propietaria registral de la finca del Partido de Puntarenas, folio real matrícula número veinte mil novecientos dos triple cero, inscrita mediante el documento presentado a la Sección del Diario de dicho Registro bajo el Tomo 522, Asiento 6346 (que es testimonio de escritura pública de donación), y Liley Arroyo González, en su condición de donante, actuación que vedó derechos constitucionales propios del administrado y, en consecuencia, infringió el ordinal 98 supra dicho. En definitiva, estima este Tribunal que lo manifestado hasta ahora tiene sustento, por cuanto se determina del expediente, la inexistencia de documentación que constate que el **a quo** haya seguido con relación a los interesados en la gestión tramitada el debido proceso a que hace referencia el numeral mencionado, quedando totalmente excluidos de un procedimiento que perfectamente podría causarles consecuencias jurídicas perjudiciales, por lo que este Tribunal considera que de previo a que esta instancia se pronuncie sobre el fondo del asunto, se cumpla con el debido proceso, por el respeto al derecho de defensa de los interesados en el procedimiento de gestión administrativa.

En consecuencia, este Tribunal está en la obligación de declarar nulo todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución de las diez horas del treinta y uno de octubre de dos mil tres, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, procediéndose a devolver el expediente a la Dirección referida, para que proceda a orientar el curso de los procedimientos, tal y como lo establece el artículo 197 del Código Procesal Civil.

**III.-** En lo subsiguiente, se le advierte a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que cuando lleve a cabo la notificación de las resoluciones por medio del correo certificado, tal y como sucede en el caso en cuestión folios cuarenta y ocho y cuarenta y nueve ambos vueltos, tiene que remitir el acuse de la fecha de recibido del certificado de correo, con el propósito de salvaguardar los derechos de los interesados a contar con un debido proceso legal, y para impedir que eventualmente se tengan que reponer trámites, con lo que se evitan de esta forma, nulidades futuras. Asimismo, con el fin

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

de instruir al **a quo** y para casos futuros con respecto a la resolución de las doce horas del veintiocho de noviembre del dos mil tres, se le indica que de conformidad con el numeral 158 del Código Procesal Civil, la aclaración y adición procede sólo respecto de la parte dispositiva de la sentencia, cuando exista algún concepto oscuro o para suplir alguna omisión sobre los puntos debatidos en el proceso, y no para rectificar los errores materiales, tal y como sucede en la resolución de cita, dictada por esa Dirección.

### ***POR TANTO:***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución de las diez horas del treinta y uno de octubre de dos mil tres, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para que proceda a orientar el curso de los procedimientos. Tome nota ese Registro de lo expuesto en el Considerando III de esta resolución. Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva al efecto este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen. **NOTIFÍQUESE.-**

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***