

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2003-0028-TRA-RP

Gestión Administrativa

Álvaro Mata Bustamante

Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expte. Original Nº: 080-2002

VOTO Nº 066-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas del veintiséis de junio de dos mil tres.—

Recurso de Apelación incoado por el Licenciado Álvaro Mata Bustamante, mayor, casado, abogado y notario, vecino de San José, cédula de identidad número uno-trescientos cuarenta y nueve-cero setenta y ocho, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cinco minutos del dieciocho de diciembre del dos mil dos, con ocasión de Diligencias Administrativas iniciadas de oficio por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a efecto de investigar el trámite de calificación e inscripción del documento que ocupó el asiento quince mil cuatrocientos noventa y ocho (15498) del tomo cuatrocientos noventa y siete (497) del Diario.—

CONSIDERANDO:

I.- Una vez examinado el expediente que motivó la resolución objeto de la apelación que nos ocupa, este Tribunal observa que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, inició de oficio la presente gestión administrativa sin que en la especie existieran los presupuestos necesarios para ello. Este tipo de procedimiento, se puede iniciar únicamente cuando exista una anomalía en la información que consta en los asientos del Registro citado, ya sea por un error material o de concepto (ver arts. 87 y 92 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 publicado en La Gaceta No 54 de 18 de marzo del mismo año). Estos presupuestos de hecho no se cumplen en la gestión que inició de oficio la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

resolución de las siete horas y cincuenta minutos del veintitrés de mayo de dos mil dos, pues, como esta misma determinó en el Punto III, (ver folio 58), la inscripción del documento que ocupó el asiento de presentación quince mil cuatrocientos noventa y ocho (15498) tomo cuatrocientos noventa y siete (497), se efectuó amparada a lo que estipula el artículo 468 del Código Civil, razón por la cual no corresponde a esta instancia declarar la nulidad de los documentos inscritos, alegato que debe ser dilucidado ante los Tribunales de Justicia. De lo anterior se deduce, que la inscripción y calificación del documento objeto de la Diligencia Administrativa oficiosa que nos ocupa, se hizo conforme a la normativa que regula la materia, tal y como lo señaló oportunamente la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Dentro de este contexto, este Tribunal no encuentra una relación lógico-jurídica que sustente la actuación de oficio de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, toda vez que no se configura ninguno de los supuestos de la gestión administrativa señalada, lo que obliga a este Tribunal a declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado, a saber: las resoluciones: de las siete horas y cincuenta minutos de veintitrés de mayo (resolución apertura de procedimiento), nueve horas y cinco minutos de tres de julio, de las siete horas y cuarenta minutos de treinta de julio, de las nueve horas y cuarenta minutos de nueve de setiembre (resolución de audiencia), de las ocho horas y quince minutos de veintinueve de octubre, de las nueve horas y cinco minutos de dieciocho de diciembre (resolución recurrida), todas del año dos mil dos, y de las trece horas y cuarenta y cinco minutos de veintisiete de enero del dos mil tres, dictadas por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.—

II.- El vicio señalado adquiere mayores proporciones, si consideramos los agravios que esgrime el recurrente, tanto en el escrito fechado ocho de enero de dos mil tres, presentado en la Dirección del Registro Público el día nueve del mismo mes y año (folios del 206 al 212), como en el de contestación de la audiencia conferida por este Tribunal, recibido el veintidós de mayo del año en curso (folios del 260 al 262). El licenciado Mata Bustamante puntuiza dichos agravios expresando: **a)** La falta de indicación en forma clara y detallada de los errores que se encuentran en los documentos otorgados ante él, (escritura número noventa y siete, de las nueve horas de veinticuatro de julio de dos mil uno, visible al folio cincuenta y siete vuelto del tomo tres de su protocolo y la escritura adicional a la primera número ciento treinta y seis, de las

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

quince horas del treinta y uno de octubre de dos mil uno, visible al folio setenta y nueve del tomo tres de su protocolo, presentadas al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el asiento quince mil cuatrocientos noventa y ocho, del tomo cuatrocientos noventa y siete, que es “Protocolización de Piezas del Proceso Sucesorio Notarial de los señores Ricardo Wilberth Marín García, Flor Mayra Mesén Alvarado y Ernesto Sigifredo Marín Mesén”;

b) Que la gestión administrativa iniciada de oficio por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles carece de fundamento, porque la Dirección de dicho Registro no expresa cuál es el error que existe para que se ordene la advertencia administrativa en los inmuebles inscritos, (el de la Provincia de Alajuela, matrícula número ciento seis mil ochocientos cuatro- cero cero cero, el de la Provincia de San José, matrícula quinientos mil seiscientos sesenta y cuatro- cero cero cero y el de la Provincia de Heredia, matrícula número noventa y un mil cuatrocientos sesenta y nueve- cero cero cero); y **c)** Que el Registro se niega a indicarle, a qué persona se le está causando daño, ya que es obligación del ente que presenta las Diligencias Administrativas, indicar dónde y en qué lugar está lo malo que se investiga, para establecer si existe o existió el daño que se acusa. Este Tribunal estima que en vista de que en ninguna de las resoluciones, a saber: la de las siete horas y cincuenta minutos del veintitrés de mayo de dos mil dos, que da inicio al procedimiento de la gestión administrativa promovida de oficio, ni la resolución de las nueve horas y cuarenta minutos del nueve de setiembre de dos mil dos, mediante la cual se da audiencia a las partes interesadas, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles fundamentara o indicara de manera detallada, clara y precisa, en qué consisten las irregularidades o inconsistencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 87 y 92 del Reglamento del Registro Público, del documento presentado al Diario del Registro dicho, bajo el asiento quince mil cuatrocientos noventa y ocho, del tomo cuatrocientos noventa y siete, objeto de las citadas diligencias; dicha situación implica necesariamente, una violación a la garantía constitucional del debido proceso, en específico, en relación con el Principio del Derecho de Defensa, lo que significa un quebranto de formalidades esenciales, así como violación al Principio de Legalidad. Como fundamento a lo expresado, es de importancia hacer referencia al voto emanado de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, número 15-90, de las 16 horas 45 minutos de 5 de enero de 1990, que resolvió lo siguiente: “...este Tribunal tiene por probado que al accionante se le ha violado el derecho de defensa garantizado por el artículo 39 de la Constitución Política y por consiguiente el principio del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

debido proceso, contenido en el artículo 41 de nuestra Carta Fundamental, o como suele llamársele en doctrina, principio de “bilateralidad de la audiencia” del “debido proceso legal” o “principio de contradicción” y que para una mayor comprensión se ha sintetizado así: a) Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; b) derecho de 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”.... De lo anterior, se concluye que cuando la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles decidió abrir diligencias administrativas de oficio para la investigación del trámite de calificación e inscripción de los documentos que nos ocupan, debió dictar una resolución que permitiera a las partes, en el caso concreto, al señor Álvaro Mata Bustamante, conocer en detalle el objeto, carácter y fines del procedimiento supra citado, requisitos que en ningún momento se cumplieron. Nótese, que la resolución de apertura del procedimiento oficioso, carece de una fundamentación clara, precisa y circunstanciada de los hechos y sus consecuencias legales; elementos que a todas luces se encuentran ausentes en dicha resolución, causando indefensión al recurrente. Esta circunstancia, lleva a este Tribunal a declarar la nulidad absoluta de las resoluciones: de las siete horas y cincuenta minutos de veintitrés de mayo (resolución apertura de procedimiento), nueve horas y cinco minutos de tres de julio, de las siete horas y cuarenta minutos de treinta de julio, de las nueve horas y cuarenta minutos de nueve de setiembre (resolución de audiencia), de las ocho horas y quince minutos de veintinueve de octubre, de las nueve horas y cinco minutos de dieciocho de diciembre (resolución recurrida), todas del año dos mil dos, y de las trece horas y cuarenta y cinco minutos de veintisiete de enero del dos mil tres, dictadas por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y como consecuencia de ello, por innecesario no se entra a conocer sobre el recurso de apelación interpuesto por el señor Álvaro Mata Bustamante contra la resolución de las nueve horas y cinco minutos de dieciocho de diciembre de dos mil dos.—

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, jurisprudencia y citas legales expuestas, se resuelve: **1.-** Declarar la nulidad absoluta de las resoluciones: de las siete horas y cincuenta minutos de veintitrés de mayo (resolución apertura de procedimiento), nueve horas y cinco minutos de tres de julio, de las siete horas y cuarenta minutos de treinta de julio, de las nueve horas y cuarenta minutos de nueve de setiembre (resolución de audiencia), de las ocho horas y quince minutos de veintinueve de octubre, de las nueve horas y cinco minutos de dieciocho de diciembre (resolución recurrida), todas del año dos mil dos, y de las trece horas y cuarenta minutos de veintisiete de enero del dos mil tres. **2.-** Declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Álvaro Mata Bustamante contra la resolución de las nueve horas y cinco minutos de dieciocho de diciembre de dos mil dos.- Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva al efecto este Tribunal, devuélvase los autos 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2003-0028-TRA-RP

Gestión Administrativa

Álvaro Mata Bustamante

Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expte. Original N°: 080-2002

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas con treinta y dos minutos del treinta y uno de julio de dos mil tres.—

Con fundamento en los artículos 161 del Código Procesal Civil y 1016 del Código Civil, se corrigen los errores materiales contenidos en la parte dispositiva de la resolución dictada por este Tribunal a las nueve horas del pasado veintiséis de junio del año en curso, agregándosele a su inciso “1”, a continuación de la palabra “cuarenta”, la frase “y cinco”; después de la palabra “tres”, la siguiente frase: “**dictadas por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.**”; y suprimiéndosele a su inciso “2” la frase inicial “Declarar con lugar...”, para que en su lugar se agregue la siguiente: “**Por innecesario no se entra a conocer sobre...**”— En todo lo demás, se mantiene incólume dicha resolución.— **NOTIFÍQUESE.**—

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada