

Expediente No 2004-0047-TRA-BI

Gestión Administrativa de oficio

Licda. Astrid Binns Rodríguez

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 018-2004)

VOTO N° 093-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las diez horas con quince minutos del tres de setiembre de dos mil cuatro.

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Astrid Binns Rodríguez**, titular de la cédula de identidad número tres-doscientos sesenta y dos-ciento once, y del carné profesional número diez mil quinientos treinta y seis, vecina de Turrialba, Cartago, y demás calidades ignoradas, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas con cuarenta y cinco minutos del once de junio de dos mil cuatro.

RESULTANDO:

1°.- Que por informe recibido el treinta de enero de dos mil cuatro, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las ocho horas del tres de febrero de dos mil cuatro, inició oficiosamente una Gestión Administrativa, por cuanto se detectó que la Registradora a la que por turno le correspondió calificar el documento, omitió inscribir el contrato de compraventa de la finca inscrita en la provincia de Cartago, matrícula 119.090-000, contenido en la escritura que fue presentada al Diario del Registro bajo el **Tomo cuatrocientos noventa y dos (492), Asiento diez mil doscientos setenta y seis (10276)**, a las once horas del once de junio de dos mil uno, recayendo posteriormente sobre ese inmueble un embargo practicado bajo el **Tomo quinientos cinco (505), Asiento dieciocho mil seiscientos setenta y cuatro (18674)**, el que impidió corregir el error registral cometido.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

2º.- Que habiendo sido conferidas las audiencias pertinentes a todos los interesados, el Subdirector a.i. del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las once horas con cuarenta y cinco minutos del once de junio de dos mil cuatro, dispuso: **“POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, normas legales y reglamentarias de citas [sic],* **SE RESUELVE:** **I.-** *Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización sobre la finca del Partido de **Cartago** matrícula ciento diecinueve mil noventa (119090); inmovilización que se mantendrá hasta que se presente un testimonio de escritura ante la Oficina del Diario, por el cual las partes involucradas solucionen el problema que generó la apertura de este expediente, previa calificación que del mismo haga el registrador al cual le sea asignado, o bien, ingrese a este Registro un mandamiento judicial donde se ordene la cancelación del mandamiento de embargo con las citas del Diario 505-18674, siendo que al ordenarse la inscripción del documento de que se trate, se precederá [sic] al levantamiento de la inmovilización y a la corrección de la titularidad del inmueble de marras, todo en forma simultánea; o finalmente, en caso de contención entre las partes involucradas, que éstas acudan a la autoridad competente a dirimir el conflicto y sea presentada la respectiva ejecutoria judicial a este Registro, subsanando la inexactitud y ordenando la cancelación de los asientos que procedan. II.- Comisionese a la Licenciada Yolanda Viquez Alvarado, Asesora del Departamento de Asesoría Jurídica, a efecto de que se proceda a consignar la inmovilización referida. **NOTIFIQUESE** [sic]...”*

3º.- Que inconforme con dicho fallo, la Licenciada Astrid Binns Rodríguez, en su calidad de Notaria autorizante del documento presentado al Diario de ese Registro bajo el **Tomo cuatrocientos noventa y dos (492), Asiento diez mil doscientos setenta y seis (10276)**, planteó ante el **a quo** en fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro, recurso de apelación, solicitando aclaración de la resolución dictada en cuanto al agotamiento de la vía administrativa, mismo agravio solicitado a este Tribunal mediante escrito presentado a las once horas con cuatro minutos del ocho de julio de dos mil cuatro.

4º.- Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde,

y no se han observado causales, defectos u omisiones que provocaran la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Se acoge el elenco de Hechos que como Probados se enlistaron en la resolución impugnada, con excepción de los numerados “V” y “VI”, por no corresponder a la figura de un hecho probado. Sin embargo, por haberse omitido en esa resolución, acota este Tribunal que el fundamento probatorio de los Hechos Probados es este: el del “I”, los folios 2 y 3; el del “II”, los folios del 7 al 11; el del “III”, el folio 11; y el del “IV”, los folios del 13 al 16.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: I.-) La Licenciada Astrid Binns Rodríguez, en su calidad de Notaria autorizante del documento presentado al Diario de ese Registro Público bajo el **Tomo cuatrocientos noventa y dos (492), Asiento diez mil doscientos setenta y seis (10276)**, planteó Recurso de Apelación contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas con cuarenta y cinco minutos del once de junio de dos mil cuatro, pues en ésta se habría omitido dar por agotada la vía administrativa, siendo de su interés que este Tribunal Registral Administrativo ordene darse por agotada la vía administrativa.— **II.-)** El procedimiento administrativo es el conjunto de trámites y actuaciones que se desarrollan en el ámbito de la Administración Pública con el fin de producir un acto administrativo. En ese procedimiento se producen una serie de actos destinados a la aplicación de una norma jurídica, y para ello se examinan los hechos alegados comprobando su posible encuadre en el supuesto de hecho de la norma. Tales actos diversos que componen el procedimiento administrativo están encadenados

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

secuencialmente entre sí, de modo que los anteriores justifican los posteriores, y éstos derivan de aquéllos. Dicho encadenamiento o iter (itinerario o camino) procedimental se basa en un conjunto de actos de mero trámite, que constituyen el elemento unitario del procedimiento, y que son declaraciones o manifestaciones de algún órgano administrativo que, no creando o modificando una situación jurídica y, por tanto, careciendo de efectos imperativos o decisorios, no pueden calificarse de actos administrativos, es decir, de actos que contienen resoluciones definitivas. Los tales tienen lugar ya en el inicio, ya en el desarrollo, o ya en la terminación del procedimiento, y tienen como finalidad permitir la emisión de un acto administrativo debidamente formado y motivado, y que pondrá fin, ahora sí, a lo debatido en esa sede.— **III.-)** Soslayando las particularidades de los procedimientos administrativos de carácter especial (que por lo común constituyen un tipo del sumario) puede afirmarse que en términos generales, todo procedimiento administrativo tiene unas fases fácilmente determinables: 1ª FASE: LOS ACTOS DE INSTRUCCIÓN, que constituyen la integración de los actos procesales necesarios para determinar y conocer los datos en cuya virtud habrá de dictarse la correspondiente resolución administrativa. Esta etapa suele iniciarse con la presentación del documento suscrito por el o los interesados en que se formula una petición a la Administración, fundada en unos hechos y en un derecho concreto. 2ª FASE: LA CITACIÓN A LOS INTERESADOS, que es el momento donde la Administración procede a citar a los interesados para escuchar y recibir sus alegatos, así como para comprobar la certeza de los hechos alegados por ellos de conformidad con los medios probatorios que hubiesen propuesto al efecto. Se da esta etapa, pues, cuando, instruido ya el expediente y antes de redactar la propuesta de resolución, se pone aquél de manifiesto a los interesados. 3ª FASE: DECISIÓN DEL EXPEDIENTE, que es cuando se procede a la redacción de la propuesta de resolución y se dicta ésta definitivamente. En rigor, esta decisión resuelve todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del expediente, poniendo fin a éste. 4ª FASE: RECURSOS: Una vez decidido el punto, a los interesados les queda abierta la posibilidad de recurrir la decisión tomada, interponiendo ante el órgano que dictó la resolución el pertinente Recurso de Apelación, que será resuelto a su vez por una autoridad superior a la que dictó el acto impugnado. Y después de dictada esa segunda resolución, aún el interesado podría

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

optar por formular un Recurso de Revisión (conocido también como de *Reconsideración o Reposición*, que no se da en el caso de la materia registral) ante el órgano que dictó el acto que agota la vía administrativa. Y sólo así, entonces, agotada la utilización de los recursos administrativos por haber sido resueltos por un órgano administrativo que carece de superior jerárquico, se llegaría por fin al agotamiento de la vía administrativa, dejándose allanado el camino para acudir a la vía judicial.— **IV.-)** No obstante lo anterior, el sistema descrito tiene, en el ámbito registral, una ligera variante, pues en su actividad puramente sustantiva los Registros que conforman el Registro Nacional no tienen que aplicar los procedimientos establecidos en la Ley General de la Administración Pública (v. artículo 367.2.f de esa Ley), sino la normativa especial que rige su actuar, reflejada principalmente en la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público (Nº 3883 del 17 de mayo de 1967), en la Ley de Creación del Registro Nacional (Nº 5695 del 28 de mayo de 1975), y demás leyes y reglamentos emitidos con tal propósito. Y precisamente es otra ley, la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (Nº 8039 del 12 de octubre del 2000), así como también el Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo Nº 30363-J del 2 de mayo del 2002), los cuerpos normativos que permitirán solucionar este caso.— **V.-)** En efecto. El único agravio formulado al momento de apelar, fue que en su resolución final el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles *se abstuvo de dictar el agotamiento de la vía administrativa*. Sin embargo, de conformidad con los artículos 25, párrafo 2, de la citada Ley Nº 8039, y 2º, párrafo final, del citado Decreto Nº 30363, las resoluciones finales que dicta este Tribunal no tienen recurso alguno, y son las que han de dar por agotada la vía administrativa cuando eso sea lo que corresponda, siendo corolario de esto, entonces, que no correspondía que el Registro Público procediera a dar por agotada esa vía, pues para estos efectos es un órgano administrativo que tiene sobre sí un órgano superior jerárquico impropio, como lo es este Tribunal, ni corresponde que se le ordene al Registro que proceda a ello, pues se trata de una competencia exclusiva de este Tribunal. Por lo anterior considera este Tribunal que bien resolvió el Registro el lamentable suceso ventilado por él de manera oficiosa, y que habrá que declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por la Licenciada Binns Rodríguez y, por consiguiente, con fundamento en los artículos 25, párrafo 2, de la Ley

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (N° 8039 del 12 de octubre del 2000); 2°, párrafo final, del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo del 2002); y 126 inciso c) de la Ley General de la Administración Pública (N° 6227 del 2 de mayo de 1978), para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (N° 3667 del 12 de marzo de 1966), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara **sin lugar** el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas con cuarenta y cinco minutos del once de junio de dos mil cuatro, la cual se confirma en todos sus extremos y por consiguiente se da por agotada la vía administrativa. 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.-

Lic. Luis Jiménez Sancho

Lic. Guillermo Castro Rodríguez

Licda. Jenny Herrera Alpízar

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada