

# ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente 2005-0099-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**María Cecilia Umaña Chaves**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (No de Origen 2004-257)**

## ***VOTO 157-2005***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las quince horas treinta minutos del trece de julio de dos mil cinco.**

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por **María Cecilia Umaña Chaves**, mayor, en unión libre, ama de casa, vecina de San José, cédula de identidad número siete-cero cuarenta y uno-trescientos ochenta y dos, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas cincuenta y nueve minutos del doce de abril de dos mil cinco.

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: A.-** Para lo que interesa destacar, es de importancia resaltar que el ordenamiento jurídico le concede al administrado la posibilidad de enmendar los errores conceptuales o materiales en la información que consta en el Registro, mediante el trámite de gestión administrativa, regulado en el Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas. De igual manera, este procedimiento debe de observar los derechos fundamentales consagrados en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política del debido proceso y del derecho de defensa. Es por eso que el análisis del caso que nos ocupa, debe desarrollarse con estricto apego a los principios antes indicados, en resguardo del derecho de defensa de las partes interesadas, so pena de que cualquier quebranto de éste sea sancionado con la nulidad del acto administrativo transgresor, por cuanto el acto administrativo constituye la manifestación de la actividad administrativa, es decir, el medio del que se vale la Administración para expresar su voluntad destinada a producir efectos jurídicos, que será válido en el tanto sea conforme con el ordenamiento

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

jurídico en cuanto a sus elementos subjetivos y objetivos de carácter sustancial. Así, partiendo de las anteriores premisas, tenemos que a las siete horas cincuenta y seis minutos del seis de diciembre de dos mil cuatro, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles le previno a la gestionante, entre otros, que indicara la dirección a las que podían ser notificados los interesados de la gestión, pero sin hacer ninguna indicación en cuanto al nombre de esos interesados. La autoridad registral, en dicha resolución, se limitó a transcribir el concepto de interesado, contemplado en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, el cual, según el mencionado Registro, debía ser valorado por la gestionante a la hora de cumplir con lo prevenido. Según el mencionado artículo 95, transcrito por la autoridad registral, interesado es “...*toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro.*”; sin embargo, tenemos que esa prevención le fue notificada vía fax a la gestionante el ocho de diciembre de dos mil cuatro, y ésta respondió, erróneamente, el dieciséis de diciembre del mismo año, indicando como interesados al Licenciado Rolando Dobles Montero y a la Registradora Olga Madrigal Bermúdez, en clara apreciación de que para ella esas personas eran las interesadas; en razón de lo anterior, la Subdirección dictó la resolución final ahora apelada, en la que rechazó **ad portas** la gestión administrativa, por cuanto la gestionante no cumplió a cabalidad con lo prevenido, puesto que no aportó la dirección o medio donde notificar a las partes, sea, los señores Manuel Humberto Mora Sibaja, Flor Billie Solano Phillips, cualquier heredero o apoderado de ellos que pudiere representarlos y la Notaria María Verónica Méndez Reyes. Véase, entonces, que la Subdirección a quo le proporciona en esta oportunidad, cuando rechaza la gestión, la información que requería la gestionante para continuar con los procedimientos y obtener una resolución de fondo, y utiliza, a su vez, para motivar dicho rechazo, el artículo 93 del Reglamento indicado, el voto 032-2004 de este Tribunal, y el voto 621-2005 de la Sala Constitucional. **B.-** Resulta oportuno, para lo que a esta resolución interesa, tener presente lo dispuesto en el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, que dice que: “(...) *Además, deberá presentarse un juego de copias de la solicitud, para cada uno de los interesados y la dirección exacta en que pueden ser notificados.*”. Del contenido de este artículo, en lo que interesa, se desprende que a lo que está obligada la parte gestionante, es a dar las direcciones; obviamente, debe entenderse que al cumplir con este requisito, debe indicar a quién corresponde cada dirección, pero también es cierto que cuando en el escrito inicial se omite

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

dar esas direcciones, el artículo 96 del citado Reglamento prevé la posibilidad que una vez recibido el escrito, si se determina que falta alguno o algunos requisitos, se le prevenirá a la parte para que lo subsane en un plazo que no puede ser mayor de quince días; vencido ese plazo, sin que se haya cumplido con lo prevenido, el a quo debe rechazar la gestión y consecuentemente archivarla. En el presente caso se observa que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al rechazar ad portas y ordenar el archivo de la gestión administrativa, lo hizo motivado en el hecho de que la parte no cumplió con lo prevenido. Este Tribunal considera que, conforme lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 8220, de 4 de marzo de 2002, que indica al final de su primer párrafo que: “(...) *De igual manera, ninguna entidad, órgano o funcionario público, podrá solicitar al administrado, información que una o varias de sus mismas oficinas emitan o posean.*”, se dio una violación a los principios fundamentales del debido proceso y del derecho de defensa, porque lo requerido por el Registro, precisamente dependería de una información que consta en la Base de Datos de ese mismo Registro, de ahí que, en este caso, resulta de aplicación la norma del artículo 2 de la Ley 8220, en cuanto prohíbe que los órganos públicos le requieran a los administrados proporcionar información que ellos mismos posean, puesto que requerir la dirección, en este caso, equivale a solicitar la identificación de los interesados. Por lo anterior, no puede válidamente el a quo rechazar una gestión cuando la parte no indica la dirección de quiénes son estos interesados en la gestión administrativa, pues esa información, es decir, la lista de interesados, como se indicó supra, consta en los asientos del Registro. Distinto sería si, prevenido el gestionante de que debe aportar las direcciones de los interesados, cuando en el expediente ya consta quiénes son esos interesados, no lo hace, en cuyo caso lo que procede es la aplicación de la norma del artículo 96 del Reglamento, invocada por el a quo al rechazar la presente gestión, mas, en el procedimiento que se examina, si bien la gestionante cumplió en tiempo con la prevención, lo hizo en forma errónea inducida por el propio Registro, ya que, ante tal omisión, aportó las direcciones de quienes consideró interesados. C.- No es pertinente, tampoco, que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles rechace la gestión con fundamento en el voto N° 032-2004 de este Tribunal y en el N° 621-2005 de la Sala Constitucional. El voto 032-2004 de las doce horas del cuatro de marzo de dos mil cuatro dictado por este Tribunal, se refiere a la obligación, en resguardo del

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

principio del debido proceso, que tiene el Registro de notificar a todos los posibles interesados en una gestión; asimismo, el voto 621-2005 dictado a las dieciocho horas doce minutos del veinticinco de enero de dos mil cinco por la Sala Constitucional, aborda el tema de las prevenciones y la oportuna respuesta administrativa que se debe dar a las gestiones de los administrados, pero del contenido de dicha sentencia no se puede deducir, tampoco, que sea válido realizar un rechazo **ad portas** por parte de la Administración, cuando quien inicia la gestión, aporta las direcciones de quienes ha creído tener por interesados y para cuya determinación se requiere de la información que consta en el Registro y que éste, conforme la norma de rango legal citada, debe proporcionar al gestionante, a fin de darle curso al procedimiento. **D.-** En el caso bajo estudio, por la forma en que se dio el rechazo de la gestión, se violentó el debido proceso y se sumió a la gestionante en un estado de indefensión, pues la información que se le requirió, al constar en el Registro, debió ser suplida por éste, luego de lo cual sí procedía pedirle que aportara las direcciones; pero debe quedar claro que la interpretación correcta de la normativa contemplada en el Reglamento del Registro Público, ha de hacerse a la luz de las normas de la citada Ley N° 8220, y en el entendido de que debe ser la Administración la responsable de orientar el procedimiento, de modo que en su desarrollo se cumpla con todos los requisitos constitucionales y procesales para su correcta validez, tanto en relación con los requisitos formales, como en lo atinente al respeto del debido proceso y el derecho de defensa de las partes. Lo que el Registro a quo sanciona como incumplido, pudo bien ser prevenido en forma clara y completa para que la gestionante tuviese la oportunidad de aportar la información necesaria para la correcta continuación y culminación del procedimiento, hasta su resolución final. **E.-** Por todo lo anteriormente expuesto, y con fundamento en la norma de los artículos 41 constitucional y 2 de la Ley 8220 invocada, este Tribunal arriba a la conclusión de que ha de anularse lo actuado, desde la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cincuenta y seis minutos del seis de diciembre de dos mil cuatro, para que se proceda a enderezar los procedimientos conforme a derecho. Por último, por la forma en que se resuelve el presente asunto, no resulta procedente acoger la solicitud formulada por la recurrente Umaña Chaves, en escrito presentado ante este Tribunal el ocho de junio de dos mil cinco, de realizar una audiencia oral, por resultar innecesaria.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se anula todo lo resuelto y actuado en este asunto, a partir de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cincuenta y seis minutos del seis de diciembre de dos mil cuatro, para que se proceda a enderezar los procedimientos 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. Yamileth Murillo Rodríguez*

*Licda. Xinia Montano Álvarez*

*Licda Jenny Herrera Alpizar.*

*Licda. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. William Montero Estrada*