

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente 2004-0144-TRA-BI-86-05-179-05

Gestión Administrativa

Amabilia Rojas Araya, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (No de Origen 210-2004)

VOTO N° 200-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas diez minutos del veintiséis de agosto de dos mil cinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la señora Amabilia Rojas Araya, mayor casada, Corredora de Bienes Raíces, vecina de San Francisco de Dos Ríos, cédula dos-doscientos setenta y seis- trescientos setenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta y ocho minutos del veintitrés de noviembre de dos mil cuatro.

CONSIDERANDO

PRIMERO: A.-) Que analizado el expediente venido en alzada, sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal advierte que con el rechazo de la gestión presentada por la señora Amabilia Rojas Araya y consecuente orden de cierre y archivo del expediente, realizado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución de las siete horas cuarenta y ocho minutos del veintitrés de noviembre de dos mil cuatro, se violenta el principio constitucional del debido proceso, recogido en el artículo 41 de nuestra Constitución Política. Debe tenerse en consideración que el derecho a un debido proceso es esencial en tanto posibilita el efectivo ejercicio del derecho de defensa, en reiterada jurisprudencia la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia al respecto, verbigracia en el Voto No 15-90 de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del cinco de enero del año mil novecientos noventa, entre otras, se ha pronunciado sobre el deber que tiene la Administración Pública de respetar los derechos constitucionales que le asisten a los administrados, en los asuntos sometidos a su conocimiento y resolución, tanto en lo que concierne al derecho de defensa, como al principio del debido

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

proceso. 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 diciembre de 1999). Recalca la jurisprudencia constitucional sobre las reglas del debido proceso que la administración está obligada a observar cuando resuelve una gestión planteada, siendo imperativo verificar los hechos y tener la participación de todos los interesados, como elementos motivadores necesarios antes del dictado de la resolución final. **B.-)** Bajo este contexto, en el presente caso, la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante resolución de las trece horas cincuenta y seis minutos del veinticinco de octubre del dos mil cuatro, le previno a la gestionante, entre otros, que indicara la dirección a las que podían ser notificados todos los interesados de la gestión, pero sin hacer ninguna indicación en cuanto al nombre de esos interesados, de ahí que, la gestionante a la hora de cumplir con lo prevenido señala que los interesados recibirán notificaciones en el mismo fax donde las recibe ella. En razón de lo anterior, la Dirección dictó la resolución final ahora apelada, en la que rechazó 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. Nótese que el Registro al no proporcionarle a la señora Rojas Araya, en forma clara y concisa la lista de los interesados que requería para así cumplir a cabalidad con lo prevenido, aun cuando del marco de calificación registral al que se encuentra limitado se desprendería la existencia de esos interesados, la indujo a error y a que incumpliera con el artículo 98 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998, el que en lo concerniente a las notificaciones, dispone que “*A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada para que se presenten en defensa de sus derechos por un plazo que no exceda de quince días, para lo cual el gestionante deberá suministrar las direcciones exactas de todas las partes...*”, requisito además puntualizado en el artículo 93 de dicho Reglamento, elemento primordial que medió para el rechazo de la gestión planteada por dicha señora..

SEGUNDO: A.- Consecuentemente, debe recalarse que este Tribunal ha sido conteste al resolver en respeto de los principios constitucionales, y específicamente, en relación con el principio del debido proceso, sobre lo cual se ha referido en forma reiterada, entre otros, en los votos números 060-2003 de las 10:00 horas del 12 de junio, 073-2003 de las 9:50 horas del 3 de julio, 095-2003 de las 14:00 horas del 6 de agosto y 104-2003 de las 11: 10 horas del 14 de agosto,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

todos del año dos mil tres, lo que implica que en el caso en estudio, al observarse vicios en el procedimiento como consecuencia del incumplimiento de preceptos constitucionales, corresponde a esta instancia declarar la nulidad absoluta de todo lo resuelto y actuado en el presente expediente, sin entrar a conocer el fondo de lo impugnado por la parte interesada en su recurso de apelación; lo anterior, a fin de encausar el procedimiento de gestión administrativa planteada por la señora Rojas Araya, en la cual solicita la cancelación de una serie de mandamientos anotados sobre su propiedad inscrita en el Partido de Alajuela número 397160.

B.- Aunado a lo anterior, valga subrayar que este Tribunal mediante el voto número 157-2005 de las 15:30 horas del 13 de julio de 2005, motivado en una situación semejante, advirtió “... *que en virtud del 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*”. Bajo este contexto, resulta de aplicación al presente caso la norma del artículo 2 de la Ley 8220, puesto que la resolución apelada mediante la cual se rechaza la gestión de la señora Rojas Araya le señala, como elemento para el rechazo, el hecho de no haber indicado la dirección exacta para efectos de notificación de todas las partes interesadas y, es hasta ese momento que le dilucida qué debe entender por parte interesada. Véase que la actuación registral concurre al quebranto de la normativa, que en forma clara prohíbe que los órganos públicos le requieran a los administrados proporcionar información que ellos mismos posean, lo que en consecuencia impide al a quo rechazar válidamente una gestión cuando la parte no indica la lista de quiénes son los interesados en la gestión administrativa, pues en definitiva esa es una información que consta en los asientos del Registro y en las bases de datos que al efecto lleva esa autoridad y, que conforma inicialmente el marco de valoración previo al estudio del fondo y resolución final de lo planteado dentro de una gestión administrativa.

C.- Considera este Tribunal que por la forma en que se dio el rechazo de la gestión planteada por la señora Amabilia Rojas Araya, se le violentó el debido proceso y el principio constitucional de defensa, pues la información que se le requirió fue omisa y, al constar en el Registro debió ser suplida por éste en forma clara y concisa en la misma resolución que, de previo a continuar con la investigación, se dictó para solicitarle aportar las direcciones exactas donde notificarle a todos los interesados, según la norma reglamentaria. Resulta válido el rechazo de la gestión y la orden de archivar el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

expediente de conformidad con el artículo 96 citado supra, sólo si la parte una vez prevenida incumple con suplir las direcciones exactas de los interesados determinados como tales por parte del Registro; todo lo anterior, en el entendido de que nos debemos al administrado y como tal, la Administración ha de cumplir su papel orientador dentro de sus procedimientos a fin de impartir una verdadera justicia administrativa. Por lo expuesto, procede la anulación de todo lo actuado, a partir de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas cincuenta y seis minutos del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, para que se proceda a enderezar los procedimientos conforme a derecho.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, jurisprudencia y citas normativas que anteceden, se anula todo lo resuelto y actuado en este asunto, a partir, incluso, de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas cincuenta y seis minutos del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, para que se proceda a enderezar los procedimientos conforme a derecho. 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

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada