

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No.2005-0168 -TRA-BI

Gestión Administrativa

LEONAMAR GERMANIO TREINTA Y DOS, SOCIEDAD ANÓNIMA

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expte. Origen N°: 125-2005

VOTO No. 216-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas quince minutos del nueve de setiembre de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación presentado por el señor Guillermo Carranza Castro, mayor, casado, ingeniero, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos seis-setecientos cincuenta y nueve, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **LEONAMAR GERMANIO TREINTA Y DOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-doscientos setenta y tres mil trescientos cincuenta y nueve, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas del treinta de junio de dos mil cinco.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que de conformidad con el análisis del expediente venido en alzada, sin entrar a conocer sobre el fondo del asunto, observa este Tribunal que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las quince horas del treinta de junio de dos mil cinco, entró a resolver sobre el fondo del asunto planteado y denegó la gestión administrativa promovida por el personero de la empresa **LEONAMAR GERMANIO TREINTA Y DOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**.

SEGUNDO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al conocer el fondo de las diligencias planteadas, estaba obligada a conferir

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

audiencia a todos los posibles interesados en el trámite registral, y a notificarles la gestión administrativa toda vez que, de conformidad con el numeral 98 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J, de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, se establece 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. El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación. En caso de que se tengan que publicar edictos, los gastos de éstos correrán por cuenta del gestionante”*, aspecto que se omite en el presente caso, lo cual origina un quebrantamiento de los derechos constitucionalmente esenciales, como lo es el debido proceso y colateralmente el derecho de defensa, así como una violación al principio de legalidad. Al respecto, considera este Tribunal de importancia hacer referencia al voto de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, número 1999-09969, de las 9:15 horas del 17 de diciembre de 1999, que en lo que interesa resolvió lo siguiente: *“Sin embargo, cuando se trata de reclamos o recursos, procede aplicar el artículo 41 de la Constitución Política: “Ocurriendo a las leyes, todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales. Debe hacerseles justicia pronta y cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes”. Lo anterior 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...”*.

TERCERO: Que en atención a las garantías exigibles en todo procedimiento, no es factible que el Registro **a quo**, bajo ninguna circunstancia, resuelva sobre el fondo de lo planteado sin contemplar el debido proceso, ya que ello conlleva vedar el derecho de los interesados de ser oídos y se les niega la oportunidad de que hagan valer los derechos que consideren tener en el asunto planteado. Valga subrayar, que los procedimientos propios en materia registral producen efectos jurídicos propios y que cuentan con una fase recursiva, de ahí que el numeral 98 de cita tenga como fin primordial evitar un estado de indefensión a los posibles interesados, sobre todo,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

tratándose de un trámite como el de diligencia administrativa. Asimismo, la observancia al debido proceso conlleva a que el procedimiento sea lo más transparente posible y mermen las posibilidades de caer en situaciones subjetivas, con el fin de que los interesados tengan la oportunidad de ejercer su derecho de defensa, principios que se encuentran garantizados en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política y que al respecto, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en forma abundante, por ejemplo, en el voto número 15-90 de las 16 horas 45 minutos del 5 de enero de 1990, que en lo que interesa dispuso: “...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 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 presentar 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”. Consecuentemente, considera este Tribunal que la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debe otorgar el debido proceso a las partes interesadas en la gestión.

CUARTO: Como consecuencia de lo expuesto, corresponde a esta instancia declarar la nulidad absoluta de la resolución recurrida de las quince horas del treinta de junio de dos mil cinco, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, así como la resolución que admite el recurso de apelación de las doce horas del once de julio de dos mil cinco, sin entrar a conocer el fondo de lo impugnado por la parte interesada en su recurso de apelación. Lo anterior, a fin de encausar los procedimientos, evitar nulidades futuras y, que el Registro conceda las audiencias

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

correspondientes y proceda conforme sus atribuciones de ley.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara la nulidad absoluta de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del treinta de junio de dos mil cinco, así como la resolución que admite el recurso de apelación de las doce horas del once de julio de dos mil cinco, a efecto de que proceda el citado Registro conforme sus atribuciones de ley. Previa copia de esta resolución que se dejará en el libro que lleva al efecto este Tribunal, devuélvanse los autos a su oficina de origen para lo de su cargo.- **NOTÍFIQUESE.-**

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada