

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2003-0054-TRA-RP**

**Gestión Administrativa**

**Gerardo Gutiérrez González**

**Registro Público Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Expte. Original N°: 001- 2003**

### ***VOTO N° 102-2003***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas del siete de agosto de dos mil tres.—***

Recurso de Apelación incoado por el señor **Gerardo Gutiérrez González**, titular de la cédula de identidad número tres-ciento sesenta y siete-doscientos veinticuatro, quien dijo ser mayor, casado, empresario, vecino de Barrio Los Ángeles, Cartago, en su calidad de representante de Fábrica de Calzado Los Ángeles, Sociedad Anónima, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas de veinte de enero de dos mil tres, con ocasión de gestión administrativa planteada por el señor Gutiérrez González.

#### ***CONSIDERANDO:***

**I.-** De conformidad con el análisis del expediente venido en alzada, observa este Tribunal que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles entró a resolver sobre el fondo del asunto pese a indicar que rechazaba *ad-portas* la Gestión Administrativa, generando con ello una contradicción, ya que cuando es rechazaba de plano una gestión no es procedente conocer el fondo del asunto toda vez que la Dirección estaba obligada únicamente a indicar los motivos legales o de forma que causaron esa decisión y nunca, como lo hizo, a conocer el fondo del asunto. En todo caso para que se de un rechazo *ad-portas* es necesario que se den dos presupuestos: “falta de legitimatio ad proccesum del gestionante” (ver artículo 95 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles), y falta de los requisitos que debe reunir la Gestión Administrativa (ver artículo 93 y 96 del Reglamento referido), presupuestos que a criterio de este Tribunal no se dan en la presente causa.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**II.-** Por lo anterior, considera este Tribunal que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al conocer el fondo del asunto, estaba obligada, de conformidad con el numeral 98 del Reglamento del Registro Público a dar audiencia a todos los posibles interesados en el trámite registral, y a notificarles la gestión administrativa, aspecto que se encuentra ausente en el caso en cuestión, implicando tal situación un quebrantamiento de formalidades esenciales como lo es el debido proceso y el derecho de defensa, así como una violación al principio de legalidad. El ordinal 98 tiene un fin primordial, evitar un estado de indefensión a los posibles interesados, sobre todo tratándose de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica. Al respecto, considera este Tribunal 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 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".- Como puede observarse, el voto aludido enumera los aspectos que conforman las garantías formales exigibles en todo procedimiento, y que están reconocidas por la jurisprudencia constitucional. De ahí, que este Tribunal es del criterio, que la Dirección debe otorgar el debido proceso a las partes interesadas en la gestión, de lo contrario contraviene lo dispuesto en el voto relacionado en líneas precedentes y en el numeral 98 mencionado.

**III.-** Como consecuencia de todo lo expuesto, corresponde a esta instancia declarar la nulidad absoluta de la resolución final de las ocho horas de veinte de enero del dos mil tres dictada por el

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, así como la resolución que admite el recurso de apelación de las nueve horas del cuatro de febrero de dos mil tres, 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 y evitar nulidades futuras, con el afán de que el Registro conceda las audiencias 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 de las ocho horas del veinte de enero de dos mil tres, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, así como la que admite el recurso de las nueve horas de cuatro febrero del dos mil tres, a efecto de que proceda 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.-

**NOTIFIQUESE.-**

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*Licda. Yamileth Murillo Rodríguez*

*Licda. Xinia Montano Álvarez*

*Licda. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. William Montero Estrada*