

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2003-0117-TRA-BI

Diligencias Administrativas de oficio

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expte. Original N°: 051- 2003

VOTO No 156 -2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas con diez minutos del trece de noviembre de dos mil tres.—

Conoce este Tribunal del Recurso de Apelación interpuesto por Olga Hernández Cordero, mayor, notaria, carné del Colegio de Abogados número ocho mil doscientos treinta y dos, contra la resolución de las quince horas cinco minutos del primero de julio de dos mil tres, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en las diligencias administrativas de oficio en virtud del libelo suscrito por la registradora, licenciada Noramaría García Barrantes, a quien le correspondió el trámite del documento presentado bajo el tomo 474 asiento 13594.

CONSIDERANDO:

I.- Que de conformidad con el análisis del expediente venido en alzada, sin entrar a conocer el fondo del asunto, observa este Tribunal que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las nueve horas quince minutos del nueve de mayo de dos mil tres, confirió audiencia, a las partes interesadas entre ellas a Ricardo León Sandí, como Gerente General con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Hipotecario de la Vivienda y a Mario Enrique Ulate Ulate, como notario autorizante de la escritura número seis mil ciento cincuenta y siete, folio setenta y seis del tomo sesenta y dos referente a la constitución del crédito hipotecario que se canceló por error, quienes fueron notificados por medio de correo certificado (v. folios 34-35), excepto el señor Ricardo León Sandí, ya que no consta de los autos que conforman el expediente, que se le remitiera su

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

notificación. En dicha audiencia, se confirió un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la resolución (folios 32v. a 33v.), con el objeto de cumplir el debido proceso. Para comprobar que los certificados remitidos fueron recibidos por los destinatarios, la Sub-Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por medio del oficio SDRP 106-2003 de 18 de junio de 2003 (v. f. 49), solicitó a la Oficina de Correos de Costa Rica, Centro de Carteros de Heredia, informara las fechas en que se hizo entrega efectiva de los certificados, excepto la del señor Ricardo León Sandí, a quien se omitió enviársela. Mediante oficio CCH-175-03, de fecha 27 de junio de 2003, suscrito por el encargado de certificados del Centro de Carteros de Heredia de Correos de Costa Rica, se indica que el certificado de correo del señor Ulate Ulate “fue devuelto ya que la persona cambió de domicilio” (v. f. 50). A pesar de lo informado por dicho Centro y no haberse notificado al señor León Sandí, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resuelve sobre el fondo la gestión planteada, con lo que ocasiona un quebranto del debido proceso y consecuentemente de su derecho de defensa, concretamente al Banco Hipotecario de la Vivienda y al señor Ulate Ulate. Correlativamente, valga subrayar que, es un deber de la Administración Pública el 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 proceso. Al respecto, considera este Tribunal de importancia hacer referencia al voto emanado por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, número 1999-09969, de las nueve horas quince minutos del 17 de diciembre de 1999, que resolvió en lo de interés, 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 hacérseles 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...”. Como puede observarse, el voto aludido es evocativo del respeto por los aspectos que conforman las garantías formales exigibles en todo procedimiento, en tanto se deben verificar los hechos antes del dictado

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de la resolución final, derechos que están reconocidos por la jurisprudencia constitucional, que reiteradamente se ha pronunciado sobre el respeto absoluto al derecho de los interesados, derecho amparados en los artículos 39 y 41 de la Carta Magna, los cuales, deben ser aplicados tanto en los procedimientos de índole jurisdiccional como en sede administrativa. Por su parte, el artículo 98 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, referido a la notificación, mantiene en esencia que, el objetivo de la notificación será garantizar el derecho de defensa para todos los interesados en un trámite registral que, conforme al marco de calificación de los documentos, tuvieren derechos o pudieren tener interés en la resolución de las gestiones planteadas ante ese Registro, y que, de no poder practicarse la notificación por medio de correo certificado o se desconociere las direcciones de las partes, se publicará edictos. Conforme los hechos sucedidos, que han originado estos vicios en el procedimiento y en observancia del Principio Constitucional del Debido Proceso, debe este Tribunal, anular la resolución apelada de las quince horas y cinco minutos del primero de julio de dos mil tres, la de las once horas y tres minutos del dieciséis de julio de dos mil tres, que admite la apelación planteada, y la emitida por este Tribunal a las once horas con treinta minutos del trece de octubre de dos mil tres, con el objeto de enderezar el procedimiento y mantener incólume el debido proceso, lo que constituye un acto de importancia en la tramitación de este tipo de procedimiento.

II.- Como consecuencia de todo lo expuesto, corresponde a esta instancia declarar la nulidad absoluta de la resolución final de las quince horas y cinco minutos del primero de julio de dos mil tres, por derivación, la de las once horas y tres minutos del dieciséis de julio de dos mil tres, que admite la apelación planteada, ambas dictadas por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la de las once horas treinta minutos del trece de octubre de dos mil tres, advirtiéndole que no se entra 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, debiendo el Registro encausar el procedimiento conforme las atribuciones de ley.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara la nulidad absoluta de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las quince horas y cinco minutos del primero de julio de dos mil tres, a efecto de que proceda dicho 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.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada