
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0537-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2018-763-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0194-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas un minuto del quince de mayo de dos mil veinte.

Recurso de apelación planteado por la licenciada Grace María Vargas Rojas, mayor, casada, abogada, con cédula de identidad 203950075, en su condición de apoderada especial administrativa del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:15 horas del 16 de setiembre de 2019.

Redacta el juez Rodríguez Sánchez y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa se inicia a instancia del señor Romualdo Jiménez Cubillo, mayor, titular de la cédula de identidad 106410386, en su condición de propietario del predio con identificador 70302008724800, quien manifiesta su inconformidad con los datos contenidos en el Registro y Mapa Catastral.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 08:15 horas del 16 de

setiembre de 2019, resolvió mantener la **advertencia administrativa** sobre las fincas del partido de Limón **13088, 87247 y 87248**, además de consignar inmovilización sobre dichas fincas, indicando que ésta se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada, ya sea porque la autoridad judicial que conozca del asunto, ordene su levantamiento mediante la ejecutoria respectiva, o la parte interesada lo solicite por medio de escritura pública, la cual deberá ser sometida al proceso de calificación registral, viniendo a subsanar la inexactitud contenida en el asiento de inscripción.

En contra de lo resuelto apela la representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, alegando que dicho banco otorgó un crédito por un monto de veinticinco millones ochocientos mil colones a la sociedad Servicios Unidos de Transportes de Siquirres S.A., con hipoteca en primer grado sobre el inmueble del partido de Limón, matrícula 87248, posterior a ello, se otorgó un crédito por el monto de doce millones quinientos mil colones al señor Romualdo Jiménez Cubillo, cédula de identidad número 106410386, garantizado con hipoteca en segundo grado sobre la finca en mención, siendo de importancia señalar que al momento de otorgarse dicho crédito, la finca se encontraba debidamente inscrita ante el Registro Público de la siguiente manera: Finca del partido de Limón, folio real 87248-000, plano L-0986597-1991, inscrita a nombre del señor Romualdo Jiménez Cubillo, causa de adquisición donación, según tomo 468, asiento 5492, consecutivo 01, derecho 000, desde el 18 de agosto de 1999, cabe indicar que previo al otorgamiento del crédito, se realizaron los estudios registrales en todas sus etapas, sus respectivos avalúos, amparándose dicha institución en el artículo 455 del Código Civil, que consigna el Principio de Publicidad Registral, en relación con los artículos 449 y 452 del código antes mencionado, constituyéndose el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en un tercero de buena y por lo tanto acreedor privilegiado de grado primero y segundo, por lo cual debe de mantenerse la finca sin ninguna limitación, reforzando lo antes mencionado según sentencia número 162 del 2001, de la Sala Primera de Casación de la Corte Suprema de Justicia.

Finalmente, indica que la resolución emitida por el Registro Inmobiliario transgrede el

Principio de Publicidad Registral, que contempla el ordenamiento jurídico para determinar ante el Registro Nacional, el estado de los bienes que son objeto de negocio entre las partes contratantes, limitando así el derecho de garantía que posee el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, sobre los créditos otorgados.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por la forma en que se resuelve el presente asunto, este Tribunal tiene como hecho probado, según consta a folio 7 del expediente principal, que el promovente de la gestión administrativa indicó medio para recibir notificaciones.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesaria sanear.

QUINTO. DE LA NOTIFICACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA. El Capítulo III del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, vigente a partir del 13 de octubre de 2009, regula lo concerniente al procedimiento de Gestión Administrativa como medio para hacer del conocimiento a los interesados de la existencia de una inexactitud que afecte la Publicidad Registral, estableciendo en su artículo 26:

“...Artículo 26.-De la notificación. A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada, para que se manifiesten según corresponda a sus intereses, por un plazo que no exceda de quince días.”

A los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, se les notificará en los domicilios que consten de la publicidad registral por medio de correo certificado mediante el sistema de acuse de recibo, el cual se incorpora al expediente respectivo.

En caso de que la notificación no pueda ser llevada a cabo conforme el sistema de acuses de recibo se publicará, por una sola vez un edicto en el Diario Oficial La Gaceta.

La notificación al gestionante, se realizará en el lugar o por los medios señalados, de acuerdo al inciso b) del artículo 22 de este Reglamento.

El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación o de la publicación del referido edicto... ”. (El resaltado no es de su original)

Por su parte, el artículo 22 inciso b) del precitado cuerpo normativo señala:

(...) b) El gestionante tendrá que indicar fax, medio electrónico o en su defecto casa u oficina dentro de la ciudad de San José donde oír notificaciones u otro medio que pueda ser utilizado según lo disponga la dirección del Registro Inmobiliario... ”.

De lo anterior se infiere que en resguardo del principio del debido proceso y del derecho de defensa, el Registro correspondiente debe notificar a todas las partes e interesados de la gestión administrativa a la que dé curso, a fin de evitarles un estado de indefensión, especialmente al tratarse de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica.

Este criterio ha sido señalado en forma reiterada por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, quien ha sido enfática en indicar; respecto del debido proceso, 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 representar 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. Tomen en cuenta los recurridos que el derecho de defensa resguardado en el artículo 39 *ibídem*, no sólo rige para los procedimientos jurisdiccionales, sino también para cualquier procedimiento administrativo llevado a cabo por la administración pública ...” (Sala Constitucional. Voto No. 15-1990 de las 16:45 horas del 5 de enero de 1990, el énfasis ha sido agregado).*

De conformidad con el análisis del expediente venido en alzada, sin entrar a conocer el fondo del asunto, observa este Tribunal que, la Dirección del Registro Inmobiliario procedió mediante el sistema de notificación por edicto, a notificar al promovente, el señor Romualdo Jiménez Cubillo, cédula de identidad número 106410386, en su calidad de titular de la finca del partido de Limón, matrícula 87248, la audiencia de las 15:00 horas del 29 de noviembre de 2018, como rola a folios 86 a 87 del expediente principal, determinado este Tribunal que a folio 7 de dicho expediente, el señor Jiménez Cubillo señaló como medio para recibir

notificaciones el correo electrónico: sutssa@gmail.com; y mediante resolución de las 09:00 horas el 13 de marzo de 2019, como rola a folios 87 a 90 del expediente principal, fue notificado el emplazamiento, mediante edicto según consta a folios 91 a 95 del expediente mencionado.

Por lo anterior, resulta claro para este Tribunal que se produjo una omisión en el procedimiento de notificación, por ello, considera necesario declarar la nulidad de lo actuado dentro de estas diligencias administrativas a partir de la audiencia de las de las 15:00 horas del 29 de noviembre de 2018, con el objeto de no causar consecuencias jurídicas perjudiciales al interesado el señor Romualdo Jiménez Cubillo, en virtud de que un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional contenido en los artículos 39 y 41 de la Carta Magna, del cual derivan derechos para las partes, tal es el caso, del ejercicio efectivo de su derecho de defensa desde las primeras fases del procedimiento hasta su culminación.

La falta de un procedimiento acorde con los lineamientos legales conlleva a generar indefensiones y violaciones a garantías constitucionales, por ello no sólo es importante que la Administración resuelva las gestiones sometidas a su conocimiento, sino también, que comunique lo resuelto a quien corresponda, a fin de no causar indefensiones, dado lo cual se hace necesaria la correcta notificación a todas las partes dentro de un proceso.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, este Tribunal estima procedente declarar la **nulidad** de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:15 horas del 16 de setiembre de 2019, a efecto de que sea debidamente notificada la resolución de audiencia de las 15:00 horas del 29 de noviembre de 2018, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se garantice el debido proceso, para notificar en forma efectiva a todas las partes interesadas.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara la **nulidad** de todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de audiencia dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, de las 15:00 horas del 29 de noviembre de 2018, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se garantice el debido proceso, para notificar a la parte interesada y posteriormente se resuelva lo que en derecho corresponda. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J del 31 de agosto de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa. 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-**.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR. 00.55.53