

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2006-0362-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**J.R 25 Sociedad Anónima, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. Registral: N°: 81- 2006)**

### ***VOTO N° 095 - 2007***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las dieciséis horas con diez minutos del dieciséis de marzo de dos mil siete.***

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Dagoberto Cruz Ramírez, en su condición de Presidente de la sociedad **J. R. VEINTICINCO, SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula de persona jurídica tres- ciento uno- doscientos mil trescientos treinta y dos, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas, cuarenta y ocho minutos del doce de setiembre de dos mil seis.

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO.** En el presente asunto, el señor Cruz Ramírez, en la condición señalada, formuló gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenara la anulación de la inscripción del documento que ocupa el tomo 555, asiento 16863; se declararan mal consignados los intereses con los que fue inscrito el documento y; se llamara la atención a la Registradora encargada de calificar el documento, alegando que la inscripción del documento citado, que corresponde a la escritura número ciento ocho, visible a folios treinta y ocho frente, del tomo cuatro del protocolo del Notario Wilberth Picado Portugués, es nula ya que, para su inscripción se presentaron tres razones notariales para subsanar los defectos señalados por el Registrador, las cuales no constan en la matriz y que además, se consignó un interés que nunca se indicó en la constitución del documento de hipoteca.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**SEGUNDO.** El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con el fin de investigar a fondo lo denunciado por resolución de las ocho horas, veintitrés minutos del diecisiete de marzo de dos mil seis resolvió consignar nota de advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Limón, número **TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO** (3745), lo cual fue notificado únicamente al Departamento de Asesoría Jurídica en fecha 20 de marzo de 2006, a efectos de consignar la advertencia ordenada (folio 23).

Dicha finca soporta el gravamen hipotecario con citas 555-16863-01-0001-001 y la anotación de compraventa presentada al Diario del Registro el 15 de marzo de 2006 bajo el tomo 566, asiento 19767 por la cual J R Veinticinco Sociedad Anónima vende a Flor del Carmen Esquivel Alvarado el inmueble relacionado (f.36).

Posteriormente, por resolución final dictada a las once horas y cuarenta y ocho minutos del doce de setiembre de dos mil seis, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso: “***POR TANTO De conformidad con lo expuesto, normas legales citadas, SE RESUELVE: Denegar las presentes diligencias administrativas presentadas por el señor DAGOBERTO CRUZ RAMIREZ, en su condición de Presidente apoderado de la sociedad JR VEINTICINCO SOCIEDAD ANONIMA, por no ser esta la vía correcta para cuestionar la validez del testimonio de escritura con citas del Diario tomo quinientos cincuenta y cinco, asiento dieciséis mil ochocientos sesenta y tres (tomo 555, asiento 16863)”,*** lo cual fue notificado a la sociedad gestionante el cinco de octubre de dos mil seis (f.188).

**TERCERO.** Sin entrar al fondo del asunto, observa este Tribunal que en el caso concreto, concurrió una situación que altera el procedimiento que implica un quebrantamiento de las formalidades esenciales como lo es el debido proceso y el derecho de defensa, así como una violación al principio de legalidad. Apréciese, que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resolvió consignar nota de advertencia como medida preventiva (folios 21 al 22), sobre la finca del partido de Limón número tres mil setecientos cuarenta y cinco (3745) a efecto de investigar a fondo lo denunciado por la sociedad JR Veinticinco Sociedad Anónima y de salvaguardar los derechos que la finca publicita, sin embargo, omitió notificar de tal decisión y de la interposición de las diligencias

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

administrativas a los posibles interesados, acorde a los asientos registrales, incluso a la señora Esquivel Alvarado en su condición de compradora del inmueble, según documento presentado a la Sección del Diario de dicho Registro bajo el Tomo 566, Asiento 19767 (que es testimonio de escritura pública de compraventa -ver folio 36-), actuación que les vedó derechos constitucionales. Si bien, la advertencia administrativa dispuesta por el Registro sobre el inmueble del Partido de Limón número tres mil setecientos cuarenta y cinco, adquiere gran relevancia en cuanto a terceros, ya que pretende poner en conocimiento de estos, en virtud de la publicidad registral, el cuestionamiento de la inscripción del documento relacionado, en todos los casos para el titular de derechos inscritos o anotantes provisionales del inmueble involucrado o acreedores hipotecarios, les resulta trascendente conocer sobre la gestión administrativa planteada y la determinación de consignar una nota de advertencia, para defender el derecho que puedan ostentar sobre el inmueble involucrado en la gestión.

El numeral 98 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de mil novecientos noventa y ocho y sus reformas, establece claramente la obligación de notificar a todos los posibles interesados, acorde a los asientos registrales, sobre una gestión administrativa planteada para que se presenten en defensa de sus derechos. En este sentido, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al resolver consignar una nota de advertencia como medida preventiva, mientras investigaba a fondo lo denunciado, estaba obligada, de conformidad con el numeral de cita a notificar a todos los posibles interesados conforme los asientos de registro, de su decisión y al mismo tiempo notificarles la gestión administrativa, aspecto que se encuentra ausente en el presente caso. Es claro que el ordinal 98 tiene el propósito de evitar un estado de indefensión a los posibles interesados, sobre todo tratándose de un trámite que podría traerles consecuencias de índole jurídica.

La jurisprudencia de la Sala Constitucional ha sido además de reiterada consistente en cuanto a las reglas del debido proceso que la administración está obligada a observar cuando resuelve una gestión planteada, así, en la resolución N° 7431-99 dictada a las 15:45 horas del 28 de setiembre de 1999, indicó: “... *en sentencia número 15-90 de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del cinco de enero de mil novecientos noventa, la Sala sintetizó algunos*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*elementos básicos del debido proceso-(...): “a)...; b) ...c); ch ; 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.”.* En forma clara, resalta la jurisprudencia el deber de la Administración de observar el debido proceso en los asuntos que se someten a su consideración y la comunicación a quien corresponda de las decisiones que se determinen.

De todo lo anterior, debe tenerse presente que si conforme al artículo 97 del citado Reglamento la entidad registral determina la imposición de una nota de advertencia sobre un inmueble, en razón de una solicitud de gestión administrativa sea de oficio o por iniciativa de parte, debe conferir la audiencia que establece la norma reglamentaria en el numeral 99, a todos los posibles interesados, que conforme los asientos de registro puedan inferirse, de previo al dictado de la resolución final, con el propósito de que se presenten en defensa de sus derechos y evitar así quebrantos a los derechos constitucionales y nulidades en los procedimientos que se instauran; diferente situación se genera cuando ante una gestión administrativa, el **a quo** considere que no es necesaria la consignación de una nota de advertencia por la improcedencia del asunto en cuyo caso no es necesaria la notificación del proceso o solicitud de gestión.

**CUARTO.** En definitiva, estima este Tribunal que lo manifestado hasta ahora tiene sustento, por cuanto se determina del expediente, la inexistencia de documentación que constate que el **a quo** dentro de la gestión planteada, haya seguido con relación a los interesados, conforme los asientos de registro, el debido proceso a que hace referencia la norma reglamentaria, quedando excluidos de un procedimiento que perfectamente podría causarles consecuencias jurídicas perjudiciales, por lo que se considera que de previo a que esta Instancia se pronuncie sobre el fondo del asunto, se cumpla con el debido proceso, por el respeto al derecho de defensa de los interesados en el procedimiento de la gestión administrativa planteada por la sociedad **J R VEINTICINCO, S. A.** En consecuencia, al presentarse en el caso de marras una situación que va contra el ordenamiento jurídico, norte de toda la actuación de la Administración Pública, procede declarar nulo todo lo resuelto y actuado por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a partir de la resolución dictada a las once horas, cuarenta y ocho minutos, del doce de setiembre de dos mil seis, debiendo procederse a

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

devolver el expediente a la oficina de origen, para orientar el curso de los procedimientos, tal y como lo establece el artículo 197 del Código Procesal Civil.

### ***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas que anteceden, se declara la nulidad de todo lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a partir de la resolución dictada a las once horas, cuarenta y ocho minutos, del doce de setiembre de dos mil seis, a efecto de enderezar los procedimientos con el fin de evitar futuras violaciones a los principios constitucionales y consecuentes nulidades. 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.**

*M.Sc.. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. Edwin Martínez Rodríguez*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez,*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Licda. Priscila Soto Arias*