

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2004-0007-TRA-BI-88-04

Gestión Administrativa

Banco Nacional de Costa Rica

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

VOTO No 130 -2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las dieciséis horas del dieciocho de noviembre de dos mil cuatro.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación presentada por el señor Daniel Gamboa Pereira, cédula de identidad tres-doscientos-mil doscientos trece, el licenciado Germán Cascante Sojo, cédula de identidad tres-doscientos quince-dos mil cuarenta y el señor Gustavo Romero Zúñiga, mayor, casado una vez, contador, funcionario bancario, cédula de identidad tres-trescientos treinta y uno- novecientos ochenta y cuatro, en calidad de apoderado general sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas del nueve de junio de dos mil cuatro, que ordenó entre otros, inmovilizar la finca del Partido de Cartago matrícula número ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro, en diligencias administrativas promovidas por el Banco Nacional de Costa Rica, Sucursal de Turrialba.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Por referencia dada en el numeral 22 de la Ley de Procedimientos Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, debe acudir al artículo 229.2 de la Ley General de la Administración Pública, que permite aplicar en forma supletoria las disposiciones pertinentes del Código Procesal Civil, cuerpo legal que debe ser tenido en consideración tanto por este Tribunal, como por los Registros que conforman el Registro Nacional, ya que de conformidad con el artículo 5° del Código Procesal Civil, constituye un conjunto de normas de orden público y, por ende, de acatamiento obligatorio, tanto para juzgadores, como para las partes. Así, en virtud de lo anterior, le fue advertido a ese Registro mediante voto de este Tribunal N° 035-2004, de las

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

nueve horas con treinta minutos del veinticinco de marzo de dos mil cuatro, que debía tener por disposición de Ley expreso pronunciamiento sobre las excepciones interpuestas por los apersonados a hacer valer sus derechos en razón de la audiencia conferida por ese Registro, de falta de legitimación ad causam pasiva y falta de legitimación ad causam activa, pues conforme al artículo 155 del Código Procesal Civil, las sentencias deben contener, ciertos requisitos entre ellos, una relación entre lo pedido por las partes y lo resuelto en el fallo, y de consentirse la omisión de pronunciamiento sobre extremos sometidos a debate plasman una infracción del principio de congruencia que contiene el citado artículo 155. En razón de lo anterior, consideró este Tribunal, enmendar primariamente tal omisión, toda vez que la legitimación es uno de los presupuestos fundamentales que deben analizarse en admisión previo a conocer sobre otros elementos y sobre el fondo del asunto planteado mediante la gestión administrativa. Según se desprende del expediente nuevamente alzado, con el dictado de la resolución de las catorce horas del nueve de junio del año dos mil cuatro, se pretendió observar, la subsanación de esa omisión procesal.

SEGUNDO: Observa este Tribunal, que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las diez horas del diecisiete de setiembre de dos mil tres, confirió audiencia a las partes interesadas en estas diligencias administrativas, a saber, 1.- a Hernán Javier Alfaro Campos, en calidad de presidente de la sociedad denominada IDEAS RAZONADAS DE COSTA RICA, SOCIEDAD ANÓNIMA, como propietaria registral de la finca del Partido de Cartago, matrícula número ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro (116.674), 2.- a José Joaquín Tortós Trejos, 3.- a Julio Enrique Jiménez Mora, y 4.- a Martín Pérez Herrera, en calidad de acreedores de las hipotecas, inscritas bajo las citas tomo quinientos dieciséis, asiento diecinueve mil doscientos diecisiete, secuencias uno, dos y tres (tomo 516, asiento19217, secuencias 1,2 y 3), 5.- a Eugenio Vargas Méndez, en calidad de presidente de la sociedad SUPER TURRIALBA, SOCIEDAD ANONIMA, como deudora de las hipotecas que estuvieron inscritas en el Registro bajo las citas tomo trescientos sesenta y cinco, asiento quince mil quinientos diez, secuencias dos y cinco (tomo 365 asiento15510, secuencias 2 y 5), 6.- William Haydem Quintero, en calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, como acreedor de las hipotecas relacionadas en el punto inmediato anterior. 7.- al Licenciado Raúl Chacón Bonilla, en calidad de notario cartulante de dos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

escrituras, la primera otorgada a las ocho horas del diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, por la que la sociedad de esta plaza Super Turrialba, Sociedad Anónima, adquiere la finca objeto de estas diligencias e hipoteca al Banco Nacional de Costa Rica, y la segunda otorgada a las ocho horas del veintitrés de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, por la que la relacionada sociedad hipoteca la finca del partido de Cartago matrícula número ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro(116674) , a favor del Banco Nacional de Costa Rica, ambos testimonios de escritura presentados ante el Registro a las once horas veintitrés minutos del veinticuatro de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, bajo el asiento quince mil quinientos diez (15510) del tomo trescientos sesenta y cinco (365) del Diario. 8.- a la Licenciada Annabella Rohrmoser Zúñiga, en calidad de notaria autorizante de la escritura otorgada a las once horas del tres de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, cuyo testimonio fue presentado al Registro a las siete horas y cincuenta y tres minutos del nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, bajo el asiento dieciséis mil seiscientos treinta y dos (16.632), del tomo trescientos setenta y cinco (375) del Diario, por la que la sociedad Super Turrialba, Sociedad Anónima hipoteca la finca de marras a favor de la sociedad Los Periféricos, Sociedad Anónima, 9.- al Licenciado Germán Cascante Sojo, en calidad de notario cartulante de la escritura otorgada a las quince horas del dieciocho de marzo del año dos mil tres, y su testimonio presentado al Registro a las once horas dieciocho minutos del diecinueve de marzo de dos mil tres, bajo el asiento diecinueve mil doscientos diecisiete (19217), del tomo quinientos dieciséis (516) del Diario,10.- al Licenciado Francisco Javier Stewart Satchell, en calidad de agente residente de la sociedad denominada Ideas Razonadas de Costa Rica, Sociedad Anónima,11.- a Jorge Eduardo Salas González en calidad de adquirente de la finca del Partido de Cartago matrícula número ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro, 12.- a la Licenciada Martha Eugenia Ramírez Fonseca, en calidad de notaria cartulante de la escritura otorgada a las ocho horas del dieciséis de mayo de dos mil tres, 13.- al señor Daniel Gamboa Pereira y a 14.- al señor Gerardo Murillo Sáenz, ambos en calidad de fiadores solidarios de la hipoteca presentada al Registro bajo el asiento quince mil quinientos diez (15510), del tomo trescientos sesenta y cinco (365) del Diario, confiriéndoseles un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación o de la fecha en que el respectivo certificado haya sido puesto en ventanilla a disposición del interesado, con el objeto de cumplir con el debido proceso (ver folios 68 a 69 vuelto).

TERCERO: Pese a lo anterior, consta en el expediente a folios noventa y uno, noventa y cinco, noventa y nueve, ciento tres y ciento siete, la devolución por parte de la oficina de Correos de Costa Rica de los certificados: 1.- el número RR100870778CR a nombre del señor Hernán Javier Alfaro Campos, en calidad de Presidente de Ideas Razonadas de Costa Rica, Sociedad Anónima, 2.- el número RR100872028CR a nombre del Licenciado Francisco Javier Stewart Satchell, 3.- el número RR100871950CR dirigido al señor Julio Enrique Jiménez Mora, 4.- el número RR100872005CR dirigido a la Licenciada Annabella Rohrmoser Zúñiga, y 5.- el número RR100871977CR dirigido al señor Eugenio Vargas Méndez en calidad de Presidente de Super Turrialba Sociedad Anónima, por los cuales se les comunicaba la audiencia señalada supra. Estas comunicaciones que fueron devueltas, indican respectivamente, “precisar la dirección para facilitar la entrega”, “desconocido”, “ desconocido” , “cambio de domicilio”, y “cambio de domicilio” (ver folios 91, 95, 99, 103 y107). A pesar de que, tales devoluciones y constancias dejaban claramente establecido que la notificación a esas partes no se había efectuado, en razón de que se consignaron direcciones domiciliarias incorrectas, imprecisas o cambiadas, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, procedió a resolver sobre el fondo de la gestión planteada, mediante la resolución dictada a las catorce horas del nueve de junio de dos mil cuatro, actuación que configura un quebranto del debido proceso, toda vez que el Registro no agotó los medios de que dispone por ley para conferir a todas las partes la oportunidad de pronunciarse en cuanto a la gestión promovida por el Banco Nacional de Costa Rica, incluso tal situación privó a intervinientes principales de presentar sus argumentaciones al respecto, causando con ello, un perjuicio a su derecho de defensa, y violándose el debido proceso. Ya en otras oportunidades este Tribunal ha reafirmado que un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional contemplado en los artículos 39 y 41 de la Carta Magna, y del cual derivan derechos para las partes interesadas en el ejercicio efectivo de su derecho de defensa, desde el inicio del procedimiento hasta su culminación. La falta de un procedimiento acorde con los lineamientos legales, crea indefensiones y violaciones a garantías constitucionales y el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, antes de dictar nuevamente la resolución definitiva, que es la que viene en apelación al Tribunal, debió de corroborar que no existiera ningún otro vicio que acarrearla la nulidad de la nueva resolución, y sobre todo, que a las partes a las que se les concedió la audiencia de ley, estuvieran debidamente

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

notificadas en aras de garantizarles su derecho de defensa. Lo anterior, significa que no basta enviar los certificados por correo, sino verificar que éstos se hayan diligenciado debidamente, lo que es lo mismo que hayan llegado a su destinatario y ante la eventual imposibilidad de que cumplan la diligencia para la cual se enviaron, la misma Ley establece otros medios para notificar a esas personas sobre el proceso incoado. 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 cualquier tipo de gestión de las que puedan plantearse ante ella; así, es de mérito transcribir parte de la resolución N° 7431-99 dictada a las quince horas cuarenta y cinco minutos del veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, donde la Sala sintetizó como elementos básicos del debido proceso: “...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.*”. El voto parcialmente transcrito puntual y claramente establece todas las actuaciones que deben otorgarse por parte de la Administración en la tramitación de cualquier procedimiento o al resolver las gestiones sometidas a su conocimiento, para no quebrantar el debido proceso, entre ellos, el deber que tiene de comunicar o notificar las resoluciones y providencias a las partes o interesados que corresponda, a fin de cumplir a cabalidad con el cometido del acto de comunicación y no quebrantar el derecho de las partes o los interesados a ser escuchados. Doctrinariamente, a la notificación, se la reviste de un carácter especial dentro de las actuaciones que componen el debido proceso, incluyéndola dentro de los actos de comunicación, toda vez que pone en conocimiento de los interesados todas y cada una de las resoluciones que se dictan en el proceso. (Parajeles Vindas Gerardo.- Curso de Derecho Procesal Civil, Volumen I.- Investigaciones Jurídicas S.A. 4º edición San José, Costa Rica, abril 2002, pág.132).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO: Consecuentemente, si el Registro hubiese corroborado que la diligencia de notificación enviada por correo certificado no surtió los efectos legales que debía cumplir, pudo haber agotado los medios de que dispone según el ordenamiento jurídico. Así, el artículo 98 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, garantiza el derecho de las partes e interesados a ser oídos, al concederles por medio de la notificación la oportunidad de presentar sus alegatos y pruebas como defensa de sus derechos, siendo así su finalidad específica el garantizar el derecho de defensa para todos los interesados, que tuvieren derechos o pudieren tener interés en la resolución de las gestiones planteadas ante ese Registro, por lo que, de confirmarse que la notificación no llegó a su destinatario por medio de correo certificado o se desconociere las direcciones de las partes, lo procedente es la **publicación de edictos**.

QUINTO: En el caso concreto, al no realizarse por parte del Registro la debida gestión de notificación que manda el artículo 98 citado, se le vedó a algunos de los sujetos tenidos como parte en la gestión administrativa, su derecho a conocer sobre el asunto, de ser oídos y de presentar los argumentos y pruebas que estimaran pertinentes. Por lo anterior, esta situación compele a este Tribunal, a no conocer sobre el fondo de la gestión planteada por el Banco Nacional de Costa Rica y a declarar la nulidad de lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a partir de la resolución dictada a las catorce horas del nueve de junio de dos mil cuatro, y devolver el expediente al **a quo** para que proceda a notificar a la sociedad denominada Ideas Razonadas de Costa Rica S.A., al Licenciado Francisco Javier Stewart Satchell, al señor Julio Enrique Jiménez Mora, a la Licenciada Annabella Rohrmoser Zúñiga, y a Super Turrialba S.A., para lo que deberá utilizar **todos** los medios que la ley establece, con el objeto de enderezar el procedimiento y que en su tramitación se mantenga incólume el debido proceso.

SEXTO: Es necesario advertir, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para casos futuros, sobre la necesidad de prestar mayor atención a los requisitos que debe cumplir la gestión administrativa, según lo dispone el título Cuarto Capítulo I, taxativamente en el artículo 93 de su Reglamento, sobre todo respecto al señalamiento por parte del gestionante de la dirección exacta de todas y cada una de las partes interesadas, a efecto de que puedan ser notificadas. Como bien tiene conocimiento el a-quo, previo a resolver por el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

fondo cualquier asunto, debe mediar un análisis o examen detallado y riguroso de los defectos u omisiones procesales que merezcan corrección, a fin de no sustentar falsas expectativas en el administrado y por ende evitarle dilaciones indebidas en las gestiones planteadas ante la Administración. En el presente caso, de haberse observado la normativa del procedimiento aplicable a las Diligencias Administrativas se hubieran evitado dilaciones en la resolución del fondo del presente asunto y consecuentemente posibles molestias al usuario, a quien debemos satisfacer el servicio en forma unitaria, diligente y congruente.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas legales, jurisprudencia y doctrina expuestas, se resuelve anular todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a partir de la resolución dictada a las catorce horas del nueve de junio del dos mil cuatro. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen. **NOTIFÍQUESE.**

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada