

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2004-0006-TRA-BI**

**Diligencias de Ocurso**

**Lic. Eugenio Segura Solano**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 171-2003)**

### ***VOTO N° 032-2004***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las doce horas del cuatro de marzo de dos mil cuatro.—***

***Recurso de Apelación*** presentado por el Licenciado Eugenio Segura Solano, en su calidad de Notario Público autorizante de la escritura pública presentada en el Diario del Registro bajo el **Tomo quinientos dieciséis (516), Asiento diez mil trescientos setenta y dos (10372)**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al ser las trece horas con treinta minutos del doce de enero del año en curso, dentro de las *Diligencias de Ocurso* con el propósito de que fuera revocada la denegatoria parcial de inscripción de dicho documento.—

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Sobre la violación al Debido Proceso:** **A.—**) Por los reiterados pronunciamientos hechos por este Tribunal Registral Administrativo, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ya es conocedor del criterio conteste de este órgano, respecto a la necesidad de tutelar siempre el *debido proceso*.— De tal suerte que, la violación de las reglas del *debido proceso* provocará, desafortunadamente, que deba declararse la nulidad de lo resuelto y actuado, por haber omitido ese Registro Público dar audiencia a algunos interesados acerca de la interposición del ocurso de marras.— **B.—**) Con sólo tener a la vista los informes registrales que constan a folios del 166 al 171, y la resolución dictada a las trece horas con treinta y siete minutos del cinco de noviembre de dos mil tres (folios 214 y 215), se concluye que el Registro Público sumió en un estado de indefensión a las sociedades **“Mori Ah Sociedad**

Anónima”, “Consulfín Sociedad Anónima”, “Inversiones Pentos Sociedad Anónima” y “Castro y Truque Valores Sociedad Anónima”, fiadoras todas de la sociedad deudora “Banamera Zavala Sociedad Anónima” [v. folio 167], propietaria de la finca con matrícula número **7-062685-000**, afectada a cédulas hipotecarias que interesan en el ocurso; al **Instituto de Desarrollo Agrario**, acreedor hipotecario de la entidad deudora “**Cooperativa de Producción de Palma y Cacao de Palmar Sur Responsabilidad Limitada**” [v. folio 169], propietaria de la finca con matrícula número **6-074845-000**, también afectada a cédulas hipotecarias que interesan en el ocurso, al no conferirles audiencia para que se pronunciaran con relación a las diligencias ocursoales ahora bajo examen, y, asimismo, en general a los demás interesados y a los actores en las demandas anotadas al margen de las fincas involucradas en el ocurso.— **C.—**) Es un deber de la Administración Pública respetar, en la tramitación de los asuntos sometidos a su conocimiento y resolución, los derechos constitucionales que les asisten a los administrados.— En este caso, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles estaba obligado, de conformidad con los artículos 21 y 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas), a dar **audiencia a todos** los posibles interesados en el trámite registral incoado por el Notario Segura Solano, y notificarles para ello la resolución pertinente “**...mediante carta certificada dirigida a su domicilio, si éste fuere conocido, y en caso contrario mediante aviso publicado una vez en el ‘Boletín Judicial’...**” (según reza ese ordinal), lo cual omitió el Registro de repetida cita, el que sin haber verificado en los asientos registrales de Mercantil y Personas Jurídicas la dirección exacta del domicilio social de las cinco entidades mencionadas (o al menos el de sus representantes legales, o el de sus agentes residentes), o de haberlas incluido en el *aviso* publicado oportunamente, todo ello con el fin de respetarles el *debido proceso*, procedió a dictar la resolución de fondo en el presente asunto, vedándoles así la oportunidad de que hicieran valer los derechos que tuvieran a bien alegar.— **D.—**) Así las cosas, por cuanto no se realizaron en su totalidad las notificaciones pertinentes que manda el ordinal 21 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, respecto de la audiencia conferida en la resolución dictada a las trece horas con treinta y siete minutos del cinco de noviembre de dos mil tres [v. folios 214 y 215], varios interesados quedaron excluidos injustificadamente de

unas diligencias que bien podrían acarrearles consecuencias legales negativas, por lo que sin entrar a conocer acerca del fondo de la apelación, este Tribunal Registral Administrativo deberá declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución final de las trece horas con treinta minutos del doce de enero del año en curso [v. folios del 241 al 243], inclusive ésta, devolviéndose el expediente al **a-quo** para que de previo a dictar una nueva resolución final, proceda a dar audiencia, conforme a Derecho, a la totalidad de los sujetos interesados en el ocurso, por cuanto en la citada resolución de las trece horas con treinta y siete minutos del cinco de noviembre del año pasado, el Registro omitió otorgársela a otros interesados más, aparte de los enlistados ahí.— Al respecto, tenga claro el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que la audiencia aludida deberá serle conferida a totalidad de los sujetos que se deduzca que tengan interés en el asunto, de conformidad con lo preceptuado en los ordinales 21 y 27 de la citada Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, partiendo de los datos que resulten de los informes registrales de las siete fincas involucradas en la escritura pública objeto del ocurso, y que todas las resoluciones que en adelante emita deberán serles notificadas a todos los sujetos que hayan señalado lugar o medio para tal efecto, y a aquellos otros que en adelante lo llegaren a hacer.— **E.—** Finalmente, con el propósito de impedir en este caso en particular ulteriores vicios procesales una vez que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles enderece los procedimientos, este Tribunal debe llamar la atención de ese Registro, en el sentido de que no es correcto que dentro de la tramitación de unas **diligencias ocursoales** como las **presentes**, reguladas por un **iter** legal expreso regulado en la ya citada Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, aplique normas previstas para un procedimiento distinto, como lo es el de la **gestión administrativa** prevista en el Título IV del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas).— Observa este Tribunal que en abierta confrontación con el artículo **21** de la citada Ley, en la resolución dictada a las catorce horas con treinta y dos minutos del nueve de octubre de dos mil tres [v. folios 181 y 182], el Registro Público le giró al ocursoante una prevención sujeta a la aplicación, en caso de su incumplimiento, al numeral **96** del citado Reglamento.— Nótese que mientras el ordinal **21** estipula que a los interesados en el *ocurso* se les dará audiencia sobre éste, y se

repite, “...**mediante carta certificada dirigida a su domicilio, si éste fuere conocido, y en caso contrario mediante aviso publicado una vez en el ‘Boletín Judicial’...**”, sin que se obligue al **ocursante** a tener que suministrar las direcciones de los eventuales interesados, por el contrario el ordinal **93** del Reglamento aludido obliga a los **gestionantes** a brindar esos datos en su escrito inicial, y ahí sí, bajo la amenaza de que en caso de incumplimiento se le rechazará su **gestión** de conformidad con el numeral **96**.— Con relación exclusivamente al punto bajo comentario, la diferencia que hay entre un **ocurso** y una **gestión administrativa**, estriba en que en el primero el **ocursante** no está obligado (pues la Ley no se lo exige, aunque este Tribunal acepta que sería preferible que lo hiciera) a indicar dónde notificar a los eventuales terceros interesados, mientras que en la segunda el **gestionante** sí está obligado (pues el Reglamento así se lo exige) a indicar dónde notificar a los eventuales interesados.— Corolario de esto, entonces, es que en adelante el Registro Público no podrá aplicar dentro de unas **diligencias ocursoales**, que tienen una regulación concreta y expresa, la normativa diseñada expresa y únicamente para la **gestión administrativa** y, por ende, si en un **ocurso** desconoce, por la razón que sea, el domicilio de los interesados, antes de girarle una prevención al **ocursante** deberá optar, conforme a la normativa de aquél, por expedir un **aviso** donde los entere acerca de esas diligencias.—

**SEGUNDO: Sobre otros aspectos que conviene ser destacados: A.—) LA FALTA DE INCLUSIÓN DE LOS ACUSES DE RECIBO:** Tal como ha ocurrido en reiteradas ocasiones, observa este Tribunal Registral Administrativo la práctica seguida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de emitir resoluciones y realizar actuaciones sin tener agregado al expediente los acuses de la debida recepción de las resoluciones que envía a los particulares mediante correo certificado, o en su defecto, la constancia del resultado negativo de dicha gestión. Tal costumbre ha tenido como consecuencia que este Tribunal deba hacer una prevención que siempre provocará, al menos una dilación injustificada de los procedimientos, que con la debida diligencia por parte del Registro Público podría ser evitada.— En el caso de marras, nótese que no están agregados al expediente los acuses de recibo de cuatro de los sujetos tenidos como interesados: “**Bananera Zavala Sociedad Anónima**”; “**Corporación Bananera**”

**Nacional Sociedad Anónima”; “Banco Popular y de Desarrollo Comunal”; y de “Fiduciaria Bananera Del Sur Sociedad Anónima”.**— Con esto se quiere instruir expresamente al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en el sentido de que no basta con expedir un correo certificado, sino que también es imprescindible contar con el resultado de esa actuación, agregándose al expediente el documento pertinente, pues es lo cierto que de no haberse practicado la notificación, sólo podría continuarse los procedimientos una vez efectuada la publicación del **aviso** previsto en el artículo 21 ya tantas veces citado.— **B.—) LA OMISIÓN DE NOTIFICACIONES:** En el presente caso, el Registro Público ha omitido notificar al ocurso la resolución dictada a las trece horas con treinta y siete minutos del cinco de noviembre de dos mil tres [v. folios 214 y 215], siendo que tampoco notificó a los dos interesados que se apersonaron señalando medio para recibir notificaciones [v. folios 224, y del 225 al 228], de las distintas resoluciones que ha dictado, ni siquiera la final.— Sirva entonces para advertir al Registro Público que todas las resoluciones que en adelante emita, deberán serle notificadas a todos los sujetos que ya hayan señalado lugar o medio para tal efecto, y a aquellos otros que en adelante lo llegaren a hacer.— **C.—) OTRAS OMISIONES RELEVANTES:** No consta en el expediente el fundamento documental por el cual el Registro Público tuvo en la resolución dictada a las trece horas con treinta y siete minutos del cinco de noviembre de dos mil tres [v. folios 214 y 215], como parte interesada a **“Fiduciaria Bananera del Sur Sociedad Anónima”**, pues es lo cierto que ello no se deduce, ni del original de la escritura pública cuestionada [v. folios del 36 al 39], ni de los informes registrales que obran a folios del 166 al 180, referentes a seis de las siete fincas afectas a las cédulas hipotecarias que interesan al ocurso; Y por otra parte, tampoco consta en ninguno de los tres tomos que conforman al expediente tenido a la vista por este Tribunal, el informe registral de la finca con matrícula número **7-049060-000** (afecta a cédulas hipotecarias), omisión que impedía, en buen rigor, que el Registro Público dictara la resolución final.— Ante semejantes omisiones y evitar nulidades futuras, conviene dejar instruido al Registro Público que una vez recibido el expediente, para enderezar los procedimientos deberá hacer previamente acopio de un informe registral actualizado de las siete fincas involucradas en la escritura pública a la que se refiere este asunto, con el propósito de determinar los terceros interesados que deberán ser llamados a apersonarse a estas diligencias, acatando luego lo

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

preceptuado en el artículo 21 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.—

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución final, inclusive ésta, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con treinta minutos del doce de enero del año en curso.— Tome ese Registro Público especial nota de lo señalado en el Considerando Segundo.— 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.—**

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. Roberto Arguedas Pérez***