

Expediente N° 2005-0069-TRA-BI

Gestión Administrativa

Manuel Gerardo Ramírez Villalobos

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expte. Original N° 2004-134

VOTO N° 102- 2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del veintitrés de mayo de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación incoado por el señor **MANUEL GERARDO RAMÍREZ VILLALOBOS**, mayor, casado una vez, contador, vecino de Las Juntas de Abangares, titular de la cédula de identidad número cinco-ciento treinta y siete-mil cuatrocientos sesenta y dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veintiuno de febrero de dos mil cinco.

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, a las ocho horas del veintiuno de febrero de dos mil cinco, procede a dictar la resolución final relacionada con la gestión administrativa incoada por el señor Manuel Gerardo Ramírez Villalobos, de calidades indicadas al inicio, en la que se resuelve, entre otros aspectos: *“I. DENEGAR los extremos solicitados en estas diligencias y una vez firme esta resolución ordenar la INMOVILIZACIÓN registral de las fincas del Partido de GUANACASTE matrículas DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS TRECE (19913) y TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS*

NOVENTA Y SIETE (37897), la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral conocida en estas diligencias y como resultado de tal competencia ordene el levantamiento de la referida inmovilización o que todas las partes involucradas comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se corrija el error indicado. Documento que deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que corresponda, para así proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de inmovilización. II.- Para consignar la inmovilización en las fincas referidas, se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro...”

- II. Sin embargo, estima este Tribunal que el **a quo** hace caso omiso de lo preceptuado en el numeral 98 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 54 del 18 de marzo de 1998, que expresamente establece: “**Artículo 98.- De la notificación.-** A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada para que se presenten en defensa de sus derechos por un plazo que no exceda de quince días, para lo cual el gestionante deberá suministrar las direcciones exactas de todas las partes. El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación. En caso de que se tengan que publicar edictos, los gastos de éstos correrán por cuenta del gestionante.”
- III. A folio 62 frente y vuelto, consta la resolución emitida por la Subdirección de dicho Registro, a las once horas y dos minutos del diecinueve de julio de dos mil cuatro, en la que se le previno al gestionante, señor Ramírez Villalobos, que, entre otros aspectos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, debe señalar el apartado postal, casa u oficina dentro del perímetro de la ciudad de San José, donde oír notificaciones de ese Despacho, de las siguientes personas físicas y jurídicas : “**1.-** Lic.

MANUEL GERARDO QUESADA BAUDRIT, 2.- HACIENDA LA TRAMPA S.A., 3.- BANCO DE COSTA RICA. 4.- CARLOS ALBERTO SEGNINI LAMAS, 5.- HACIENDA EL CIMARRON LIMITADA, 6.- RANCHO APPALOOSA S.A., 7.- LIC. ARTURO RUIZ CHAVARRÍA, 8.- LIC. ALBIN GONZÁLEZ GARITA”, apercibiendo al gestionante en un primer momento que, en caso de no cumplir con lo prevenido, se procedería a rechazar la gestión y a archivar el expediente y en un segundo apercibimiento, dentro de esa misma resolución, se le advierte que en caso de no cumplir con lo anterior, ***“las resoluciones se tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas. Igual consecuencia se producirá si el lugar señalado fuere impreciso, incierto o ya no existiere, conforme a los artículos 20 y 21 de la Ley 3883 citada supra...”*** (Lo resaltado en negrilla no es del original), prevención que cumplió el gestionante mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro **a quo**, el 6 de setiembre de 2004 (ver folio 93 frente y vuelto).

- IV. No obstante que el señor Ramírez Villalobos cumplió con lo prevenido, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, procedió, mediante resolución de las siete horas treinta y seis minutos del treinta de setiembre de dos mil cuatro (ver folio 105), a conferir audiencia únicamente al **Lic. Manuel Gerardo Quesada Baudrit**, como notario autorizante del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo 327, asiento 10392 y al **Banco de Costa Rica**, como acreedor hipotecario, representado por el señor Carlos Fernández Román, lo anterior, pese a que en escritos presentados con fecha 6 de setiembre de 2004 y antes de conferirse audiencia en esta gestión, los señores Gastón Segnini Cháves, en su calidad de Presidente de RANCHO APPALOOSA, SOCIEDAD ANÓNIMA y el Licenciado Arturo Ruiz Chavarría, se dan por notificados de la gestión administrativa y señalan medio para atender notificaciones (ver folios 97 y 98). Por otra parte, el Registro **a quo** no resuelve respecto al apersonamiento del señor Carlos Alberto Segnini Lamas, en su condición de “apoderado especial” de las empresas HACIENDA LA TRAMPA LIMITADA y HACIENDA CIMARRÓN

LIMITADA (ver folios 94, 95 y 96), para lo cual aporta sendas certificaciones notariales extendidas en fecha veintiséis de agosto de dos mil cuatro, por el Notario Walter Navarro Guadamuz, correspondientes a las actas números diecinueve y veintinueve de las asambleas generales de cuotistas de las empresas HACIENDA LA TRAMPA LIMITADA y de HACIENDA CIMARRÓN LIMITADA, respectivamente, en las que se le confiere al citado señor Segnini Lamas, “poder especial”, de conformidad con lo que al efecto establece el artículo mil doscientos cincuenta y seis y siguientes del Código Civil. Nótese además, que según consta de la certificación extendida por el Registro de Personas Jurídicas (ver folio 103), el plazo social de HACIENDA LA TRAMPA LIMITADA, lo es por veinticinco años, contados a partir del primero de abril de mil novecientos sesenta y nueve, plazo que venció el primero de abril de mil novecientos noventa y cuatro.

- V. Por lo anterior, considera este Tribunal que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al conocer el fondo del asunto, estaba obligada, previamente, a dar audiencia a los interesados en el trámite registral - excluyendo de ésta a los notarios otorgantes de los documentos relacionados en la presente gestión, por no ser partes o terceros interesados- y a notificarles sobre el inicio de la gestión administrativa mediante el dictado de un acto concreto, denominado “resolución”, la cual debía ser notificada en las direcciones que en su oportunidad señaló el gestionante, o bien en las que indicaron las partes que se apersonaron y no hicieron renuncia de las mismas. Al respecto, merece indicar que, en el caso de la notificación practicada al Banco de Costa Rica, pese a que se dio audiencia y se envió por correo certificado, no consta en el presente expediente, original firmado del acuse de recibo de ésta, lo cual implica un quebrantamiento de formalidades esenciales, como lo es el debido proceso y el derecho de defensa, así como una violación al principio de legalidad contemplado en los numerales 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política. Cabe recordar que los ordinales 93, 94 y 98 del Reglamento del Registro Público, tienen como fin

primordial evitar un estado de indefensión a los posibles interesados, sobre todo tratándose de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica. Al respecto, considera este Tribunal de importancia hacer referencia al voto emanado de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, número 15-90, de las 16 horas 45 minutos de 5 de enero de 1990, que resolvió lo siguiente: "...este Tribunal tiene por probado que al accionante se le ha violado el derecho de defensa garantizado en 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, el 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 de ser oído 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 presentar y asesorar por abogados, técnicos y otras personas calificadas; d) notificación adecuada de la decisión dictada".- Por lo anteriormente expuesto, este Tribunal es del criterio que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debe otorgar el debido proceso a las partes interesadas en la gestión, bajo los lineamientos establecidos en el voto relacionado en líneas precedentes y en los numerales 93, 94 y 98, ya citados.

- VI. Como consecuencia de todo lo expuesto, este Tribunal debe declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veintiuno de febrero de dos mil cinco, a fin de encausar los procedimientos y evitar nulidades futuras, con el afán de que el Registro conceda las audiencias correspondientes y proceda conforme a derecho.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las ocho horas del veintiuno de febrero de dos mil cinco, a efecto de que conceda las audiencias correspondientes y proceda conforme a sus atribuciones de ley. 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 que enderece los procedimientos. **NOTIFÍQUESE.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada