

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2007-0018-TRA-BI

Gestión Administrativa

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen 301-2005)

Hipotecas

VOTO N° 156 -2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas de siete de mayo de dos mil siete.

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Grace M. Vargas Rojas**, mayor, casada una vez, abogada, vecina de San José, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos noventa y cinco-cero setenta y cinco, en su condición de apoderada especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas, cuarenta y cinco minutos, del tres de noviembre de dos mil seis.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que 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 Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las once horas, cuarenta y cinco minutos, del tres de noviembre de dos mil seis, en virtud de las diligencias administrativas presentadas por el señor Oscar Guillermo Fernández Salgado, en la que pone en conocimiento al Registro sobre un posible error en la inscripción del documento tomo 467, asiento 6717, relacionado con la finca del Partido de Heredia matrícula ciento setenta y tres mil cincuenta y cuatro-cero cero uno y cero cero dos, resolvió al respecto lo siguiente: “(...) *Una vez firme la presente resolución, se ordena inmovilizar la finca del Partido de Heredia matrícula CIENTO SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO-CERO CERO UNO CERO CERO DOS (173054-001-*

VOTO 156-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

002), la que se mantendrá hasta que todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido a la hora de inscribir el documento tomo 404, asiento 6717, en cuanto a la no inscripción de la Habitación Familiar, para lo cual deberán proceder como en Derecho corresponde, previa calificación del testimonio que hará el Registrador a quien corresponda su valoración, sobre la procedencia o no de ese instrumento conforme al Principio de Legalidad, o en su defecto, que la autoridad judicial competente ordene su cancelación, previa valoración de la subsanación del error que la motivó. Para realizar la inmovilización en el inmueble citado se comisiona a la Licenciada Giselle Vidal Barrantes, funcionaria del Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro (...)", la cual fue notificada a las partes interesadas. (ver folios 108 al 126).

SEGUNDO. No obstante lo anteriormente señalado, el Registro dicta la resolución de las doce horas, cuarenta y cinco minutos, del doce de enero de dos mil siete (folio 127), estableciendo específicamente, que por haberse consignado por error inmovilización en la finca ya citada, y a efecto de evitar cualquier estado de indefensión de todas las partes interesadas y la posible concurrencia a confusión, y en el cumplimiento del principio constitucional del debido proceso, resuelve: "(...) **I.- Cancelar la inmovilización que pesa en la finca del Partido de Heredia matrícula CIENTO SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO-CERO CERO CERO UNO Y CERO CERO DOS (173054-001-002) y que por error se consignó. II. Comisionar a Giselle Vidal Barrantes, funcionaria del Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro, para la cancelación referida. III. Mantener la advertencia administrativa en ese mismo inmueble (...)**"; sin embargo, este Tribunal observa dos aspectos de interés: en primer término, que el **a quo** modifica el contenido y la parte dispositiva del acto final (visible a folios 104 al 107 vuelto), mediante la resolución dicha, sin motivación y análisis alguno, y en segundo lugar, que el a quo no procede a notificar a las partes interesadas el acto emitido.

Sobre el primer aspecto apuntado "**falta de motivación del acto**", es necesario recordar que el acto administrativo constituye la manifestación de la actividad

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

administrativa, es decir, el medio del cual se vale la Administración para expresar su voluntad destinada a producir efectos jurídicos. Así, el acto administrativo será válido y eficaz en el tanto sus elementos subjetivos y objetivos de carácter sustancial sean conformes con el ordenamiento jurídico. Dentro de tales elementos se encuentran el motivo, el contenido y el fin; estando debidamente regulados en los numerales 128, 130, 131, 132, 133 y 136, entre otros, de la Ley General de la Administración Pública.

En lo que respecta al motivo la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado la obligación de la Administración Pública de fundamentar o motivar debidamente los actos que le compete dictar, pudiéndose citar, entre otros, los votos número 2002-3464 de las 16:00 horas del 16 de abril del 2002 y 2002-1294 de las 9:38 horas del 8 de febrero del 2002. De igual manera, este Tribunal ha tenido la ocasión de ahondar sobre el elemento de la motivación, al apuntar que ésta *“(...) constituye un requisito esencial del acto administrativo, por lo cual la Administración se encuentra obligada a expresar en forma concreta las razones que la inducen a emitir un determinado acto, consignando los hechos o los antecedentes que le sirven de asidero fáctico, amén del fundamento jurídico o derecho aplicable. Según la doctrina, la motivación consiste en exteriorizar, clara y sucintamente, las razones que determinan a la autoridad administrativa a emitir el acto administrativo (...) Dentro de esta línea de pensamiento, resulta imprescindible recordar que constituye base esencial del régimen democrático y del estado de Derecho, la exigencia al Estado de hacer públicas las razones de hecho y de derecho que justifican la adopción de una determinada decisión administrativa. En la práctica, tal requisito obliga a que la parte dispositiva o resolución del acto administrativo, vaya precedida de una exposición de las razones que justifican tal decisión. La omisión de la motivación del acto administrativo, como elemento esencial del mismo, es sancionada en nuestro ordenamiento jurídico con la nulidad del acto (...)*”. (Considerando Segundo, Voto N° 001-2003, de las 10:55 horas del 27 de febrero de 2003. Veáanse también los Votos N° 21-2003 de las 16:00 horas del 29 de mayo del 2003 y N° 111 de las 10:10 horas del 28 de agosto del 2003, ambos de este Tribunal). Se debe acotar también, que el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, detalla los actos administrativos que deben ser motivados,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

incluyendo dentro de tales aquellos que impongan obligaciones, o que limiten, supriman o denieguen derechos subjetivos. En virtud de lo anterior, resulta señalar, que el a quo en la resolución de las doce horas, cuarenta y cinco minutos, del doce de enero de dos mil siete, se limitó a decir únicamente lo siguiente: “(...) **I.- Cancelar la inmovilización que pesa en la finca del Partido de Heredia matrícula CIENTO SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO-CERO CERO CERO UNO Y CERO CERO DOS (173054-001-002) y que por error se consignó. II. Comisionar a Giselle Vidal Barrantes, funcionaria del Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro, para la cancelación referida. III. Mantener la advertencia administrativa en ese mismo inmueble (...)**”, sin puntualizar las razones por las cuales tomaba dicha decisión, situación, que causa indefensión a las partes involucradas, pues es evidente que el órgano de primera instancia incurrió en una infracción del principio de legalidad, al haberse abstenido de realizar un adecuado análisis de los aspectos que tuvo para modificar lo decidido en la resolución de las once horas, cuarenta y cinco minutos, del tres de noviembre de dos mil seis, y más aún, sin indicar y fundamentar por qué la dejó sin efecto, siendo, que mediante la resolución de las doce horas, cuarenta y cinco minutos, del doce de enero de dos mil siete, varió el contenido y la parte dispositiva del acto final previamente dictado, dando como resultado, la existencia de dos resoluciones con el carácter de acto final, situación, que acrecienta no solamente la inseguridad jurídica, si no también la indefensión de las partes involucradas.

Valga la oportunidad para recordarle a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, las disposiciones contenidas en los artículos 146 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública sobre la ejecutoriedad de los actos administrativos aún cuando no estén firmes o se encuentren recurridos, todo bajo las condiciones allí establecidas y las responsabilidades que se pueden generar y que se encuentran contempladas en esas normas.

TERCERO. Respecto al segundo aspecto anotado “**falta de notificación del acto**”, cabe destacar, que el a quo no tomó en consideración las reglas existentes sobre la comunicación de los actos administrativos establecida en el artículo 98 del Reglamento

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de Organización del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta N° 54 del 18 de marzo de 1998 (como sí fue considerado respecto a la primera resolución final de las once horas, cuarenta y cinco minutos, del tres de noviembre de dos mil seis, visible a folios 104 a 107 del expediente), siendo, que la resolución del doce de enero antes dicha, vino a modificar el contenido y la parte dispositiva del acto final, en el sentido, de que el Registro ordenó cancelar la inmovilización aplicada, y en su lugar dispuso mantener la advertencia administrativa en ese inmueble, situación, que como puede observarse de los autos, no fue notificada a las partes interesadas.

Como puede observarse, la notificación se aplica cuando el acto va destinado a un sujeto y conste señalamiento de lugar para oír notificaciones, tal y como sucede en el caso sub examine, donde el a quo tal y como consta a folios cinco, setenta y dos, setenta y siete, noventa y uno y ciento veintidós del expediente, tenía pleno conocimiento del número de faxes de los señores Oscar Guillermo Fernández Salgado, Licenciado Danilo Eduardo Ugalde Vargas, Licenciado Carlos Alberto Valenciano Kramer, Silvia María Monestel Mora, así, como de la dirección de la Licenciada Grace M. Vargas Rojas, en su condición de apoderada especial administrativa del Banco Nacional de Costa Rica. Lo anterior, nos indica, que el a quo omitió el cumplimiento de lo dispuesto en los numerales citados y concomitantemente lo preceptuado en los ordinales 41 de la Constitución Política y 223.1 de la Ley General de la Administración Pública. Tal omisión, implica a todas luces un quebrantamiento al principio del debido proceso y su derecho de defensa, pues al no tomar en cuenta el **a quo** las formalidades contempladas en los numerales dichos, le está limitando a las partes anteriormente mencionadas la oportunidad de defensa, por lo que estima este Tribunal que lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las doce horas, cuarenta y cinco minutos, del doce de enero de dos mil siete, se encuentra viciado de nulidad absoluta, porque como se indicó, viola el debido proceso y el derecho de defensa, causándole indefensión a los interesados.

De lo anterior, considera relevante este Tribunal, advertir al Registro **a quo** que la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

resolución mencionada en líneas atrás, debió ser notificada por tratarse de un acto concreto (artículo 240.1 de la Ley General de la Administración Pública). De acuerdo con el tratadista Fiorini Bartolomé, en punto a la notificación y publicación de los actos administrativos, señala “...*La práctica demuestra que la notificación personal es una garantía necesaria para el ejercicio del derecho de defensa*” (FIORINI, Bartolomé, **Manual de Derecho Administrativo**, Editorial La Ley, Buenos Aires, Tomo 1, 1968, p. 349”.

CUARTO. De acuerdo con lo expuesto, este Tribunal concluye, que el **a quo** incurrió en un primer término, en un vicio grave al no razonar, fundamentar o motivar el acto administrativo por el cual dispuso modificar el acto final, de inmovilización a nota de advertencia; asimismo, omitió notificar a las partes involucradas la modificación referida, por lo que este Tribunal estima procedente declarar, con fundamento en los artículos 128, 133, 136.1 a), 158, 162, 166, 169, 171, 174 y 223.1 de la Ley General de la Administración Pública, artículo 41 de la Constitución Política y 197 del Código Procesal Civil, y con el propósito de enderezar los procedimientos y no perjudicar los intereses de las partes involucradas; la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas, cuarenta y cinco minutos, del tres de noviembre de dos mil seis, a efecto de que ésta enderece los procedimientos, evitando así nulidades futuras y proceda conforme a derecho, dictando un nuevo y único acto final, donde resuelva lo aquí debatido.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas legales, de jurisprudencia y doctrina que anteceden, se declara la nulidad absoluta de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas, cuarenta y cinco minutos, del tres de noviembre de dos mil seis, a efecto de que ésta enderece los procedimientos para evitar nulidades futuras, y concomitantemente con el afán de que esa Dirección proceda conforme a derecho,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dictando un nuevo y único acto final, donde resuelva lo aquí debatido. Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva al efecto el Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTÍFIQUESE.**

M.Sc. Guadalupe Ortíz Mora

M.Sc. Priscilla Loretto Soto Arias

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Descriptor

- ***Gestión Administrativa Registral***
- ***Notificación de la Gestión Administrativa Registral***
- ***Nulidad***

Expediente N° 2007-0018-TRA-BI

Gestión Administrativa

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen 301-2005)

Propiedades

VOTO N° 156-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas del siete de mayo de dos mil siete.

Vista la **Solicitud de Adición** formulada por el señor **Oscar Guillermo Fernández Salgado**, mayor de edad, bínuvo, empresario, vecino de San Pablo de Heredia, titular de la cédula de identidad número 1-610-303, en su calidad de promotor de las diligencias indicadas en el acápite, respecto del **Voto N° 156-2007**, dictado por este Tribunal a las nueve horas del siete de mayo de dos mil siete. Y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 158 del Código Procesal Civil, cuerpo legal que debe ser tenido en consideración por este Tribunal de manera supletoria, por la concordancia de los numerales 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (N° 8039 del 12 de octubre de 2000) y 229.2 de la Ley General de la Administración Pública (N° 6227 del 2 de mayo de 1978), la solicitud de **aclaración o adición** se trata de un remedio procesal que sólo procede respecto de la parte dispositiva de una resolución de fondo, y ello cuando exista algún concepto oscuro que deba ser aclarado, o algún concepto omitido que deba ser suplido.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEGUNDO. Partiendo de lo expuesto, y una vez revisados los argumentos que sustentaron la solicitud de adición formulada por el señor Fernández Salgado en su escrito visible a folio 156, no encuentra este Tribunal aspecto alguno que deba ser aclarado o adicionado al **Voto N° 156-2007**, dictado por este órgano a las 9:00 horas del 7 de mayo del año en curso, por cuanto todas las argumentaciones hechas por él en la citada solicitud, se refirieron a presuntos defectos de la resolución venida en alzada, es decir, la dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las 11:45 horas del 3 de noviembre del 2006, que resulta ser, precisamente, la que fue anulada por este Tribunal en el referido Voto N° 156-2007, y esto en aras de que ese Registro enderece los procedimientos para impedir otras nulidades, procediendo al dictado de un nuevo y único acto final donde se resuelva todo lo debatido en la gestión administrativa de marras.

TERCERO. Por consiguiente, como carece de todo interés lo expuesto por el señor Fernández Salgado en su solicitud de adición, ésta debe ser rechazada, debiéndosele hacer ver, no obstante, que cualesquiera observaciones suyas, las debería hacer del conocimiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por la vía y en el momento pertinentes.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas, se rechaza la *Solicitud de Adición* presentada por el señor Oscar Guillermo Fernández Salgado, respecto del **Voto N° 156-2007**, dictado por este Tribunal a las nueve horas del siete de mayo de dos mil siete, por no existir ni puntos oscuros, ni omisiones que obliguen a adicionarlo. 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.**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Pedro Bernal Chaves Corrales

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

DESCRIPTOR:

- Adición y Aclaración