

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2005-0079-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Lisandro León Nuñez. Apelante**

**Dirección Registro de la Propiedad Inmueble (No de Origen 227-2004)**

### **VOTO N° 105 -2005**

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas con quince minutos del veintitrés de mayo de dos mil cinco.***

Recurso de Apelación incoado por el señor Lisandro León Nuñez, mayor, casado, Transportista, vecino de Alajuelita, Urbanización, Chorotega, Bloque 12, Casa 5, portador de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos ochenta y siete-ochocientos nueve, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Inmueble a las nueve horas con cincuenta y ocho minutos del once de marzo 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 Registral Administrativo que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procedió mediante fax, a notificar la resolución mediante la cual se confirió audiencia de las diligencias administrativas iniciadas por los señores Jhonnathan y Lisandro, ambos León Chinchilla, a los Licenciados Carlos Luis Guerrero Salazar, en su calidad de Notario autorizante del documento Tomo 542, Asiento 1402, visible a folios del seis al ocho, Dagoberto Madrigal Mesén, como interesado, en su condición de acreedor hipotecario, de la sociedad Lilen Tasul, Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos cincuenta y seis mil setecientos ochenta y nueve (v. f. 6 al 8), y Danyeli Calero Luna, en su condición de Notaria autorizante del

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

documento Tomo 542, Asiento 2419, visible a folios del veintiuno al veintitrés y del ciento dos al ciento cuatro. Observa también este Tribunal que a folio veintisiete, el **a quo**, previno a la partes interesadas indicar el apartado postal, fax, casa u oficina dentro del perímetro de la ciudad de San José, donde oír futuras notificaciones, conforme a los artículos 93, 94, 96 y concordantes del Reglamento de ese Registro, de los Notarios e interesado supra citados, cumpliendo los gestionantes con dicha prevención mediante escrito presentado el tres de noviembre de dos mil cuatro (v. f. 30). Sin embargo, de los autos se comprueba que la Dirección del Registro **a quo**, procedió a notificar la resolución de las trece horas con cincuenta minutos del diez de noviembre de dos mil cuatro, al Licenciado Dagoberto Madrigal Mesén, vía correo certificado; no obstante, dicha notificación no se diligenció efectivamente por cuanto la dirección proporcionada fue incorrecta, siendo entonces que el correo certificado número RR05517152 6 CR fue devuelto por la Oficina de Correos de Costa Rica. Dado lo anterior, el Registro optó por solicitar a la Dirección Nacional de Notariado, mediante oficio AJR 019-2005 la dirección reportada ante esa instancia del citado Licenciado Madrigal Mesen. Sin embargo, a pesar de que dicha Dirección proporcionó la dirección consignada por dicho profesional, la Dirección del Registro procedió a notificar mediante el sistema de fax (ver folios 89 al 94), cuando de conformidad con la relación de los numerales 93, 94 y 98 del Reglamento del Registro Público, la primera notificación a todo interesado deberá realizarse necesariamente en forma personal en la dirección que le conste al Registro, siendo únicamente por señalamiento expreso de la parte, que se faculta la notificación por medio de fax. Por su parte, en cuanto a la sociedad deudora LILEN TASUL Sociedad Anónima, la audiencia no fue bien conferida por cuanto, independientemente del fallecimiento de su representante legal, Maritza Madrigal Araya, la respectiva notificación debió diligenciarse a los nuevos representantes de la persona jurídica en cuestión, o, en su defecto, al Agente Residente, y no como se realizó, y mucho menos por Edicto, sin haber el Registro agotado todos los medios disponibles para la adecuada notificación de la sociedad dicha. Todo lo referido supra, es parte de las obligaciones que por imperativo legal le compete realizar al Registro **a quo**, en resguardo del debido

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

proceso y derecho de defensa que ostentan todos los interesados en las diligencias que allí se tramiten, en virtud de los principios constitucionales imperantes en nuestro régimen jurídico.

II.- Efectivamente, este Tribunal concluye que el **a quo** no tomó en consideración las reglas existentes sobre la comunicación de los actos administrativos establecidas en el artículo 2 inciso 1) de la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales N° 7637 del 21 de octubre de 1996 y en los artículos 240 inciso 1) y 243 inciso 2) de la Ley General de la Administración Pública, que por su orden disponen: “**Artículo 2.- Notificaciones personales. Se notificará personalmente, en la casa de habitación o la dirección indicada, según corresponda.** 1.- **La primera resolución para el notificado, en cualquier clase de proceso.**”; **Artículo 240.1.** “**Se comunicarán por publicación los actos generales y por notificación los concretos.**”; **Artículo 243.2.** “**En el caso de notificación personal servirá como prueba el acta respectiva firmada por el interesado y el notificador o, si aquél no ha querido firmar, por este último dejando constancia de ello.**”, normas que, en materia de procedimiento, son de aplicación supletoria para este Tribunal (ver Voto N° 141-2003, de las 11:10 horas del 30 de octubre de 2003). 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**, según consta a folio treinta frente y vuelto del expediente, tenía pleno conocimiento del domicilio de los interesados y pese a ello opta por notificar por fax. De lo anterior, considera relevante este Tribunal aclarar al Registro **a quo**, que la notificación vía fax es procedente, cuando así lo hayan señalado las partes interesadas (artículo 94 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Inmueble, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas), petición que no consta en el presente caso. Así, entonces la resolución que da traslado de la gestión promovida por los señores Jhonnathan y Lisandro, ambos León Chinchilla, por ser la primera que se dicta dentro del proceso, debe realizarse personalmente, ello de conformidad con la normativa *ut supra*. Sin embargo, cabe

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

subrayar que la Ley General de la Administración Pública establece además, que en aquellos casos en que se ignore o esté equivocado el lugar para notificaciones, el acto deberá notificarse por publicación (artículo 241.1 LGAP). De acuerdo con el Voto número 029-2005 dictado por este Tribunal a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del diez de febrero de dos mil cinco, citando al tratadista Fiorini Bartolomé, Manual de Derecho Administrativo, Editorial, La Ley, Buenos Aires, Tomo 1, 1968, pág. 349, en punto a la notificación y publicación de los actos administrativos, y el Voto N° 1736-00 de las quince horas cincuenta y un minutos del veintidós de febrero de dos mil, dictado por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en relación a la notificación por edicto, por su orden manifiesta: “*...La publicación se dirige a lo general, mientras que la notificación se dirige a lo individual. La instrumentación técnica que se utilice para este conocimiento no tiene importancia, pues lo fundamental es que los interesados tengan conocimiento del objeto del acto. Cuanto más particularizado el acto, mayor es la técnica jurídica que se establece para obtenerse su conocimiento por los interesados. La práctica demuestra que la notificación personal es una garantía necesaria para el ejercicio del derecho de defensa*”, “*Razonamiento que es similarmente aplicable al deudor en cuanto a que la notificación por edictos -prevista no como regla sino como mecanismo de última instancia, ante el fracaso de los medios de notificación ordinaria- lo que persigue precisamente es el agotamiento de las vías razonablemente disponibles para poner en su conocimiento la existencia de la litis y permitirle apersonarse en defensa de sus intereses.*”

**III.-** De acuerdo con lo expuesto, considera este Tribunal 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 el derecho de defensa, pues al no tomar en cuenta el **a quo** las formalidades contempladas en sendos numerales, a efecto de notificar el acto indicado en líneas precedentes en forma apropiada, le está limitando a los

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

interesados y posibles afectados por las diligencias incoadas, el ejercicio legítimo de su derecho de defensa, por lo que estima este Tribunal que lo procedente es declarar la nulidad absoluta de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por la Dirección del Registro **a quo**, a las nueve horas cincuenta y ocho minutos del once de marzo de dos mil cinco, a efecto de que ésta enderece los procedimientos y evitar nulidades futuras, y concomitantemente con el afán de que esa Dirección proceda conforme a derecho.

### ***POR TANTO:***

Con fundamento en las consideraciones, citas legales y de jurisprudencia 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 Inmueble, a las nueve horas cincuenta y ocho minutos del once de marzo de dos mil cinco. Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva al efecto el Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFIQUESE.**

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***