



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2007-0190-TRA-BI

Gestión Administrativa

LOS DESTINOS DEL AYER, SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. origen No. 88-2005)

Propiedades

VOTO N°130-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas treinta minutos del veinticuatro de marzo de dos mil ocho.

Recurso de Apelación incoado por el señor **Jeffry James Allen**, de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, en su condición de Secretario con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad de esta plaza **LOS DESTINOS DEL AYER, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-tres siete ocho seis nueve cinco, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, treinta y tres minutos del quince de enero de dos mil siete.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que el Capítulo II del Título Cuarto del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, regula lo concerniente a la gestión administrativa, y específicamente el numeral 98 de ese cuerpo

normativo, establece lo siguiente: “**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*”, de lo que se infiere que en resguardo del principio del debido proceso y del derecho de defensa, de la gestión administrativa que se le dé curso, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, deberá notificar a todas las partes e interesados, a fin de evitarles un estado de indefensión, sobre todo, tratándose de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica, tal y como en forma reiterada lo ha señalado la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, quien ha sido enfática en indicar que el debido proceso conlleva: “*a) Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; b) derecho a 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*” (**Voto No. 15-90 de las 16:45 horas del 5 de enero de 1990**).

SEGUNDO. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 98 de citas, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución emitida a las ocho horas, tres minutos del veintiocho de julio de dos mil seis, ordenó conferir audiencias a todas las partes e interesados de la gestión administrativa incoada por el representante de la empresa **LOS DESTINOS DEL AYER, SOCIEDAD ANÓNIMA**, incluyendo al señor

Agustín Bolaños Rovira, titular de la cédula de identidad número uno- trescientos treinta y ocho-trescientos catorce (ver folios del 1323 a 1332), como titular del inmueble inscrito en el Partido de Guanacaste, matrícula cuarenta y ocho mil seiscientos cincuenta y siete-cero cero cero (48657-000), a quien se le notificó dicha resolución no sólo a través del fax número 231-33-98 (ver folio 1354), sino mediante la publicación del edicto respectivo, por tres veces consecutivas en el Diario Oficial La Gaceta, números 157, 158 y 159, correspondientes a los días dieciséis, diecisiete y dieciocho, todos del mes de agosto de dos mil seis (ver folios 1397 a 1399).

Así las cosas, mediante escrito presentado ante la Dirección de dicho Registro, el treinta y uno de agosto de dos mil seis, el señor Agustín Bolaños Rovira, se apersona dentro del plazo conferido dentro del presente proceso, como propietario del inmueble inscrito en el Partido de Guanacaste, matrícula cuarenta y ocho mil seiscientos cincuenta y siete-cero cero cero (48657-000) (ver folios 2627 y 2628), y solicita que se proceda a la anulación de la inscripción del testimonio de escritura pública número cuatrocientos cinco-cinco otorgada por el señor Yhoney Muñoz González, a las quince horas del catorce de diciembre de dos mil cuatro, ante el Notario José Armando Angulo Viales, visible a folio ciento cincuenta y seis vuelto del tomo quinto de su protocolo, testimonio que fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos cuarenta y siete (547), asiento cuatro mil doscientos setenta y ocho (4278), así como que se ordene el levantamiento de la advertencia administrativa que pesa sobre el inmueble de su propiedad, señalando el fax número 231-33-98, para atender futuras notificaciones (ver folios 1431 y 1432).

TERCERO. Que sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal ha constatado la inexistencia de documentación que demuestre que el **a quo** haya notificado de todas las actuaciones posteriores al señor Agustín Bolaños Rovira, pese al apersonamiento y el

señalamiento de medio para atender notificaciones, de lo que se infiere que tales omisiones le vedaron del conocimiento de lo resuelto por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la posibilidad de hacer uso de los mecanismos legales, al quedar totalmente excluido de un procedimiento que perfectamente podría causarle consecuencias jurídicas perjudiciales, ya que, como es conocido, un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional inmerso en los artículos 39 y 41 de la Carta Magna, y del cual derivan derechos para las partes e interesados en el proceso, tal es el caso, del ejercicio efectivo de su derecho de defensa desde las primeras fases del procedimiento hasta su culminación.

La falta de un procedimiento acorde con los lineamientos legales conlleva a crear indefensiones y violaciones a garantías constitucionales, toda vez que a la luz de estos preceptos constitucionales, no sólo es importante que la Administración resuelva las gestiones sometidas a su conocimiento, sino también, que comunique lo resuelto a quien corresponda, a fin de no causar indefensiones. Al respecto, merece indicar que la doctrina sobre el tema de la notificación, la incluye dentro de los actos de comunicación, revistiéndolas de un carácter especial dentro de las partes que componen el debido proceso, toda vez que pone en conocimiento de las partes todas y cada uno de las resoluciones que se dictan en un proceso. (PARAJELES VINDAS, Gerardo, *Curso de Derecho Procesal Civil*, V. I., Investigaciones Jurídicas S.A., 4ª edición, San José, Costa Rica, abril 2002, p.132).

Respecto a la notificación, la **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la resolución No. 011 de las diez horas cuarenta minutos del diecisiete de enero de dos mil tres, dijo:** *“La notificación es una actuación cuyo objetivo pretende que la persona a notificar tenga pleno conocimiento de lo resuelto, pues solo de esa manera puede hacer uso de los mecanismos legales para proteger sus intereses, entre ellos los medios de impugnación...”*

En consecuencia, al haberse omitido notificar al señor Agustín Bolaños Rovira, propietario del inmueble inscrito en el Partido de Guanacaste, matrícula cuarenta y ocho mil seiscientos cincuenta y siete-cero cero cero (48657-000), este Tribunal arriba a concluir, que tal omisión obliga a 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 siete horas, cincuenta y cinco minutos del veintitrés de julio de dos mil siete.

CUARTO. Finalmente, se hace ver a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que deberá tomar en cuenta para efectos de notificación y debido proceso, no sólo todos los movimientos registrales que han tenido los inmuebles objeto del presente asunto, sino además, las anotaciones que en éstos subsistan, siempre y cuando claro está, de fecha anterior a la consignación de la nota de advertencia; además, el último informe técnico registral catastral del Catastro Nacional, No. DCAT-1075-2007, de fecha 28 de noviembre de 2007, que se encuentra agregado a los autos, constante a folios del 2782 a 2809 del presente expediente y que actualiza información sobre el estado de las fincas, ya que como elemento técnico esencial para resolver el asunto, debe ser conocido por todos los interesados, mediante la audiencia correspondiente, previo a resolver, con el propósito de salvaguardar los derechos de las partes e interesados a contar con el debido proceso y el derecho de defensa, para impedir que eventualmente se tengan que reponer trámites, con lo que se evitan de esta forma, nulidades futuras.

POR TANTO

Con fundamento en las normas, doctrina y jurisprudencia citadas, se anula todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por la Subdirección del Registro de la Propiedad de



Bienes Inmuebles, a las siete horas, cincuenta y cinco minutos del veintitrés de julio de dos mil siete. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, sin más trámite devuélvase el expediente a su oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Priscilla Soto Arias

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTORES:

- **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**
- **T E: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA**
- **PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

TNR: 00.55.53