

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0434 TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

ENGELSBLASER LTDA. y SIGMA S.A., apelantes

REGISTRO INMOBILIARIO (Exp. de origen 524-2007)

Propiedades

VOTO N° 148- 2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea a las diez horas del quince de febrero de dos mil diez.

Recurso de Apelación interpuesto por los señores Jorge Gordienko Orlich, mayor, divorciado, ingeniero, vecino de San José, cédula de identidad 2-156-346 y Alfred Blaser, de nacionalidad canadiense, pasaporte BC- 053428, representantes, por su orden, de **SIGMA S.A.**, cédula de persona jurídica 3-101-011923 y de **ENGELSBLASER LTDA.**, domiciliada en San José, cédula de persona jurídica 3-102-265358, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las siete horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 18 de julio de 2007, el señor Jorge Gordienko Orlich, en representación de la sociedad SIGMA S.A., presentó diligencia administrativa por medio de la cual informa sobre una posible sobreposición de las fincas del Partido de San José matrículas números 021774F-000 que publicita el plano catastrado SJ-597283-1999, 021775 F-000 con

plano catastrado SJ-597283-1999 y 021776 F-000 con plano catastrado SJ-597281 con la finca del Partido de San José 83524 con plano catastrado SJ-1727-1973.

SEGUNDO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las siete horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve, dispuso lo siguiente: "...**SE RESUELVE:** UNO: Una vez firme la presente resolución, se ordena **inmovilizar** las fincas del Partido de San José, OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO (83524), MIL CIENTO VEINTICINCO M (1125 M), VEINTIUN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO F (21774F), VEINTIUN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO F (21775F), VEINTIUN MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS F (21776F), VEINTIUN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO F (21784F), TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO F (37381F), TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS F (37382F), TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES F (37383F), y TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO F (37384F), misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, luego de corregido o subsanado, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido, así lo realicen mediante escritura pública, en ambos casos, los documentos de solución serán sometidos al proceso de calificación registral, por tal razón, la inmovilización se levantará de los inmuebles en el momento en que el funcionario respectivo manifieste expresamente su verificación de que la sobreposición fue debida y correctamente subsanada (...)"

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, los señores Jorge Gordienko Orlich y Alfred Blaser, de calidades y condición señaladas, mediante escritos presentados el 12 y 13 de marzo de 2009, interpusieron recurso de revocatoria con apelación en subsidio, en contra de dicha resolución.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. De importancia se tienen los siguientes:

1.- Que la Junta Administradora del Condominio ECO RESIDENCIAL VILLA REAL, de San José, con número de finca matriz 1125, integrada por cinco miembros, a saber, presidente, vicepresidente, secretario de actas, tesorero y un vocal, es conforme al documento de constitución de dicho Condominio, inscrito al Tomo 443 Asiento 18122, el Órgano Administrador del mismo, teniendo todas facultades de apoderado general sin límite de suma según artículo 1255 del Código Civil. (Ver folios 729 al 731 y 963 al 967).

2.- Que mediante escrito presentado el 4 de agosto de 2008 el Presidente de la Junta Administradora del Condominio ECO RESIDENCIAL VILLA REAL señaló para notificaciones el correo electrónico fmarten@racsa.co.cr y el fax número 2234-8253. (Ver folio 455).

3.- Que el señor Manuel Salcedo Pérez fue nombrado como Presidente del CONDOMINIO ECO RESIDENCIAL VILLA REAL para el periodo del 01 de enero del 2007 al 31 de diciembre del 2008. (Ver folio 928).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Que a la Administradora del CONDOMINIO ECO RESIDENCIAL VILLA REAL le fuera notificado el acto final dictado por el Registro. (No existe en el expediente documento que así lo demuestre).

TERCERO. Del análisis del expediente venido en alzada, se observa que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante resolución dictada a las siete horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve, dispuso inmovilizar, entre otras, la finca de San José número MIL CIENTO VEINTICINCO M (1125 M), la cual según consta de la certificación registral visible a folio 729, es la finca matriz del CONDOMINIO ECO RESIDENCIAL VILLA REAL, no constando en el expediente documento alguno que demuestre que dicha resolución le fuera notificada al representante del Condominio.

Conforme lo anterior, observa este Tribunal, que en el presente caso se concretó una situación que altera el procedimiento e induce a indefensión. Nótese que en este asunto, el señor Manuel Salcedo Pérez, en su condición de Presidente de la Junta Administradora del Condominio Eco Residencial Villa Real, en el escrito presentado ante el Registro el día 4 de agosto de 2008, señaló como lugar para atender notificaciones: “...*el correo electrónico fmarten@racsa.co.cr, en caso de que no se cuente con este sistema de notificación, subsidiariamente señalo el fax número 2234-8253*” (ver folio 455), sin embargo, de los autos que conforman el expediente no se constata que el acto final de las siete horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve, le fuera notificado al Presidente de la Junta Administradora del Condominio Eco Residencial Villa Real, al correo electrónico ni al número de fax señalados al efecto. Dicha situación, considera este Tribunal, configura un quebranto del debido proceso, siendo que la Administración, a la luz del artículo 41 constitucional, tiene la obligación de garantizar el cumplimiento de la justicia pronta y cumplida, debiendo decidir las peticiones planteadas por los administrados, así como de comunicarles a los interesados lo resuelto.

El seguir un procedimiento no acorde con los lineamientos legales conlleva a crear indefensiones y violaciones a garantías constitucionales. La jurisprudencia de la Sala Constitucional ha sido reiterada en cuanto a las reglas del debido proceso, que la administración está obligada a observar cuando resuelve una gestión planteada, así, en la

resolución N° 7431-99 dictada a las 15:45 horas del 28 de setiembre de 1999, indicó: “... *en sentencia número 15-90 de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del cinco de enero de mil novecientos noventa, la Sala sintetizó algunos elementos básicos del debido proceso-(...): “a)...; b) ...c); ch) ; 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.”.*

De lo anterior, es claro que no sólo es importante que la Administración resuelva las gestiones sometidas a su conocimiento, sino también que comunique en el lugar señalado lo resuelto a quien corresponda a fin de no causar indefensiones. La doctrina sobre el tema de la notificación, la incluye dentro de los actos de comunicación, revistiéndolas de un carácter especial dentro de los presupuestos 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. **(Véase Parajeles Vindas, Gerardo, Curso de Derecho Procesal Civil, Volumen I, Investigaciones Jurídicas S.A., 4ª edición, San José, Costa Rica, 2002, p.132).**

CUARTO. Como consecuencia del quebrantamiento de formalidades esenciales, como lo son el debido proceso y el derecho de defensa, este Tribunal considera pertinente declarar la nulidad de lo actuado por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a partir de la resolución dictada a las nueve horas, cincuenta y seis minutos del diecinueve de marzo de dos mil nueve (folio 537), a fin de encausar los procedimientos y evitar nulidades futuras, a efecto de que ese Registro proceda a notificar al representante del Condominio Eco Residencial Villa Real el acto final de las siete horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve y posteriormente vuelva a resolver sobre los recursos de apelación interpuestos.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas, se declara únicamente la nulidad de todo lo resuelto y actuado por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a partir de la resolución dictada a las nueve horas, cincuenta y seis minutos del diecinueve de marzo de dos mil nueve, a fin de encausar los procedimientos y evitar nulidades futuras, a efecto de que ese Registro proceda a notificar al representante del Condominio Eco Residencial Villa Real el acto final de las siete horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil nueve y posteriormente procede a resolver de nuevo los recursos de apelación interpuestos. 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

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

Nulidad

TG: Efectos del Fallo del TRA

TNR: 00.35.98