

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0425-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Crédito Agrícola de Cartago, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral

Propiedades

VOTO No. 174-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las once horas del doce de agosto de dos mil once.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la Licenciada **Glenda Poyser Smith**, mayor, Abogada, titular de la cédula de identidad número siete- cero cero noventa y tres- cero ciento ochenta y cinco, en su condición de Apoderada Especial del **Banco Crédito Agrícola de Cartago**, en contra de la resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las trece horas con veinte minutos del quince de abril del año dos mil once.

RESULTANDO:

PRIMERO. Que en virtud de las diligencias administrativas de oficio, iniciadas según reportes de inconsistencias presentados ante la Dirección de este Registro por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, relacionados con el identificador único de las fincas del Partido de Cartago No. 30305008224500, referente a la finca matrícula 82245, manifestando textualmente lo siguiente: *“La información catastral de estas fincas (3-0082245, 3-0041148, 3-0027866) demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio independiente”*, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución emitida a las diez horas del primero de diciembre del año dos



mil diez, resolvió lo siguiente: “(...) **I.-** Autorizar la apertura del expediente administrativo a los efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite.- **II.-** Consignar **advertencia administrativa** sobre los inmuebles del Partido de **Cartago** número **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO (82245)**, **CUARENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO (41148)** y **VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS (27866)**, únicamente para efectos de publicidad, mientras se continúa con el trámite del expediente.- **III.-** Consignar nota de advertencia sobre la inscripción de los asientos catastrales en los planos, **C-18325-1976**, **C-214086-1994** y **C-157459-1993**, para lo que dentro de su competencia corresponda en aplicación del artículo 1° del Decreto N° 33982, del 03 de octubre de 2007, que es Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas.- **NOTIFÍQUESE.-** (...)”.

SEGUNDO. Que por resolución emitida por la Asesoría Jurídica Registral del citado Registro, a las once horas con quince minutos del diecisiete de enero de dos mil once, se emitió resolución de audiencia a efectos de notificar las diligencias antes mencionadas a todos los interesados en la presente gestión administrativa.

TERCERO. Que la Asesoría Jurídica Registral del Registro de Inmobiliario, mediante resolución dictada a las trece horas con veinte minutos del quince de abril de dos mil once dispuso: “(...) **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: **1) Levantar la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** que pesa sobre el asiento registral de las fincas del Partido de Cartago matrículas **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO (82245)**, **CUARENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO (41148)** y **VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS (27866)**. **II.** Consignar **AVISO CATASTRAL** sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO (82245)**, **CUARENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO (41148)** y **VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS (27866)**, el cual se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia existente entre la publicidad registral y la realidad física representada en el mapa catastral, en el entendido que dicho aviso catastral no impide la



*inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicitar la inconsistencia aludida III. Levantar la nota de Advertencia Administrativa sobre los planos C-18325-1976, C-214086-1994 y C-157459-1993 y en su lugar consignar nota de Aviso Catastral sobre los mismos. IV. Autorizar la presentación a la oficina del Diario de la presente resolución a fin que sea ejecutada por el registrador a quien le sea asignada, mediante reparto automático de documentos, el cual procederá a levantar la nota de advertencia que pesa sobre el asiento registral de las fincas del partido de Cartago matrículas 82245, 41148 y 27866 y consignar el **AVISO CATASTRAL** dicho, quien deberá una vez realizado lo anterior **remidir a este Despacho la referida resolución, con el sello de inscrito** a efecto de dejarla agregada al presente expediente y proceder al cierre y archivo del mismo. (...) **NOTIFÍQUESE.** (...)”*

CUARTO. Que inconforme con lo resuelto, la Licenciada **Glenda Poyser Smith**, en su condición de Apoderada Especial del **BANCO CRÉDITO AGRÍCOLA DE CARTAGO**, interpuso Recurso de Apelación, en contra de la resolución antes indicada.

Redacta la Jueza Kattia Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Observa este Tribunal, que la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las once horas con quince minutos del diecisiete de enero de dos mil once, confirió audiencia a las partes interesadas en estas diligencias administrativas, a saber, **1.- a Gerardo Abarca Obando**, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **CAROB SOCIEDAD ANÓNIMA**, como propietaria registral de la finca del Partido de Cartago, matrícula número ochenta y dos mil doscientos cuarenta cinco (82245); **2.- a Alejandro José Mora Cubero**, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **3-101-594303 SOCIEDAD ANÓNIMA**, como propietaria registral de la finca del Partido de Cartago, matrícula número cuarenta y un mil ciento cuarenta y ocho (41148); **3.- a**



Alicia Cubero Andrade, como propietaria registral de la finca del Partido de Cartago, matrícula número veintisiete mil ochocientos sesenta y seis (27866), derecho 001; **4.- a Carlos Eduardo Mora Cubero**, como propietario registral de la finca del Partido de Cartago, matrícula número veintisiete mil ochocientos sesenta y seis (27866), derecho 002; **5.- a Alberto Cervantes Meza**, en su condición de Apoderado General sin límite de suma **BANCO CRÉDITO AGRÍCOLA DE CARTAGO**, como acreedor hipotecario que pesa sobre la finca del Partido de Cartago 41148, citas de presentación al Diario Tomo 2010, Asiento 158755; **6.- a Alejandro Mora Cubero**, en su condición de deudor hipotecario en el crédito que pesa sobre la finca del Partido de Cartago 41148, citas de presentación al Diario Tomo 2010, Asiento 158755; **7.- a EL ESTADO**, a través de la Procuraduría General de la República, representada por la señora **Ana Lorena Brenes Esquivel**, en su condición de Procuradora General de la República, como parte demandada en el Proceso Ordinario que se ventila en el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Segundo Circuito Judicial, Goicoechea, demanda anotada sobre la finca del Partido de Cartago 27866, bajo las citas Tomos 572 y 2010, Asientos 6802 y 98263; **8.- a Jean Carlo Morales Castro**, como imputado en la causa que se ventila en el Juzgado Penal de Segundo Circuito Judicial de San José, anotada sobre la finca del Partido de Cartago 27866, bajo las citas Tomo 533, Asiento 17268; **9.- a Marco Vinicio Tristán Orlich**, en su condición de representante del **BANCO BCT SOCIEDAD ANÓNIMA**, como acreedor de las cédulas hipotecarias, inscrita en la finca del Partido de Cartago 27866, confiriéndoseles un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la Oficina de Correo de la presente resolución, de conformidad con el artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, con el objeto de cumplir con el debido proceso, señalando medio para futuras notificaciones y comunicándoles su acceso al presente expediente. (ver folios 41, 42 y 43)

SEGUNDO. Pese a lo anterior, consta en el expediente a folios 60, 61, 62 y 63, la devolución por parte de la Oficina de Correos de Costa Rica de los certificados: **1.-** el número RR032054495CR dirigido al señor **Carlos Mora Cubero**; **2.-** el número RR032054447CR dirigido al señor **Jean Carlo Morales Castro**; **3.-** el número RR032054464CR dirigido al señor



Gerardo Abarca Obando en representación de la empresa **CAROB SOCIEDAD ANÓNIMA**,
4.- el número RR032054481CR dirigido a la señora **Alicia Cubero Andrade**, por los cuales se les comunicaba la audiencia señalada supra. Estas comunicaciones que fueron devueltas, indican respectivamente, “cambio de domicilio”, “desconocido”, “desconocido”, “cambio de domicilio”, y (ver folios 60, 61, 62 y 63). A pesar de que, tales devoluciones y constancias dejaban claramente establecido que la notificación a esas partes no se había efectuado, en razón de que se consignaron direcciones domiciliarias incorrectas, imprecisas o cambiadas, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, procedió a resolver sobre el fondo de la gestión planteada, mediante la resolución dictada a las trece horas con veinte minutos del quince de abril de dos mil once, actuación que configura un quebranto del debido proceso, toda vez que el Registro no agotó los medios de que dispone por ley para conferir a todas las partes la oportunidad de pronunciarse en cuanto a las diligencias administrativas promovidas de oficio, iniciadas según reportes de inconsistencias presentados ante la Dirección de este Registro por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, relacionados con el identificador único de las fincas del Partido de Cartago No. 30305008224500; incluso tal situación privó a intervinientes principales de presentar sus argumentaciones al respecto, causando con ello, un perjuicio a su derecho de defensa, y violándose el debido proceso. Ya en otras oportunidades este Tribunal ha reafirmado que un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional contemplado en los artículos 39 y 41 de la Carta Magna, y del cual derivan derechos para las partes interesadas en el ejercicio efectivo de su derecho de defensa, desde el inicio del procedimiento hasta su culminación. La falta de un procedimiento acorde con los lineamientos legales, crea indefensiones y violaciones a garantías constitucionales y el Registro Inmobiliario, antes de dictar la resolución definitiva, que es la que viene en apelación al Tribunal, debió de corroborar que no existiera ningún vicio que acarrearla la nulidad de dicha resolución, y sobre todo, que a las partes a las que se les concedió la audiencia de ley, estuvieran debidamente notificadas en aras de garantizarles su derecho de defensa. Lo anterior, significa que no basta enviar los certificados por correo, sino verificar que éstos se hayan diligenciado debidamente, lo que es lo mismo que hayan llegado a su destinatario y ante la eventual imposibilidad de que cumplan la diligencia para la cual se enviaron, la misma Ley



establece otros medios para notificar a esas personas sobre el proceso incoado. La jurisprudencia de la Sala Constitucional ha sido además de reiterada, consistente en cuanto a las reglas del debido proceso que la Administración está obligada a observar cuando resuelve cualquier tipo de gestión de las que puedan plantearse ante ella; así, es de mérito transcribir parte de la resolución N° 7431-99 dictada a las quince horas cuarenta y cinco minutos del veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, donde la Sala sintetizó como elementos básicos del debido proceso: “(...) a) *Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; b) derecho de 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. (...)*”. El voto parcialmente transcrito puntual y claramente establece todas las actuaciones que deben otorgarse por parte de la Administración en la tramitación de cualquier procedimiento o al resolver las gestiones sometidas a su conocimiento, para no quebrantar el debido proceso, entre ellos, el deber que tiene de comunicar o notificar las resoluciones y providencias a las partes o interesados que corresponda, a fin de cumplir a cabalidad con el cometido del acto de comunicación y no quebrantar el derecho de las partes o los interesados a ser escuchados. Doctrinariamente, a la notificación, se la reviste de un carácter especial dentro de las actuaciones que componen el debido proceso, incluyéndola dentro de los actos de comunicación, toda vez que pone en conocimiento de los interesados todas y cada una de las resoluciones que se dictan en el proceso. (*Parajeles Vindas Gerardo.- Curso de Derecho Procesal Civil, Volumen I.- Investigaciones Jurídicas S.A. 4ª edición San José, Costa Rica, abril 2002, pág.132*).

Asimismo, echa de menos este Tribunal que se notificara la antes citada audiencia, a otras partes consideradas también a juicio de esta autoridad como intervinientes principales en este proceso, sean la empresa **CONSTRUCTORA MOCA S.A.**, cédula de persona jurídica No. 3-101-041306, como constituyente de varios gravámenes de cédulas hipotecarias que pesan sobre la

finca del Partido de Cartago 27866, derechos 001 y 002; el señor **Juan Sebastián Tiffer Vargas** titular de la cédula de identidad No. 1-0733-0351, como acreedor hipotecario que pesa sobre la finca del Partido de Cartago 27866, antes mencionada, violentándoseles también el debido proceso al que antes se hizo referencia.

TERCERO. Consecuentemente, si el Registro hubiese corroborado que la diligencia de notificación enviada por correo certificado no surtió los efectos legales que debía cumplir, pudo haber agotado los medios de que dispone según el ordenamiento jurídico.

Así las cosas, de forma general, el artículo 21 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Ley No. 3883, de 30 de marzo de 1967, reformada mediante Ley No.6145, de 18 de noviembre de 1977, referido a la notificación, mantiene como finalidad específica garantizar el derecho de defensa para todos los interesados en un trámite registral que, conforme al marco de calificación de los documentos, tuvieren derechos o pudieren tener interés en la resolución de las gestiones planteadas ante ese Registro.

Por su parte, y de forma más específica, el artículo 98 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J, ubicado específicamente en el Capítulo II “*Del Procedimiento*”, de su Título Cuarto denominado “*De la Gestión Administrativa*”, garantiza el derecho de las partes e interesados a ser oídos, al concederles por medio de la notificación la oportunidad de presentar sus alegatos y pruebas como defensa de sus derechos, siendo así su finalidad específica el garantizar el derecho de defensa para todos los interesados, que tuvieren derechos o pudieren tener interés en la resolución de las gestiones planteadas ante ese Registro, por lo que, de confirmarse que la notificación no llegó a su destinatario por medio de correo certificado o se desconociere las direcciones de las partes, lo procedente es la **publicación de edictos**.

Finalmente, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, en el Capítulo II “*Medios y Procedimientos de saneamiento de las inexactitudes de la publicidad registral*”, de su Título II denominado “*De la inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento*”, en su artículo 26, garantiza también la obligatoria notificación a todos los interesados en un trámite registral, con la misma finalidad de los artículos anteriormente citados, sea a efectos de garantizar el debido proceso, estableciendo que en caso de

que la notificación no pueda ser llevada a cabo por medio de correo certificado mediante el sistema de acuse de recibo, se publicará, por una sola vez un edicto en el Diario Oficial La Gaceta.

CUARTO. En el caso concreto, al no realizarse por parte del Registro la debida gestión de notificación que mandan los artículos 21, 98 y 26, de los cuerpos legales por su orden citados supra, quedan algunos de los interesados en un estado de indefensión, situación que va contra el ordenamiento jurídico, norte de toda la actuación de la administración pública, vedándoseles a algunos de los sujetos tenidos como parte en la gestión administrativa, su derecho a conocer sobre el asunto, de ser oídos y de presentar los argumentos y pruebas que estimaran pertinentes. Por lo anterior, esta situación compele a este Tribunal, a no conocer sobre el fondo de la gestión planteada de oficio por el Órgano a quo y a declarar la nulidad de lo resuelto y actuado por la Asesoría Jurídica Registral del Registro del Registro Inmobiliario, a partir de la resolución aquí recurrida, de las trece horas con veinte minutos del quince de abril de dos mil once, inclusive, y devolver el expediente al **a quo** para que proceda a notificar los señores Carlos Mora Cubero, Jean Carlo Morales Castro, a la señora Alicia Cubero Andrade, a la sociedades denominadas Carob Sociedad Anónima, y Constructora Moca Sociedad Anónima, y al señor Juan Sebastián Tiffer Vargas, en sus condiciones supracitadas, y asimismo a todas las partes que haya obviado, para lo que deberá utilizar todos los medios que la ley establece, con el objeto de enderezar el procedimiento y que en su tramitación se mantenga incólume el debido proceso.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas legales, jurisprudencia y doctrina expuestas, se resuelve declarar la nulidad de lo resuelto y actuado por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a partir de la resolución aquí recurrida, de las trece horas con veinte minutos del quince de abril de dos mil once, inclusive, y devolver el expediente al **a quo** para que proceda a notificar a los señores Carlos Mora Cubero y Jean Carlo Morales Castro, a la señora Alicia Cubero Andrade, a la sociedades denominadas Carob Sociedad Anónima, y



Constructora Moca Sociedad Anónima, y al señor Juan Sebastián Tiffer Vargas, en sus condiciones supracitadas, y asimismo a todas las partes que haya obviado, para lo que deberá utilizar todos los medios que la ley establece, con el objeto de enderezar el procedimiento y que en su tramitación se mantenga incólume el debido proceso. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suarez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES:

Nulidad

TG: Efectos del Fallo del TRA

TNR: 00.35.98