



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0786-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

José Rafael Alán Micó, EUFEGO, S.A., Apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2012-1518-RIM)

Propiedades

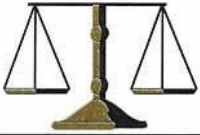
VOTO No 288-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta minutos del veintiséis de marzo de dos mil quince.

Recurso de Apelación incoado por **José Rafael Alán Micó**, mayor, casado, oficial de tránsito, vecino de Montes de Oro de Puntarenas, con cédula de identidad 6-177-852, **Manuel Enrique Fernández González**, mayor, casado, electricista, vecino de Monte de Oro de Puntarenas, con cédula de identidad 6-146-444 en representación de **EUFEGO, S.A.**, con cédula jurídica 3-101-626106, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del dieciocho de setiembre de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante varios “Reportes de las inconsistencias del predio para la Unidad de Saneamiento”, elaborados por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, del Programa de Regularización de Catastro-Registro, relacionados con los identificadores únicos **No. 60402013268700**, **No. 60402011755100**, **No. 60402011694700**, **No. 60402007523300**, **No. 60402006104300**, **No. 60402006075000** y **No. 60402002086800**, se comunica a la Dirección del Registro Inmobiliario que existe una inconsistencia relativa a



sobreposición entre las fincas 132687, 117551, 116947, 75233, 61043, 60750 y la finca 20868, todas de Puntarenas, siendo que todas ellas corresponden a predios independientes. Una vez realizado un estudio preliminar de lo informado en dicho reporte de inconsistencias se dio apertura al Expediente Administrativo No. 2012-1518-RIM y mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 15:10 horas del 22 de noviembre de 2012, se resolvió consignar **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas indicadas, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se continúa el trámite el expediente.

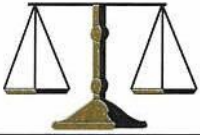
SEGUNDO. Mediante resoluciones de las 15:10 horas del 03 de diciembre de 2012, de las 11:00 horas del 22 de febrero de 2013, de las 14:00 horas del 30 de abril de 2014 y de las 10:20 horas del 02 de julio de 2014, se ordenó conferir las audiencias de ley a los posibles interesados.

TERCERO. Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las ocho horas del dieciocho de setiembre de 2014, se ordenó consignar **Inmovilización** sobre los inmuebles objeto de estas diligencias administrativas.

CUARTO. Inconformes con lo resuelto, los señores **José Rafael Alán Micó** en su condición personal y **Manuel Enrique Fernández González**, en representación de **EUFEGO, S. A.**, interpusieron recurso de apelación en razón de lo cual conoce este Tribunal en Alzada.

QUINTO. Que en cumplimiento de los principios de celeridad y oficiosidad contemplados en los artículos 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039 de 12 de octubre de 2000, y 3 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, por la manera en que se resolverá, procede este Tribunal a conocer directamente este asunto.

Redacta la Juez Mora Cordero, y;



CONSIDERANDO

PRIMERO. El Capítulo III del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, vigente a partir del 13 de octubre de 2009, regula lo concerniente al procedimiento de Gestión Administrativa como medio para hacer del conocimiento de terceros interesados de la existencia de una inexactitud que afecte la Publicidad Registral, estableciendo en su artículo 26:

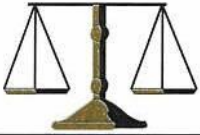
“Artículo 26.- De la notificación. A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada, para que se manifiesten según corresponda a sus intereses, por un plazo que no exceda de quince días.

A los interesados o afectados de la inexactitud (...), se les notificará en los domicilios que consten de la publicidad registral por medio de correo certificado mediante el sistema de acuses de recibo, el cual se incorpora al expediente respectivo.

En caso de que la notificación no pueda ser llevada a cabo conforme los sistemas de acuses de recibo, se publicará, por una sola vez un edicto en el Diario Oficial La Gaceta...”

De lo anterior 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 correspondiente, deberá **notificar a todas las partes e interesados**, a fin de evitarles un estado de indefensión, especialmente al tratarse de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica. Este criterio ha sido señalado en forma reiterada por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, quien ha sido enfática en indicar; respecto del debido proceso, lo siguiente:

“...este Tribunal tiene por probado que al accionante se le ha violado el derecho de defensa garantizado por el artículo 39 de la Constitución Política y por consiguiente el principio del debido proceso, contenido en el artículo 41 de nuestra Carta Fundamental,



*o como suele llamársele en doctrina, principio de "bilateralidad de la audiencia" del "debido proceso legal" o "principio de contradicción" y que para una mayor comprensión se ha sintetizado así: 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. Tomen en cuenta los recurridos que el derecho de defensa resguardado en el artículo 39 *ibídem*, no sólo rige para los procedimientos jurisdiccionales, sino también para cualquier procedimiento administrativo llevado a cabo por la administración pública ...” (Sala Constitucional. **Voto No. 15-1990** de las 16:45 horas del 5 de enero de 1990, el énfasis ha sido agregado).*

SEGUNDO. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 26 de citas, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resoluciones de las 15:10 horas del 03 de diciembre de 2012, de las 11:00 horas del 22 de febrero de 2013, de las 14:00 horas del 30 de abril de 2014 y de las 10:20 horas del 02 de julio de 2014, ordenó conferir las audiencias de ley a los posibles interesados.

TERCERO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Advierte este Órgano Superior que de la notificación de esa audiencia, dirigida al señor **Juan José Morales Vargas** con cédula 9-028-786, en su condición de titular registral de la finca **20868 de Puntarenas**, consta el acuse de recibo firmado por Odilie Morales con cédula 6-062-863 (ver folio 178) y en razón de ello la Autoridad Registral afirmó en la resolución venida en Alzada que todos los interesados fueron debidamente notificados. Sin embargo, el día 24 de octubre de 2014 fue presentado ante este



Tribunal, el certificado de declaración de defunción del indicado del señor Morales Vargas, en donde se acredita que su fallecimiento se produjo desde el 26 de febrero de 2012.

Resulta claro para este Órgano de Alzada que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario no tuvo conocimiento de dicha situación al momento de dictado de la resolución final que nos ocupa. No obstante, se constata una omisión en el procedimiento de notificación de la audiencia de ley a los eventuales herederos e interesados en los derechos sucesorios del señor Juan José Morales Vargas, por ello sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal considera necesario declarar la nulidad de lo actuado dentro de estas diligencias administrativas a partir del trámite de notificación a las partes, con el objeto de no causar consecuencias jurídicas perjudiciales a los interesados, en virtud de que un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional contenido en los artículos 39 y 41 de la Carta Magna, del cual derivan derechos para las partes, 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. Especialmente si se recuerda que la nueva ideología contenida en el Reglamento del Registro Inmobiliario conlleva toda una política dirigida; en la medida de lo posible, al saneamiento de las inconsistencias en la Publicidad Registral con la anuencia de los terceros afectados y de todas las partes involucradas, dado lo cual se hace aún más necesaria la correcta notificación a todas esas partes.

En consecuencia, este Tribunal estima procedente declarar la **NULIDAD** de todo lo resuelto por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a partir de la notificación de la resolución de



audiencias, dictada a las catorce horas del treinta de abril de dos mil catorce, con el objeto que se enderecen los procedimientos y se garantice el debido proceso, agotando todos los medios a su alcance para notificar en forma efectiva a todas las partes interesadas.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones, se declara la **NULIDAD** de todo lo resuelto y actuado por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a partir de la notificación de la resolución de audiencias dictada a las catorce horas del treinta de abril de dos mil catorce, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se garantice el debido proceso, agotando todos los medios a su alcance para notificar en forma efectiva a todas las partes interesadas y posteriormente se resuelva lo que en derecho corresponda. 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.**

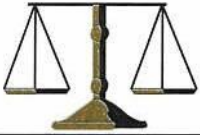
Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES :

- GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
- T E: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA
- PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TNR: 00.55.53