

Expediente No 2002-0024-TRA-BI-004-04

Gestión Administrativa

Refinadora Costarricense de Petróleo Sociedad Anónima

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expte. N° 2002-100

VOTO N° 31-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas con cuarenta y cinco minutos del cuatro de marzo de dos mil cuatro.—

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada Melissa Zamora Baltodano, titular de la cédula de identidad número uno-novecientos cuarenta y seis-cuatrocientos siete, soltera, Abogada, en su calidad de *Apoderada Especial* de la **Refinadora Costarricense de Petróleo, Sociedad Anónima**, en contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las doce horas del veinte de octubre de dos mil tres.—

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Sobre la violación al Debido Proceso cometida por el Registro Público: **A.-)** Ya este Tribunal Registral Administrativo, con ocasión de otro Recurso de Apelación surgido dentro de la misma gestión administrativa que nos ocupa ahora, tuvo que declarar la nulidad de lo resuelto y actuado, por haber omitido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dar audiencia a algunos interesados acerca de la interposición de estas diligencias.— **B.-)** Así, mediante el **Voto N° 60-2003**, dictado a las diez horas del doce de junio de dos mil tres (visible a folios del 137 al 139 del Tomo II del expediente de marras), este órgano de alzada manifestó lo siguiente en su Considerando Único: "... *Realizado el estudio por parte de este Tribunal del expediente venido en alzada, se nota el hecho de que no fueron notificados todos los interesados en el presente caso. De la gestión planteada por el personero de la*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*Refinadora Costarricense de Petróleo S.A. (RECOPE), se deduce claramente que debieron ser notificados como interesados la señora Adelia Martínez Rodríguez, así como el notario que realizó la escritura de titulación de vivienda campesina, Marco Aurelio Sequeira Angulo. [...] El artículo 98 del Reglamento del Registro Público, que obliga a la Administración a notificar a los posibles interesados en la solicitud de la diligencia administrativa, tiene la finalidad de que todos los interesados puedan apersonarse al proceso de gestión administrativa en defensa de sus derechos. [...] La norma del artículo 98 tiene una finalidad específica, que es la de no poner en estado de indefensión a un posible interesado, bien jurídico tutelado de nivel constitucional. Al no realizar la gestión de notificación que manda el artículo 98 citado, queda esta interesada fuera de un trámite que puede traerle consecuencias legales, situación que va contra el ordenamiento jurídico [...]. Evidentemente se ha producido una violación al debido proceso e indefensión a las partes interesadas, al no haberseles notificado esta gestión, con base en la información que se desprende tanto del escrito inicial como de la información de los asientos registrales, lo que compele al Tribunal Registral Administrativo a declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado tanto por parte de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles como por parte de este Tribunal, a partir de la resolución final dictada por el A-quo a las ocho horas y diecinueve minutos del veintiséis de agosto de dos mil dos" (LOS SUBRAYADOS NO SON DEL ORIGINAL). Todo lo transcrito se reitera ahora. **C.-)** En efecto, si bien se observa con vista en el expediente, que el Registro Público intentó reconducir los procedimientos conforme a lo dispuesto por este Tribunal en el citado Voto N° 60-2003, lo cierto es que llama la atención de este Tribunal el hecho de que el Registro **volvió a incurrir exactamente en el mismo vicio de procedimiento que anteriormente se le endilgó**, pues nuevamente sumió en un estado de indefensión —con excepción de la empresa pública gestionante— a la totalidad de los demás sujetos que se apersonaron a las diligencias (en su calidad de interesados) señalando lugar o medio para recibir notificaciones, y otra vez al Notario Sequeira Angulo. **D.-)** Aunque más adelante este Tribunal Registral Administrativo deberá hacer un señalamiento específico en relación con la intervención de dichas personas, la concatenación de errores cometida por el Registro Público se inició con la resolución que dio curso a la presente gestión (dictada a las once horas del diez de setiembre del año dos mil tres; v. folios del 164 al 166 del*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Tomo II del expediente), cuando omitió dar traslado acerca de la gestión a la señora **Irene Antonia Meléndez López**, y al Notario **José Gregorio Quesada Vanegas**, siendo inaceptable que el Registro haya ignorado la intervención de esas personas, casi un año antes, reclamando que se les tuviese como partes interesadas (v. folios 87 y 88 del Tomo I del expediente), manifestación que desconocía este Tribunal, como luego se verá. Igualmente, el Registro se aprestó a dictar la resolución de fondo sin que tuviese noticia concreta de la suerte que corrió el certificado de correo número RR100870954CR (v. folio 167 del Tomo II), expedido para que fuera notificado el Notario **Marco Aurelio Sequeira Angulo**, razón por la cual se ignora si dicho profesional se enteró del cuestionamiento hecho por RECOPE a la escritura pública que él autorizó oportunamente; en otras palabras, el Registro Público dictó la resolución final sin haber tenido a la vista el acuse de recibido de dicho certificado. Mantuvo el órgano registral el incumplimiento del *debido proceso*, cuando optó por notificar la resolución final dictada a las doce horas del veinte de octubre de dos mil tres (v. folios del 174 al 176 del Tomo II), únicamente a RECOPE y al Licenciado José Carlos Vásquez Morera de la empresa “**Corporación Industrial Simio Dorado, Sociedad Anónima**” (v. folio 177), habiéndose abstenido, incompresiblemente, de hacerlo, a los citados **Irene Antonia Meléndez López** y **José Gregorio Quesada Vanegas**, que señalaron al efecto lugar (v. folio 87 del Tomo I); y tampoco a ninguna de dichas personas (salvedad que se hace de RECOPE) les notificó las resoluciones dictadas a las diez horas con treinta y seis minutos, y a las diez horas con cincuenta minutos, ambas del cinco de noviembre de dos mil tres (v. folios 193 y 195 del Tomo II), ni la dictada a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del nueve de diciembre de dos mil tres (v. folio 201 del Tomo II), y no se las notificó de igual manera (con excepción de la primera de esas últimas tres resoluciones) a la señora **Adelia Martínez Rodríguez**, que había señalado al efecto fax (v. folio 180 vuelto del Tomo II).— **E.—**

La concurrencia, pues, de los vicios de procedimiento destacados, habrán de compeler a este Tribunal a disponer, por segunda vez, la nulidad de todo lo resuelto y actuado, en esta oportunidad a partir, inclusive, de la resolución dictada a las once horas del diez de setiembre de dos mil tres, haciéndole ver al Registro Público, además, que la audiencia prevista en el numeral 98 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), deberá serle conferida a **todos los**

interesados en la presente gestión administrativa, a fin de que se presenten en defensa de sus derechos, y que todas las resoluciones que en adelante emita, deberán serle notificadas a **todos los interesados que ya hayan señalado lugar o medio para tal efecto**, o a aquellos otros que en adelante lo llegaren a hacer, pues tal como quedó señalado, omitió hacerlo en el caso de algunos interesados en estas diligencias.—

SEGUNDO: Sobre otro aspecto que conviene destacar: Una vez revisada a profundidad la foliatura que presentan los dos tomos que constituyen este expediente, este Tribunal ha detectado un manejo anormal de la numeración de los folios que lo integran, como de seguido se expone: Hasta el folio **77** del Tomo I existía una foliatura indubitable, y ello se deduce claramente de lo consignado en el folio **78**. Sin embargo, después del folio **79** se intercaló una constancia en medio de una resolución de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que provocó el corrimiento de un guarismo en la foliatura, por lo que la siguiente página pasó a ser la **80** manual, y la **81** mecánica. Después del folio **85** manual (**86** mecánico), se agregó la copia de un escrito formado por dos folios, por lo que el folio **86** manual, cuyos trazos no fueron alterados pero cuyo número mecánico coincidente sí fue tachado, pasó a ser el **90** mecánico: una discrepancia de 4 números. Sin embargo, nótese que ese folio **86** manual (**90** mecánico), se trata de una constancia de la citada Sección Tercera, destinada a este Tribunal Registral Administrativo, en donde se afirma que el expediente estaba formado por **ochenta y cinco (85) folios útiles**. A partir del folio **87** manual (**91** mecánico), la foliatura manual pasó a ser llevada por este órgano, y sin embargo, después del folio **91** manual (**95** mecánico), se intercalaron cuatro folios más en medio de actuaciones propias de este Tribunal, de manera tal que el folio **92** manual pasó a ser el **100** mecánico: una discrepancia de 8 números. Ya teniendo a la vista el Tomo II del expediente, a partir, inclusive, del folio **110** manual (**119** mecánico), fue tachada la foliatura manual de este Tribunal, y se agregó el folio **111** mecánico (que no tiene foliatura de este órgano), por lo que como la discrepancia ya era de 9 guarismos, el folio **133** manual pasó a ser el **142** mecánico; y de ahí en adelante la foliatura continuó corrida. Sin embargo, no consta agregado al expediente después de este último folio, el oficio **TRA-JT-0213-2003**, fechado 30 de julio de 2003 y recibido ese

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mismo día en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en donde la Jueza Tramitadora de este Tribunal consignó, al enviarlo para la continuación de los procedimientos, que el expediente de marras estaba conformado por 133 folios, documento cuya copia fiel obra en los archivos de este órgano, y fue tenida a la vista.—

TERCERO: Es inaceptable, y más que ello, lamentable, que se haya detectado por parte de este Tribunal Registral Administrativo, una irregularidad como la expuesta, razón por la cual se llama la atención del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que debe velar para que hechos de esa naturaleza no se presenten y se garantice la integridad de los expedientes, razón por la cual deberá respetar la foliatura que establezca este Tribunal, y jamás alterar, modificar, tachar, o de cualquier forma, método o mecanismo, cambiar la foliatura que ya haya sido consignada por este Tribunal, y tampoco agregar documentos alterando el orden cronológico del expediente o la numeración de sus folios, y menos aún cuando, de haber conestado en el expediente, pudieren haber inducido a este órgano a otro pronunciamiento, tal como ha sucedido en este asunto.— Nótese que el trámite seguido por el Registro en relación con el presente expediente, atenta contra los ***Principios*** de ***Celeridad*** y de ***Seguridad Jurídica***, debido a que compele a este Tribunal a devolver por segunda vez el expediente para que se den las audiencias a todos los interesados, además de que va en contra de la Justicia Administrativa.— Por la suma de todos esos factores, el Tribunal considera necesario hacer del conocimiento de la Dirección General del Registro Nacional, órgano superior administrativo de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, lo resuelto en esta oportunidad, con el propósito de que proceda conforme a sus atribuciones de ley.—

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se anula todo lo resuelto y actuado por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a partir de la resolución dictada a las once horas del diez de setiembre de dos mil tres, haciéndosele ver que la audiencia prevista en el numeral 98 del Reglamento del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Registro Público, deberá serle conferida a todos los interesados mencionados en esta resolución, y que todas las resoluciones que en adelante emita, deberán serle notificadas a todos los interesados que ya hayan señalado lugar o medio para tal efecto, o a aquellos otros que en adelante lo llegaren a hacer.— Tome el Registro Público especial nota de lo señalado en el Considerando Segundo.— Mediante copia fiel que se le hará llegar de esta resolución, póngase en conocimiento del señor Director General del Registro Nacional el contenido de la misma, con el propósito de que proceda conforme a sus atribuciones de ley.— 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

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Roberto Arguedas Pérez