

Expediente No 2003-0126-TRA-BI

Gestión Administrativa promovida por

"Inversiones Turísticas Bello Horizonte S.A."

Lic. Francisco Quijano Quirós, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Expte. No 059-2003

VOTO N° 159-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas con cuarenta minutos del veinte de noviembre de dos mil tres.—

Recurso de Apelación formulado por el Licenciado Francisco Quijano Quirós, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos cinco-ochocientos cuarenta y ocho, mayor de edad, casado una vez, Abogado y vecino de San José, en su calidad de Apoderado Especial de la señora Josefina Segú Allison, representante de la sociedad **"Inversiones Turísticas Bello Horizonte Sociedad Anónima"**, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero setenta y dos mil novecientos treinta y tres, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas con treinta y ocho minutos del veinticuatro de julio de dos mil tres.—

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Dictan el sentido común y la práctica cotidiana, que a pesar de las previsiones que sean tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), prevén la posibilidad de que sean cometidos errores, ora materiales, ora conceptuales, al momento de procederse a la inscripción registral de un documento.— Bajo esta hipótesis, manda el artículo 87 *ibidem* que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores cometidos por ellos en la inscripción de un documento, agregándose en su frase final que: **"...En caso de**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa...", diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento de repetida cita, y cuya finalidad es, obviamente, rectificar el error, eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar la información que consta en el Registro que adolezca de tales defectos en los que habría incurrido el propio Registro.—

SEGUNDO: Una vez estudiados, tanto el expediente venido en alzada, como el libelo de apelación, resulta evidente para este Tribunal la omisión en que incurrió el *a-quo*, de no haber notificado la audiencia a ninguno de los interesados —con excepción, desde luego, de la gestionante— acerca de la interposición y propósito de las diligencias de marras.—, lo cual constituye un quebranto del numeral 98 del Reglamento del Registro Público, donde se establece la obligatoriedad de notificar en casos como el presente a **todos los interesados**, y que incluso impone la obligación al gestionante de aportar las direcciones de aquellos en aras de proteger su derecho a un **debido proceso**, requisito que aparentemente fue satisfecho por la promotora, según se observa en su escrito inicial [folio 7], pues nótese que se desprende de lo pedido en esa oportunidad, que lo que resolviera el Registro podría afectar eventualmente los intereses de la actual propietaria registral de la finca puesta en entredicho, cuya inscripción ha sido tildada de ilícita, tal como incluso ya se está dilucidando en la vía penal judicial.— Este Tribunal ya ha tenido ocasión, varias veces, de pronunciarse sobre este punto en particular, habiendo señalado, por ejemplo, en el **Voto N° 102-2003** dictado a las 10:00 horas del pasado 7 de agosto, lo siguiente: ***"...considera este Tribunal que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al conocer el fondo del asunto, estaba obligada, de conformidad con el numeral 98 del Reglamento del Registro Público a dar audiencia a todos los posibles interesados en el trámite registral, y a notificarles la gestión administrativa, aspecto que se encuentra ausente en el caso en cuestión, implicando tal situación un quebrantamiento de formalidades esenciales como lo es el debido proceso y el derecho de defensa, así como una violación al principio de legalidad. El ordinal 98 tiene un fin***

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

primordial, evitar un estado de indefensión a los posibles interesados, sobre todo tratándose de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica...".—

TERCERO: Por tratarse lo examinado en esa oportunidad, exactamente de lo mismo que ahora se ha considerado, no hay mérito alguno para que este Tribunal cambie su criterio, y por tal razón, debido a que el artículo 98 del Reglamento de cita tiene como finalidad impedir que se coloque en estado de ***indefensión*** a un posible interesado, y en el caso bajo examen, por no haberse realizado las notificaciones pertinentes que manda esa norma, tales interesados han quedado excluidos injustificadamente de un procedimiento que podría acarrearles consecuencias legales negativas, por lo que sin entrar a conocer acerca del fondo de la apelación este Tribunal Registral Administrativo deberá declarar nula la resolución final dictada en este asunto a las diez horas con treinta y ocho minutos del veinticuatro de julio, y por conexión, nula también la que admitió el Recurso de Apelación para ante este órgano, dictada a las catorce horas con cincuenta minutos del dieciocho de septiembre, ambas de este año dos mil tres, debiéndose devolver el expediente al *a-quo* para que éste, de previo a dictar una nueva resolución final, proceda a dar audiencia a los terceros interesados en la gestión tramitada, conforme a Derecho.—

CUARTO: Por último, se le advierte al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 567 del Código Procesal Civil, norma que es de aplicación supletoria de acuerdo al artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de Los Derechos de Propiedad Intelectual en relación con el artículo 229.2 de la Ley General de la Administración Pública, debe el A-quo, al momento de admitir el recurso de apelación, proceder a otorgar el emplazamiento a los interesados, a efecto de que se apersonen ante este Tribunal, en el plazo ahí establecido, emplazamiento que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles omitió conferir.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara la nulidad de la resolución final dictada en este asunto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas con treinta y ocho minutos del veinticuatro de julio, y por conexión, también de la que admitió el Recurso de Apelación para ante este órgano, dictada por ese Registro a las catorce horas con cincuenta minutos del dieciocho de septiembre, ambas de dos mil tres.— 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 que de previo a dictar una nueva resolución final, proceda a dar audiencia a los terceros interesados en la gestión tramitada, con el propósito de que cumpla cabalmente con los principios del debido proceso y de legalidad.— **NOTIFÍQUESE.**—

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada