

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0108-TRA-BI

Gestión Administrativa

Refinadora Costarricense de Petróleo S.A., apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 009-2004)

VOTO N° 170-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las catorce horas con treinta minutos del nueve de agosto de dos mil cinco.—

Vistos el ***Recurso de Apelación*** presentado por el Licenciado **Litleton Bolton Jones**, casado una vez, Economista, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número siete-cero treinta y dos-doscientos uno, en su calidad de Presidente y Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de la **Refinadora Costarricense de Petróleo Sociedad Anónima**, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero siete mil setecientos cuarenta y nueve-cero cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas con veintiséis minutos del dos de febrero de dos mil cinco. Y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Lo que se conoce en el ámbito registral como una *gestión administrativa*, es un procedimiento administrativo singular, pues en su actividad puramente sustantiva los Registros que conforman el Registro Nacional no tienen que aplicar los procedimientos establecidos en la Ley General de la Administración Pública (véase el artículo 367.2.f de esa Ley), sino una normativa especial, reflejada principalmente en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883 del 17 de mayo de 1967), y demás leyes y reglamentos emitidos por derivación suya, así como —más recientemente— en la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (N° 8039 del 12 de octubre del 2000), que creó a este Tribunal Registral Administrativo, y en el Reglamento Orgánico y Operativo de este Tribunal (Decreto N° 30363-J del 2 de mayo del 2002). Pero para lo que interesa destacar en esta oportunidad, ha de quedar claro que todo procedimiento administrativo, incluidas las *gestiones administrativas* que tramitan los Registros que conforman el Registro Nacional (sea a instancia de parte, como ocurrió en el caso bajo examen, o de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

oficio), debe desarrollarse con estricto apego al principio del *debido proceso*, so pena de que cualquier quebranto de éste sea sancionado con la nulidad del acto administrativo trasgresor.—

SEGUNDO: En el caso de marras, teniendo a la vista el expediente venido enalzada, resulta oportuno recordar que este Tribunal ha estimado que: *"...El **debido proceso legal**, como principio general consagrado en la Constitución Política, integra en su contenido aspectos fundamentales que deben apreciarse de acuerdo con la naturaleza del caso, destacándose dentro de aquéllos la obligación de que sean practicadas todas las notificaciones que correspondan, carga que tiene rango constitucional en razón de que ese proceder forma parte del concepto general del debido proceso que establece el artículo 39 de la Carta Fundamental, pues por esa vía se garantiza a las personas, que tendrán oportunidad de proveer la defensa de sus intereses. En el caso de cualquier clase de procedimiento administrativo, debe tenerse presente que la comunicación adecuada de los actos del procedimiento no se trata de un formalismo a ultranza, sino más bien de una manera de exigir un correcto proceder de la Administración, pues en definitiva toda decisión que tome dentro de un procedimiento debe ser comunicada al administrado. La notificación, pues, es el acto instrumental específico mediante el cual se exterioriza y pone en conocimiento de los interesados una determinada resolución administrativa; constituye un elemento fundamental para la seguridad jurídica, una conditio iuris de cuya realización depende la eficacia del acto; y un presupuesto para que el interesado pueda utilizar los recursos administrativos y judiciales, según sea el caso, y es por eso **"... que la notificación, además de sobre la eficacia de los actos, incide sobre las garantías del administrado."*** (Escusol Barra, Eduardo y Rodríguez-Zapata Pérez, Jorge. *Derecho Procesal Administrativo*. Editorial Tecnos, Madrid, 1995, p. 268). Ahora bien, los actos de mera comunicación (como lo son las notificaciones), es decir, aquellos que se limitan a poner en conocimiento del interesado otro acto administrativo, constituyen a su vez un acto de trámite con autonomía propia, puesto que pueden tener vicios que afecten su validez, y aún así no la del comunicado. Por eso, para que el acto de notificación surta sus efectos normales, se requiere que se ajuste a lo dispuesto en la ley pues de lo contrario carece de eficacia..." (Véase el Considerando I del **Voto N° 177-2003** de este Tribunal, dictado a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de dos mil tres, reiterado luego en su **Voto N° 66-2004**, dictado a las ocho horas con treinta minutos del diez de junio de dos mil cuatro; y con mayor amplitud en el **Voto N° 65-2005**, dictado a las catorce horas con veinte minutos del catorce de marzo del año en curso; los subrayados no son del original).— Así, aunque no se ignora cuán engorrosa pudo resultar la tramitación del caso bajo examen por involucrar a 14 fincas y, por ende, a varios interesados, lo cierto es que ello no justifica de ninguna manera que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles hubiese incurrido en el error de no haber practicado la respectiva notificación, a ninguna de las seis partes que se apersonaron al expediente

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

señalando lugar o medio al efecto (salvedad que se hace de la empresa estatal apelante), de la resolución dictada a las nueve horas con veinte minutos del quince de marzo del año en curso, sea la que dispuso el emplazamiento a este Tribunal, previa admisión de la apelación presentada (resolución visible a folio 290 del Tomo II del expediente).— Esa era una resolución trascendente, no sólo porque enteraba a los intervinientes acerca de la falta de firmeza de la resolución final dictada, y ello por la presentación de uno o más recursos verticales, así como de su carga procesal de apersonarse ante este órgano **ad quem** para la protección de sus intereses, sino además porque abría el plazo durante el cual quedaban facultados para, si ese era su deseo, proceder a adherirse a las apelaciones presentadas.— Sobre este punto en particular, este Tribunal tuvo ocasión de señalar, en el citado **Voto N° 65-2005** de las catorce horas con veinte minutos del catorce de marzo del año en curso, lo siguiente: *"...hay que tener presente que en lo que respecta al trámite de las apelaciones sobre las que conoce este Tribunal Registral Administrativo, ni la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, que dio origen a este órgano, ni su Reglamento Orgánico y Operativo, que regula la tramitación de las apelaciones de las que conoce este órgano, prevén la posibilidad de **adherirse** a un Recurso de Apelación, pero por la referencia dada en el numeral 22 de la citada Ley de Procedimientos de Observancia, debe acudirse al numeral 229.2 de la LGAP, que permite aplicar en forma supletoria las disposiciones pertinentes del Código Procesal Civil, cuerpo legal procesal que sí regula la figura de interés, y que debe ser tenido en consideración tanto por este Tribunal, como por los Registros que conforman el Registro Nacional.— Entonces, si el artículo 562 del Código citado dispone: "Apelación adhesiva. El apelado vencido en parte de sus pretensiones podrá adherirse al recurso formulado por la contraria, en cuanto a los extremos de la resolución que le sean desfavorables. La apelación adhesiva deberá presentarse ante el superior, dentro del emplazamiento otorgado por el juzgador de primera instancia. Será inadmisibile la adhesión si la parte hubiere apelado y este recurso le hubiere sido rechazado en primera instancia o declarado desierto. / El derecho establecido en esta disposición será extensivo a los terceros intervinientes." (El subrayado no es del original), es lógico concluir, para los efectos de lo que se ventila en esta sede, que la adhesión debe presentarse por los interesados no apelantes originales, **dentro del emplazamiento** que el Registro a quo debe hacer al apelante principal, para que éste acuda ante este tribunal ad quem en defensa de sus intereses (Ver en igual sentido los Votos de este Tribunal, N° 114-2003, de las 10:00 horas del 4 de setiembre de 2003; N° 11-2004, de las 10:30 horas del 22 de enero de 2004; y N° 20-2004, de las 10:50 horas del 27 de febrero de 2004), emplazamiento que se encuentra previsto en el artículo 570 inciso 4 in fine, relacionado con el 567, ambos del citado Código Procesal Civil, que como ya se mencionó es de plena aplicación en esta sede de manera supletoria. ..."— Como se dijo líneas atrás, esa resolución que establecía el emplazamiento, no le fue notificada a ninguna de las partes que se apersonaron ante el*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

llamado del Registro indicando un lugar o un medio para recibir sus notificaciones referentes a este asunto, por lo que era improcedente, por prematuro, el envío del expediente a este Tribunal.—

TERCERO: Pero además de lo expuesto, este Tribunal observa que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles cometió otro evidente quebrantamiento del *debido proceso*, que ameritará tener que dictar, desafortunadamente, una nulidad para enderezar los procedimientos.— Partiendo del entendido de que en un caso como el que se tiene bajo análisis, las personas que deben ser tenidas como interesados son, por una parte, los titulares de las fincas involucradas en la gestión interesados, y por la otra, los terceros que cuenten con un interés directo y actual, respecto de tales fincas, que conste en el Registro mediante un gravamen, o mediante una anotación (véase también el citado **Voto N° 65-2005**, dictado a las catorce horas con veinte minutos del catorce de marzo del año en curso), ocurre que teniendo a la vista la resolución dictada por el **a quo** a las quince horas del once de agosto de dos mil cuatro (visible a folios del 199 al 201 del Tomo II del expediente), que es la que dio curso a la gestión bajo examen, resulta que el Registro no incluyó como interesado al señor **Elías Salas Rojas**, fiador de un crédito hipotecario de segundo grado constituido como gravamen de la finca de la Provincia de **Puntarenas**, con Matrícula Número **094645-000** (véase el folio 59 del Tomo I del expediente), y que, por estar ligado a un bien sujeto a la gestión administrativa, por ese hecho acaba siendo un interesado en tales diligencias, quien fue dejado, de manera injustificada, en un absoluto estado de indefensión.—

CUARTO: De conformidad con todo lo expuesto, por los errores de procedimiento cometidos por el Registro Público, que han colocado en una situación de indefensión a varios de los interesados en la gestión, para garantizarles el *debido proceso*, deberá anularse todo lo resuelto y actuado en este asunto a partir, inclusive, de la resolución final dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas con veintiséis minutos del dos de febrero de dos mil cinco, y para enderezar los procedimientos se deberá disponer: **1°** Que en relación con el señor **Elías Salas Rojas**, deberá practicársele la notificación de la audiencia inicial con estricto apego a los numerales 243 y 241, en ese orden, de la Ley General de la Administración Pública, bajo el entendido de que mientras el Registro no haya recabado la documentación que acredite el éxito de dicha diligencia, deberá abstenerse de proveer en pos de la prosecución de los procedimientos, so pena de provocar nulidades posteriores.— **2°** Que una vez cumplido lo anterior, deberá el Registro Público proceder al dictado de una nueva resolución final.— **3°** Que el Registro deberá tomar nota de que a partir de esta resolución, deberá notificar todas sus futuras resoluciones, sólo a las partes que se hayan

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

apersonado efectivamente al expediente, y también a las que lo hagan posteriormente.— 4º Como el recurso de apelación presentado ha perdido interés actual, deberá también el Registro Público tomar nota de que una vez vencido el plazo común previsto para impugnar la nueva resolución final que dictará, deberá pronunciarse, congruentemente, respecto de los eventuales recursos que hayan sido entablados contra esa resolución, así como también acerca del emplazamiento para ante este Tribunal, de todas las partes que hayan señalado lugar o medio para recibir notificaciones.— 5º Que así entonces, deberá el Registro Público notificar sus resoluciones a todas esas partes, e incorporar al expediente la totalidad de los comprobantes (actas de notificación; colillas de envío de fax; acuses de correos certificados; edictos publicados) de las notificaciones practicadas, para luego proceder, sólo así, a un nuevo envío del expediente a este Tribunal.—

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara la nulidad todo lo resuelto y actuado en este asunto a partir, inclusive, de la resolución final dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas con veintiséis minutos del dos de febrero de dos mil cinco, y para enderezar los procedimientos proceda ese Registro a acatar lo dispuesto en el Considerando Cuarto de esta resolución.— 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.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada