

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2003-0119-TRA-BI**

**Diligencias de Gestión Administrativa**

**Municipalidad de Desamparados, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 204-2002)**

### ***VOTO N° 177-2003***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de dos mil tres.***

Visto el ***Recurso de Apelación*** con alegación de ***Nulidad Concomitante*** presentado por el señor **Carlos Alberto Padilla Corella**, mayor, casado, Licenciado en Administración de Negocios, vecino de Desamparados, con cédula de identidad número uno–cuatrocientos cuarenta y seis–cuatrocientos setenta y nueve, en su calidad de representante de la Municipalidad de Desamparados, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veinticinco de marzo del año en curso; y

#### **CONSIDERANDO:**

**I.—** 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; entonces, la notificación realizada por un medio inadecuado, o fuera del lugar debido, u omisa en su contenido, es sancionada con nulidad absoluta, y sólo se tiene por efectuada en el momento en que el interesado gestione dándose por enterado expresa o implícitamente, ante el órgano director, que es lo que se conoce como *notificación espontánea*, y que sólo será plenamente válida si el interesado no gestiona su anulación dentro de los diez días posteriores a su realización.

II.— En el caso de marras el señor **Carlos Alberto Padilla Corella**, en su calidad de Alcalde de la Municipalidad de Desamparados, entabló **Recurso de Apelación** con alegación de **Nulidad Concomitante** en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veinticinco de marzo del año en curso (que en lugar de practicar la anulación que interesaba al citado ente municipal, dispuso consignar una inmovilización de la finca involucrada en las diligencias bajo examen), reprochando no sólo los aspectos de fondo por los que discrepaba de lo resuelto en esa oportunidad, sino también **vicios de nulidad** en los procedimientos, manifestando al respecto: **"En**

**cuanto a la nulidad concomitante alegada, fundamentalmente nos basamos en la violación al debido proceso, misma que no se subsana como pretende hacerlo el Registro Público mediante resolución de las once horas del treinta de julio de dos mil tres... No es posible mediante una resolución lapidaria, de golpe y porrazo querer obviar todos los procedimientos que no nos fueron notificados, resoluciones y oposiciones a las cuales no tuvimos acceso, donde solo (sic) se tuvo una versión de la situación, porque ninguna de todas las gestiones realizadas por las partes involucradas fueron notificadas a mi representada, por lo tanto reiteramos que el procedimiento en su unidad es nulo absolutamente por flagrante violación del debido proceso." (v. p. 118 del expediente).**

III.— Examinada en primer término la nulidad alegada, y sólo para lo que interesa destacar aquí, se tiene que el artículo 93 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998) dispone que el escrito inicial de los promotores de una *gestión administrativa* debe contener la petición de su interés de manera clara, debidamente razonada y con su fundamento legal, así como el señalamiento de casa u oficina dentro de la ciudad de San José en donde recibir notificaciones, y los medios por los que pueden ser notificados, agregando el numeral 94 el fundamento de la nulidad que este Tribunal deberá declarar: **"La notificación se realizará en el lugar y por los medios que las partes señalaron para tal efecto."** (el subrayado no es del original). Lo estipulado, pues, en las dos normas citadas, se resume a algo muy claro y específico: que era y es un deber ineludible del Registro Público, notificar las resoluciones que dictara dentro de esta *gestión administrativa*, ya fuera en el LUGAR (casa u oficina), o por el MEDIO (fax o apartado postal), que las partes e interesados hubiesen señalado oportunamente.

IV.— Esto quiere decir que las bases del vicio de nulidad detectado por este Tribunal fueron sentadas por el Registro Público, desde que con la emisión de la resolución dictada a las trece horas del diez de febrero del año en curso (folios 52-53), al dar curso a las diligencias, no le concedió a las partes, como en Derecho correspondía, la posibilidad de que señalaran un medio (fax o apartado postal) para

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

recibir notificaciones, siendo esa la razón por la cual no se notificó a **"Importadora San Bárbara Sociedad Anónima"** la resolución final dictada oportunamente, pese a que se apersonó a estas diligencias, y señaló expresamente cuatro números de fax para tales efectos (folios 96-99).—

**V.—** Ciertamente este Tribunal ha tenido a la vista lo manifestado por la Subdirección del Registro Público en su nota SDRP-279-2003, fechada 30 de octubre de 2003 (visible a folios 133 y 134), pero considera que por los razonamientos que anteceden, **no es procedente** que haya estimado que a la interesada **"Importadora Santa Bárbara Sociedad Anónima"** se le debía penar con una "notificación automática" por haber señalado únicamente un fax y no una casa u oficina para recibir notificaciones, pues ya quedó dicho que **ese es un medio válido y suficiente, en ausencia de otro señalamiento, para notificar, según infiere este Tribunal de lo estipulado en los artículos 93 y 94 del Reglamento de repetida cita**, acotándose ahora que actuó erróneamente ese órgano al no reconocer su error y obviar la correcta aplicación de una norma jurídica. Distinto es que ese Registro Público, por razones ajenas a este proceso, haya persistido en la costumbre de notificar vía correo certificado únicamente en el lugar señalado, obviando que el señalamiento de fax, como vía de notificación, es un medio legal, idóneo, oportuno, suficiente y menos oneroso para comunicar los actos que emite durante los procedimientos de una *gestión administrativa*. Sirva esta oportunidad, pues, para recomendarle la adopción de mecanismos internos que permitan una comunicación por medio de fax, no sólo ágil y eficiente, sino también segura, de las resoluciones que dicte, a pesar de que, tal como ya quedó visto, de por sí el Registro Público cuenta reglamentariamente con una amplitud de mecanismos para realizar notificaciones, así que, independientemente del medio por el cual se realicen en el futuro, lo importante es que aquellas se practiquen en forma adecuada.

**VI.—** Estima este Tribunal, asimismo, que no es correcto afirmar que por no haber recurrido la resolución apelada los restantes involucrados en las diligencias (excepto la entidad gestionante), éstos renunciaron "tácitamente" al ejercicio de su

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

derecho de revisar ante este Tribunal lo resuelto y actuado por el Registro Público. Esto se debe no sólo a que el ***debido proceso legal*** ampara por igual, sin distinción alguna, a todos quienes tienen interés, sino además porque dicta la recta razón que quien se haya beneficiado (o no se haya visto perjudicado, que para el efecto sería lo mismo) con una resolución, también tiene derecho a exponer ante segunda instancia las razones por las cuales considera que no se debería modificar o revocar dicha resolución en perjuicio suyo, derecho y garantía que se conculcan con una interpretación como la sostenida por la citada Subdirección.

**VII.—** Con fundamento en las consideraciones que anteceden se deberá proceder a declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas del treinta de julio de dos mil tres (folio 114), por tratarse de actuaciones prematuras, y disponer que deberá ese Registro notificar al señor **Edwin Orlando Fernández Quintana**, en su calidad de representante de la sociedad "**Importadora Santa Bárbara Sociedad Anónima**", por los medios o en el lugar que señaló oportunamente, la resolución final dictada a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veinticinco de marzo de dos mil tres, a los efectos de que una vez transcurrido el plazo de ley determine la procedencia y admisión del eventual recurso que pudiere ser presentado en contra de la misma.

**VIII.—** Por último, se le advierte al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, 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, que al momento de admitir las apelaciones que pudieren ser procedentes, deberá otorgar el emplazamiento a todos los interesados, a efecto de que se apersonen ante este Tribunal en el plazo ahí establecido, y según los lugares de residencia que tengan acreditados en el expediente.

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de las once horas del treinta de julio de dos mil tres, y se dispone que deberá ese Registro notificar al señor **Edwin Orlando Fernández Quintana**, en su calidad de representante de la sociedad "**Importadora Santa Bárbara Sociedad Anónima**", por los medios o en el lugar que señaló oportunamente, la resolución final dictada a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veinticinco de marzo de dos mil tres. Tome especial nota el Registro de lo expuesto en los Considerandos III, V, VI y VIII. 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. William Montero Estrada***