



**Expediente N° 2007-0105-TRA-BI**  
**Gestión administrativa de oficio**  
**Mavis Romero Tencio y otros, apelantes**  
**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**  
**Expediente de origen N° 192-2005**

## ***VOTO N° 284-2007***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**, Goicoechea, a las catorce horas treinta minutos del seis de setiembre de dos mil siete.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación planteado por Mavis Romero Tencio, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos cincuenta y seis-setecientos diez, Lianeth de los Ángeles Segura Romero, titular de la cédula de identidad número tres-cero sesenta y siete-cuatrocientos cuarenta y dos, Davis Omar Segura Romero, titular de la cédula de identidad número tres-trescientos sesenta y siete-cuatrocientos cuarenta y dos, y Uver Villalobos Jiménez, titular de la cédula de identidad número tres-trescientos cuarenta y cinco-ochocientos doce, en contra de la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veintitrés de marzo de dos mil siete.

### **CONSIDERANDO**

**ÚNICO. INDEFENSIÓN CAUSADA A UNA DE LAS PARTES.** Analizado el expediente, y sin entrar a conocer el fondo del asunto, denota este Tribunal que,



habiéndose apersonado la Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Marcos de Tarrazú R.L., en la persona de su Gerente, Juan Bautista Bermúdez Valverde (folio 123), y habiendo señalado en dicho escrito lugar para recibir notificaciones, sea el apartado 64, le dejaron de ser notificadas las resoluciones dictadas en fechas posteriores a la de presentación de dicho escrito, sea el treinta de octubre de dos mil seis. De lo que se desprende del oficio AJR-87-2007 (folio 136), se denota que los personeros del Registro entendieron del apersonamiento que, el lugar señalado para recibir notificaciones, era un apartado postal, por lo que con los datos aportados sería imposible realizar la notificación. Sin embargo, es criterio de este Tribunal que de dicho escrito se colige claramente que el lugar señalado es un apartado de los provistos por el Registro Nacional para que los notarios puedan recibir los documentos que allí tramitan, tal y como es el caso de la presente gestión administrativa, por lo que se puede afirmar que desde el inicio de su apersonamiento, fue bien señalado el lugar para recibir notificaciones, por lo que el actuar del Registro, al no notificar las actuaciones del expediente a la Cooperativa interesada, le provoca un estado de indefensión, lo cual conlleva, consecuentemente, a que este Tribunal deba de anular la resolución final venida en alzada y todos los actos dictados de forma posterior a ésta, para que se enderecen los procedimientos conforme a derecho.

### **POR TANTO**

Con fundamento en lo antes considerado, se anula la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veintitrés de marzo de dos mil siete, a los efectos de orientar el curso normal del procedimiento y no causar indefensión. Proceda el Registro enderezar los procedimientos conforme a derecho. El Juez Alvarado Valverde consigna nota.



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.  
**NOTIFÍQUESE.**

**M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. Pedro Bernal Chaves Corrales**

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez**

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Lic. Adolfo Durán Abarca**

**NOTA DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE**

Concuerdo con el pronunciamiento del Tribunal respecto del por tanto en el presente voto; haciendo las siguientes precisiones considerativas:

1- El contenido del escrito presentado a folio 123, concretamente en cuanto al **lugar para notificaciones** al señor Juan Bautista Bermudez Valverde en su condición de gerente de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Marcos de Tarrazú R.L. (Coope San Marcos R.L.); reza de la siguiente manera:

“Mi representada atenderá notificaciones en el APARTADO 64,  
rotuladas a nombre del LIC JOSE AQUILES MATA PORRAS”



Tales manifestaciones son interpretadas por el resto de integrantes de este Tribunal, como un señalamiento para oír notificaciones concretamente en los casilleros dispuestos para los notarios dentro de las instalaciones del Registro Nacional, interpretación que no comparto, pues el señalamiento debe ser exacto, para su efectividad.

2- En el artículo 98 del Reglamento del Registro Público Decreto 26771-J, se establece la obligación de notificar el inicio de una gestión administrativa a todos los interesados (conforme a los asientos registrales); cuestión que corresponde al mismo Registro cuando actúa oficiosamente dentro de una gestión, como lo es el presente caso. Así las cosas, el Registro debe buscar el medio y el lugar idóneo para hacer del efectivo conocimiento del interesado registral la inexactitud que se está conociendo dentro del proceso de gestión administrativa.

Es una **obligación del interesado** al contestar tal audiencia, el indicar el lugar y **medio de notificación exacto** en donde debe notificársele las demás diligencias procesales.

El artículo 6 de la ley de notificaciones, citaciones y otras comunicaciones judiciales, aplicado supletoriamente en este asunto; nos habla de un concepto determinante: “**la seguridad del acto de notificación**”; sea que el debido proceso como principio básico procesal, determina que es necesario una garantía de que el lugar y medio utilizado para remitir una notificación sea efectivo, exacto y por tanto seguro.

El mismo citado artículo 6 en su párrafo segundo determina lo siguiente:



“...Con la finalidad prevista en el párrafo anterior, las partes indicarán en su primer escrito, **el medio y lugar** para recibir notificaciones. No obstante, el Juez, en su primera resolución, **prevendrá al demandado sobre el cumplimiento de esta obligación**. En ambos casos, la omisión producirá las consecuencias de la **notificación automática**...” (lo resaltado no es del original)

Adviértase que la notificación automática es también regulada como una consecuencia ante la falta de contestación de la audiencia o en el cumplimiento para señalar un exacto medio y lugar para la notificación conforme fue indicado del artículo 98 citado. El artículo 99 del mismo reglamento, establece la obligación de notificar la resolución final únicamente a los que se hubieren apersonado, **siendo que a los demás la resolución se tendrá como firme dentro de las 24 horas después de dictada**.

Ahora bien, la imprecisión en que incurra el interesado cuando establece un lugar o medio de notificación, **debe ser procesalmente saneada**; para lo cual debe ser integrando el artículo 6 antes transcrito, además del artículo 315 del Código Procesal Civil; luego de lo cual, y ante la inactividad procesal del interesado, queda como único remedio la referida notificación automática.

**3-** en el presente caso se puede apreciar que al folio 136, consta el oficio del Departamento de Asesoría Jurídica Registral AJR-87-2007 con fecha de 22 de marzo de 2007, dirigido al Licenciado José Aquiles Mata Porras, el cual se notifica en el número de Fax 253-5095; número del cual no existe constancia dentro del expediente que **garantice de forma oficial** su pertenencia al Licenciado Mata Porras; por medio del cual se pretendía realizar el correspondiente saneamiento procesal.



No obstante, no existe “**garantía del acto de notificación**”, si el citado número de fax es tomado de un medio no oficial, como por ejemplo: la papelería utilizada en el escrito de contestación de la audiencia perteneciente a dicho profesional, donde está impreso -entre otra información- un número de fax, el cual puede no corresponder a la realidad (folio 123).

Por otra parte, debe tenerse claro que el Licenciado Mata Porras actúa como **profesional autenticante, y no como mandatario del interesado registral**, por lo que tal notificación no cumple con el principio del debido proceso; dado que, aunque hubiere sido efectiva para el licenciado Mata Porras (pues no hubo respuesta); el correcto procedimiento hubiera sido hacer la prevención en el lugar de notificación que originalmente fue utilizado para dar audiencia **al señor Juan Bautista Bermúdez Valverde** en su condición dicha (interesado registral); pues es dable considerar que tal lugar y medio de notificación (correo certificado) fue efectivo, no solo por el acuse de recibo que se observa al folio 128 vuelto, sino por el escrito de respuesta a la primera audiencia constante al folio 123 del presente expediente.

**5- Lo que debe resolverse.** Debido a todo lo anterior, difiero con el voto de mayoría en las razones por las cuales existe indefensión en los procedimientos de notificación en este asunto; siendo que para el suscrito la indefensión existió al notificar incorrectamente la prevención de saneamiento contenida en el oficio AJR-87-2007 con fecha de 22 de marzo de 2007 visible a folio 136. En tal contexto, coincido en la parte dispositiva del voto de mayoría.

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**



**DESCRIPTORES:**

- Sujetos de notificación
- Formas y medios de notificación