



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2009-1090-TRA-CN

Gestión Administrativa

STAMPEX S. A. y PHILAKOREA S. A., Apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Expediente de Origen No. 030-2008-RI-DC)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No. 325-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con quince minutos del cinco de abril de dos mil diez.

Recurso de Apelación incoado por el **Licenciado Alvaro Castro Harrigan**, con cédula de identidad 1-316-233, en su condición de representante de las empresas STAMPEX S. A. y PHILAKOREA S. A., contra la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario, a las diez horas del treinta y uno de agosto de dos mil nueve.

CONSIDERANDO

PRIMERO. JUSTIFICACIÓN. Que en cumplimiento de los principios de celeridad y oficiosidad contemplados en los artículos 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 del 12 de octubre de 2000, y 3 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, por la manera en que deberá ser resuelto se procede directamente a conocer este asunto.

SEGUNDO. Que el Capítulo II del Título Cuarto del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, regula lo concerniente



a la gestión administrativa, y específicamente el numeral 98 de ese cuerpo normativo, establece lo siguiente: “**Artículo 98.- De la notificación.** A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada para que se presenten en defensa de sus derechos por un plazo que no exceda de quince días, para lo cual el gestionante deberá suministrar las direcciones exactas de todas las partes. El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación, En caso de que se tengan que publicar edictos, los gastos de éstos correrán por cuenta del gestionante”, de lo que se infiere que en resguardo del principio del debido proceso y del derecho de defensa, de la gestión administrativa que se le dé curso, el Registro correspondiente, deberá **notificar a todas las partes e interesados**, a fin de evitarles un estado de indefensión, sobre todo, tratándose de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica, tal y como en forma reiterada lo ha señalado la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, quien ha sido enfática en indicar que el debido proceso conlleva: “a) Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; b) derecho a ser oído, y oportunidad del interesado para presentar los argumentos y producir las pruebas que entienda pertinentes; c) oportunidad para el administrado de preparar su alegación, lo que incluye necesariamente el acceso a la información y a los antecedentes administrativos, vinculados con la cuestión de que se trate; ch) derecho del administrado de hacerse representar y asesorar por abogados, técnicos y otras personas calificadas, d) notificación adecuada de la decisión que dicta la administración y de los motivos en que ella se funde y e) derecho del interesado de recurrir la decisión dictada” (**Voto No. 15-90 de las 16:45 horas del 5 de enero de 1990**).

TERCERO. Que las presentes diligencias administrativas se inician a raíz del escrito presentado el 14 de setiembre de 2006 por el Licenciado Alvaro José Meza Lazarus, en representación de los señores **Cristina León Bermúdez y Ruggero Scriffignanno**, mediante el cual solicita, a la entonces Dirección de Catastro Nacional, sea realizada una investigación y en consecuencia se consigne una anotación de advertencia administrativa sobre planos y fincas, en virtud de supuestas irregularidades relacionadas con la finca, cuya inscripción original es la



matrícula 178039 y que luego de varias segregaciones e inscripciones fue variada su figura, medida y ubicación geográfica lo que generó conflictos con algunas propiedades de sus representados, al ser invadidas por el plano SJ-16984-1974 que fuera levantado supuestamente para graficar la finca 217917 de San José y que posteriormente diera origen al plano SJ-17511-1975 que corresponde a la finca 236930 adquirido por la familia Gingold Friedman.

CUARTO. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 98 de citas, la División Catastral del Registro Inmobiliario, mediante resolución emitida a las siete horas, cuarenta minutos del treinta de junio de dos mil nueve, confirió las audiencias de ley a las partes interesadas. No obstante, advierte este Tribunal que se omitió conferir audiencia al señor Andrew Stuart Gingold, en calidad de titular del plano catastrado SJ-17511-1975 (v. f. 109), dado lo cual, sin entrar a conocer el fondo del asunto, al constatar la omisión indicada considera que con ese actuar se negó al titular de dicho plano, del conocimiento del procedimiento que se encontraba en trámite en el Registro Inmobiliario División Catastral y en consecuencia, de la posibilidad de hacer uso de los mecanismos legales, al quedar totalmente excluido de un procedimiento que claramente podría causarle consecuencias jurídicas perjudiciales, ya que, como es conocido, un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional inmerso en los artículos 39 y 41 de la Carta Magna, y del cual derivan derechos para las partes e interesados en el proceso, tal es el caso, del ejercicio efectivo de su derecho de defensa desde las primeras fases del procedimiento hasta su culminación.

La falta de un procedimiento acorde con los lineamientos legales conlleva a crear indefensiones y violaciones a garantías constitucionales, toda vez que a la luz de estos preceptos constitucionales, no sólo es importante que la Administración resuelva las gestiones sometidas a su conocimiento, sino también, que comunique lo resuelto a quien corresponda, a fin de no causar indefensiones. Al respecto, merece indicar que la doctrina sobre el tema de la notificación, la incluye dentro de los actos de comunicación, revistiéndolas de un carácter especial dentro de las partes que componen el debido proceso, toda vez que pone en



conocimiento de las partes todas y cada uno de las resoluciones que se dictan en un proceso. **(PARAJELES VINDAS, Gerardo, Curso de Derecho Procesal Civil, V. I., Investigaciones Jurídicas S.A., 4º edición, San José, Costa Rica, abril 2002, p.132).**

En consecuencia, al determinarse la omisión de las audiencias legales al señor Andrew Stuart Gingold, en su condición de titular del plano catastrado SJ-17511-1975, considera necesario este Tribunal que lo procedente es declarar la nulidad de todo lo resuelto División Catastral del Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de audiencias, dictada a las siete horas, cuarenta minutos del treinta de junio de dos mil nueve.

POR TANTO

Con fundamento en las normas, doctrina y jurisprudencia citadas, se anula todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario, a las siete horas, cuarenta minutos del treinta de junio de dos mil nueve, para proceda a enderezar el procedimiento y posteriormente se resuelva lo que en derecho corresponda. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, sin más trámite devuélvase el expediente a su oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

M.Sc. Norma Ureña Boza

M.Sc. Priscilla Loretto Soto Arias



DESCRIPTORES:

- **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**
 - **T E: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA**
 - **PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**
- TNR: 00.55.53**