
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0360-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO. SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

(EXP. DE ORIGEN 2016-991-RIM)

VOTO 0124-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con treinta minutos del doce de marzo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Andrés Camacho Hernández, cédula de identidad número: 4-0201-0892, soltero, vecino de Heredia, en su condición de Apoderado Especial Administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula jurídica número 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 22 de junio de 2020.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Mediante reporte de mantenimiento presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, relacionado con el identificador 30111014256400 de la finca de la provincia de Cartago matrícula **142564**, informa inconsistencia 6, por sobreposición

total con la finca 141808.

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 10:55 horas del 18 de octubre de 2016, se ordenó la apertura del expediente administrativo número **2016-0991-RIM** y se consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de Cartago matrículas **142564** y **141808**.

Por medio de la resolución de las 15:00 horas del 01 de febrero del 2018, se confirió audiencia a las partes interesadas: 1.- BOLIVAR SOLANO ORTIZ, cédula de identidad número: 1-0791-0322, en su condición de titular registral de la finca de la provincia de Cartago **141808** derecho 001. 2.- GERARDO TENCIO CORDERO, cédula de identidad número: 3-0205-0432, en su condición de titular registral de la finca de la provincia de Cartago **141808** derecho 004. 3.- ALPAMA DE CARTAGO SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-350313, en su condición de titular registral de la finca de la provincia de Cartago **141808** derechos 007, 008, 009 y 010. 4.- INVERSIONES ARRIETA GUZMAN SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-244709, en su condición de acreedora del gravamen hipotecario inscrito bajo las citas 2014-56050-01-0006-001 sobre los derechos 007, 008, 009 y 010 de la finca de la provincia de Cartago 141808. 5.- JUAN JOSÉ ROMERO QUIRÓS, cédula de identidad número: 3-0190-0403, en su condición de titular registral de la finca de la provincia de Cartago **142564**. 6.- BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, cédula jurídica número 4-000-001021, en su condición de acreedora del gravamen hipotecario inscrito bajo las citas 2013-311814-01-0002-001, sobre la finca de la provincia de Cartago **142564**. 7.- INVERSIONES FAMILIARES GAPA IFG SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-582388, en su condición de acreedora del gravamen hipotecario inscrito bajo las citas 2016-535295-01-0001-001, sobre la finca de la provincia de

Cartago **142564**.

Mediante resolución de las 09:00 horas del 20 de noviembre de 2019 se amplía audiencia a las siguientes personas: 1.- HAZEL PATRICIA GARITA PACHECO, cédula de identidad número: 3-0348-0986, en su condición de titular registral de la finca de la provincia de Cartago **142564**. 2.- JOHNNY ROBERTO ROMERO RAMÍREZ, cédula de identidad número: 1-0967-0305, en su condición de deudor del gravamen hipotecario inscrito bajo las citas 2016-535295-01-0001-001, sobre la finca de la provincia de Cartago **142564**.

En resolución de las 12:07 horas del 12 de febrero de 2020, se autoriza audiencia mediante la publicación de edicto, a HAZEL PATRICIA GARITA PACHECO, cédula de identidad número: 3-0348-0986, en su condición de titular registral de la finca de la provincia de Cartago **142564** y como representante de la sociedad INVERSIONES FAMILIARES GAPA IFG SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-582388, en su condición de acreedora del gravamen hipotecario inscrito sobre la finca de la provincia de Cartago **142564**.

Mediante el oficio DRI-CTE-05-0115-2018, remitido a consecuencia del mantenimiento y actualización del Mapa Catastral, se determina para el identificador único No. 30111014180800 correspondiente a la finca matrícula **141808**, que mantiene inconsistencia 6 por presentar sobreposición total con las fincas de Cartago **142564**, **142678** y **174430** y sobreposición parcial con la finca de Cartago **152802**, por lo que el 10 de marzo del año 2020 se amplía la resolución de las 10:55 horas del 18 de octubre de 2016, y se consigna advertencia administrativa sobre las fincas de Cartago **142678**, **174430** y **152802**.

Debido a lo anterior, el 23 de marzo de 2020 se amplía la resolución de audiencia

de las 15:00 horas del 01 de febrero de 2018 y se confiere audiencia a las siguientes personas: 1.- ALEXANDER GONZALEZ GUZMAN, cédula de identidad número 3-0309-0028, en su calidad de albacea de quién en vida fue JUAN CRISTÓBAL CÉSPEDES MONTERO, cédula de identidad número: 9-0016-0452, titular registral de la finca de la provincia de Cartago **142678**. 2.- BOLIVAR SOLANO ORTÍZ, cédula de identidad número 1-0791-0322, titular registral de la finca de la provincia de Cartago **174430**. 3.- MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRÉSTAMO, cédula jurídica 3-009-045143, representada por Raúl Ernesto Gerardo Molina Matamoros, acreedor del gravamen hipotecario inscrito bajo las citas **2012-246020-01-0001-001** sobre la finca de la provincia de Cartago **174430**. 4.- ELIECER ILAMA SALMERÓN, cédula de identidad número 3-0280-0755, titular registral de la finca de la provincia de Cartago **152802**.

Por medio de la resolución de la 09:00 horas del 26 de mayo de 2020 se autoriza publicación de edicto para informar a JUAN CRISTÓBAL CÉSPEDES MONTERO, cédula de identidad número 9-0016-0452, titular registral de la finca de Cartago **142678**, a ELIECER ILAMA SALMERÓN, cédula de identidad número 3-0280-0755, titular registral de la finca de Cartago **152802** y a GUISSELLE DE LOS ÁNGELES CASTRO RAMÍREZ, en su condición de anotante en demanda ordinaria citas **800-193202-1-1-1** sobre la finca de Cartago **152802**.

En resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 22 de junio de 2020, resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas de la provincia de Cartago matrículas: **141808**, **142564**, **142678**, **174430** y **152802**, y sobre los siguientes planos catastrados de la provincia de Cartago: **C-8032-1974**, **C-75626-1992**, **C-566547-1999**, **C-294586-1995** y **C-371025-1997** debido a la sobreposición de los asientos catastrales.

En contra de lo resuelto apela el representante legal del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** quien solicita se revoque la resolución alegando lo siguiente:

1.- Manifiesta que su representado otorgó un crédito hipotecario con citas 2013-311814-01-002-001 a Juan José Romero Quirós sobre la finca 142564, el cual cumplió con todas las formalidades y amparado a la publicidad registral por lo que es un tercero de buena fe y no puede verse afectado su derecho, y solicita se revoque la resolución respecto de la inmovilización de ese inmueble, y se mantenga a su representado en su condición de acreedor privilegiado sin limitación alguna.

2.- En respuesta a la audiencia de prueba para mejor resolver señala que esa prueba demuestra una falta grave de concordancia entre el informe técnico DRI-CTE-005-0115-2018 por cuanto no fue valorado en la resolución, ya que es omisa y resuelve en contra de la recomendación del informe.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene por demostrados los siguientes hechos probados:

1.- Que el Registro Inmobiliario no confirió la audiencia de ley a **RAFAELA CÉSPEDES MONTERO**, cédula de identidad número 3-0077-0030, dueña de un sexto en la finca de la provincia de Cartago, matrícula **141808**, o a quien ostente su representación por la condición que proceda. (folios 57 a 58, 113 a 115, 138-139, 252-255, 271-273 del expediente principal)

2.- Que no aparece un albaceazgo inscrito producto de la sucesión de la señora **RAFAELA CÉSPEDES MONTERO**, cédula de identidad número 3-0077-0030. (folios 54 al 56 del expediente principal)

3.- Que por resolución de las 10:30 horas del 24 de julio de 2018, el Registro Inmobiliario tiene por apersonado al señor Juan José Romero Quirós, cédula 3-0190-0403, como propietario de la finca 142564 y como albacea de la señora

Rafaela Céspedes Montero dueña de la finca 141808-003. (folio 83 del expediente principal)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal enlista como hecho de tal naturaleza, de relevancia para la resolución del presente proceso, que Juan José Romero Quirós, cédula 3-0190-0403, sea el albacea inscrito de la sucesión de la señora RAFAELA CÉSPEDES MONTERO, cédula de identidad número 3-0077-0030.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. SOBRE EL TRÁMITE DE ESTE EXPEDIENTE POR PARTE DEL REGISTRO INMOBILIARIO. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia se observan vicios en sus elementos esenciales, los cuales se pasan a desarrollar.

1.- DE LA FALTA DE NOTIFICACIÓN. El artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, refiriéndose a este Tribunal Registral Administrativo, dispone:

El Tribunal (...), deberá ajustar su actuación al procedimiento y las normas de funcionamiento establecidas en la presente Ley, su reglamento, y supletoriamente, lo dispuesto en el Libro II de la Ley General de la Administración Pública, Nº 6227, de 2 de mayo de 1978, Capítulo "Del Procedimiento Ordinario", en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en la Ley Orgánica del Poder Judicial, respectivamente, en cuanto sean aplicables..."

En el mismo sentido, el artículo 3 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, (Decreto No. 35456-J de 30 de marzo de 2009), establece que sus funciones deben sujetarse “...a los principios de **legalidad, oficiosidad, celeridad,**

oralidad, economía procesal e informalismo...”, ajustando su actuación “...*al procedimiento y las normas de funcionamiento establecidas en la Ley; en este Reglamento; y supletoriamente a lo dispuesto en el Libro Segundo de la Ley General de la Administración Pública, Capítulo Del Procedimiento Ordinario; en el Código Procesal Contencioso Administrativo; en el Código Procesal Civil; en la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales; en la Ley Orgánica del Poder Judicial, y en cualquiera otras disposiciones normativas que resulten aplicables.*” (agregado el énfasis).

En general, en el cumplimiento de sus funciones, la Administración debe respetar y observar el **principio de legalidad**, sin cuya presencia la acción estatal devendría ilegal o injusta. Ese principio se compone de dos facetas diferentes. Por una parte, con la legalidad se procura ajustar la actuación administrativa al ordenamiento jurídico positivo, mediante la limitación o el condicionamiento del poder jurídico del órgano correspondiente. Y, por otra parte, la legalidad que comprende la razonabilidad o justicia de esa actuación administrativa, en cuanto exige que los actos y conductas estatales posean un contenido justo, razonable y valioso.

Resulta claro que, como garantía contra la arbitrariedad, toda resolución que ponga fin a un procedimiento administrativo debe contener un análisis sobre el tema objeto de debate, cumpliendo con una adecuada fundamentación y la motivación necesaria para garantizar al administrado una resolución a su solicitud acorde con los lineamientos legales y constitucionales del debido proceso.

De este modo, una vez analizado el expediente venido en alzada, a efecto de determinar su legalidad, debe señalarse por parte de este Tribunal que el Capítulo III del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, vigente a partir del 13 de octubre de 2009, regula lo concerniente al

procedimiento de Gestión Administrativa como medio para hacer del conocimiento de terceros interesados de la existencia de una inexactitud que afecte la Publicidad Registral, estableciendo en su artículo 26 en lo que interesa lo siguiente:

Artículo 26.- **De la notificación.** A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada, para que se manifiesten según corresponda a sus intereses, por un plazo que no exceda de quince días.

A los interesados o afectados (...), se les notificará en los domicilios que consten de la publicidad registral por medio de correo certificado mediante el sistema de acuses de recibo, el cual se incorpora al expediente respectivo.

En caso de que la notificación no pueda ser llevada a cabo conforme los sistemas de acuses de recibo, se publicará, por una sola vez un edicto en el Diario Oficial *La Gaceta*(...) (Lo resaltado es del original)

De lo anterior se infiere que en resguardo del principio del debido proceso y del derecho de defensa, para las gestiones administrativas a que se les dé curso, el Registro deberá **notificar a todas las partes e interesados**, a fin de evitarles un estado de indefensión, especialmente al tratarse 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; respecto del debido proceso, lo siguiente:

"...este Tribunal tiene por probado que al accionante se le ha violado el derecho de defensa garantizado por el artículo 39 de la Constitución Política y por consiguiente el principio del debido proceso, contenido en el artículo 41 de nuestra Carta Fundamental, o como suele llamársele en doctrina, principio de "bilateralidad de la audiencia" del "debido proceso legal" o "principio de contradicción" y que para una mayor comprensión se ha sintetizado así: a) Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; ,b) derecho

de 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. Tomen en cuenta los recurridos que el derecho de defensa resguardado en el artículo 39 ibídem, no sólo rige para los procedimientos jurisdiccionales, sino también para cualquier procedimiento administrativo llevado a cabo por la administración pública...” (Sala Constitucional. Voto No. 15-1990 de las 16:45 horas del 5 de enero de 1990).

Conforme a lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 26 de cita, el Registro Inmobiliario, mediante diferentes resoluciones, confirió las audiencias de ley, pero, omitió dar audiencia a **RAFAELA CÉSPEDES MONTERO**, cédula de identidad número 3-0077-0030, dueña de un sexto en la finca de la provincia de Cartago, matrícula **00141808** según la submatrícula **003**, lo anterior en razón de que el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 10:35 horas del 24 de julio del 2018, tuvo por apersonado al señor Juan José Romero Quirós, cédula de identidad 3-0190-0403, como albacea del proceso sucesorio en sede notarial de la causante Rafaela Céspedes Montero, no obstante como prueba de su albaceazgo el señor Romero Quirós, presenta copias simples de lo que según su dicho es el testimonio de la escritura número 182 del protocolo del Notario Carlos Eduardo Mata Ortega, copias que el Registro de primera instancia tuvo por válidas conforme la resolución citada, sin exigir las formalidades correspondientes para las copias presentadas (ver folios 77 al 80 y 83 del expediente administrativo), esto a pesar de constar

certificación que señala que no existe un albaceazgo inscrito de la señora a **RAFAELA CÉSPEDES MONTERO** (folios 54 al 56 del expediente administrativo), por lo que no se verificó si el albaceazgo reclamado por el señor Romero Quirós consta debidamente inscrito y que cumpliera con las formalidades de ley correspondientes.

Dadas las consideraciones anteriores, el Registro Inmobiliario, omite conferir audiencia a **RAFAELA CÉSPEDES MONTERO**, cédula de identidad número 3-0077-0030, dueña de un sexto en la finca de la provincia de Cartago, matrícula **141808-003**, o a quién ostente su representación por la condición que proceda, en razón de lo anterior, sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal al constatar la omisión indicada considera que con ese actuar se negó a la señora **CÉSPEDES MONTERO** o sus causahabientes la posibilidad de hacer uso de los mecanismos legales, al quedar totalmente excluidos de un procedimiento que perfectamente 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 solo 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 una 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 a **RAFAELA CÉSPEDES MONTERO**, cédula de identidad número 3-0077-0030, dueña de un sexto por la submatrícula 003 en la finca de la provincia de Cartago **141808**, o a quién ostente su representación por la condición que resulte, considera este Tribunal que lo procedente es declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado con posterioridad a la resolución de las 09:00 horas del 26 de mayo del 2020, emitida por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario (folios 271 y 272 del expediente administrativo).

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por lo expuesto, sin entrar a conocer el fondo del asunto, al constatar la omisión indicada, considera este Tribunal que lo procedente es declarar la **NULIDAD** de todo lo resuelto por el Registro Inmobiliario, con posterioridad a la resolución de 09:00 horas del 26 de mayo del 2020, emitida por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario (folios 271 y 272 del expediente administrativo), con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se cumpla con el debido proceso, agotando todos los medios a su alcance para notificar en forma efectiva a todas las partes interesadas, en este caso a **RAFAELA CÉSPEDES MONTERO**, cédula de identidad número 3-0077-0030, dueña de un sexto en la finca de la provincia de Cartago, matrícula **141808**, o a sus legítimos causahabientes.

POR TANTO

Con fundamento en las normas y jurisprudencia citadas, se declara la **NULIDAD** de todo lo resuelto y actuado por el Registro Inmobiliario, con posterioridad a la resolución de las 09:00 horas del 26 de mayo del 2020, emitida por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario (folios 271 y 272 del expediente administrativo), con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se cumpla con el debido proceso, agotando todos los medios a su alcance para notificar en forma efectiva a todas las partes interesadas, en este caso a **RAFAELA CÉSPEDES MONTERO**, cédula de identidad número 3-0077-0030, dueña de un sexto en la finca de la provincia de Cartago, matrícula **141808-003**, o a sus legítimos causahabientes. En virtud de lo anterior, se omite pronunciamiento respecto de los alegatos esgrimidos por el recurrente Andrés Camacho Hernández, en su condición de Apoderado Especial Administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula jurídica número 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 22 de junio de 2020. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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 la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

FORMAS Y MEDIOS DE NOTIFICACIÓN

TG: NOTIFICACIONES DEL TRA

TNR: 00.35.59

NOTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.40