

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0018-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**HERNÁN ARTURO MONGE GÁMEZ y BANCO NACIONAL DE COSTA RICA,
apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2019-020-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0317-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con dos minutos del diecinueve de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el **recurso de apelación** planteado por **HERNÁN ARTURO MONGE GÁMEZ**, empresario, vecino de Cartago, con cédula de identidad 6-0096-0087 y el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con cédula jurídica 4-000-001021, representado por el licenciado Andrés Camacho Hernández, soltero, vecino de Heredia, con cédula de identidad 4-0201-0892, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:30 horas del 27 de noviembre de 2019. También se conoce el **incidente de nulidad de notificación** interpuesto por la **ASOCIACIÓN APRODE**, con cédula jurídica 3-002-301812, representada por el señor Francisco Javier Weiss Diaz, ingeniero agrónomo, con cédula de identidad 1-0592-0784.

Redacta la juez Soto Arias; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas a instancia de **Hernán Arturo Monge Gámez**, quien en su condición de titular de la finca de **Alajuela** número **181614**, que publicita el plano catastrado A-988168-2005, informa de una eventual sobreposición con la finca de **Alajuela 560013**, que publicita el plano catastrado A-356386-1979, y debido a ello solicita que se consigne una nota de advertencia administrativa.

En resolución dictada a las 15:00 horas del 23 de enero de 2019 el Registro Inmobiliario autorizó la apertura de este expediente y consignó advertencia administrativa en las fincas relacionadas. Y en resolución final dictada a las 14:30 horas del 27 de noviembre de 2019 ordenó su inmovilización.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos con tal carácter y de relevancia para lo que debe resolverse en este caso, los siguientes:

- 1.- Que el señor Francisco Javier Weiss Díaz, se apersonó a este expediente en representación de **ASOCIACIÓN APRODE** mediante escrito presentado ante la autoridad registral el 15 de febrero de 2019 y entre otras manifestaciones indicó como medio para recibir notificaciones el correo electrónico: zuyenwabe01@hotmail.com (folios 110 a 112)
- 2.- Que a partir de la resolución dictada a las 10:50 horas del 19 de junio de 2019 el Registro Inmobiliario notificó a la **ASOCIACIÓN APRODE** al correo electrónico: zuyenwabe@hotmail.com (folios 137-139, 142, 145-147, 153-154, 159-173, 178-179, 197-200, 205 y 206)
- 3.- Que el Registro Inmobiliario no confirió la audiencia de ley al señor **José Álvarez Álvarez** con cédula de identidad 5-0200-0323, en su condición de titular de la finca de **Alajuela 560013**. (folios 98 y 115 a 117)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con este carácter y que resulten de interés para lo que se resolverá en esta resolución.

CUARTO. SOBRE EL TRÁMITE DE ESTE EXPEDIENTE POR PARTE DEL REGISTRO INMOBILIARIO. 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:

“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 de la inexactitud (...), 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, de publicará, por una sola vez un edicto en el Diario Oficial La Gaceta...”

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 con lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 26 de cita, el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 11:40 horas del 18 de marzo de 2019 confirió la audiencias de ley, pero únicamente al **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** en su condición de acreedor hipotecario en la finca **181614** de Alajuela, omitiendo dar audiencia a **José Álvarez Álvarez** con cédula de identidad 5-0200-0323; quien en su condición de titular de la finca **560013** de Alajuela debe ser considerado parte interesada en estas diligencias.

Adicionalmente, advierte este Tribunal que tal como alega el señor Francisco Javier Weiss Díaz, a partir de la resolución dictada a las 10:50 horas del 19 de junio de 2019 las

notificaciones a su representada se realizaron al correo electrónico: zuyenwabe@hotmail.com que es incorrecto, por cuanto el indicado a la autoridad registral es zuyenwabe01@hotmail.com, con lo cual se ha dejado en estado de indefensión a su representada **ASOCIACIÓN APRODE**.

Dado lo anterior, considera este órgano de alzada que con ese actuar la autoridad registral negó a dos de los interesados el enterarse del procedimiento que se encontraba en trámite en el Registro Inmobiliario y, en consecuencia, de la posibilidad de hacer uso de los mecanismos legales para defender sus derechos.

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 y por los medios que hayan indicado para recibir esas comunicaciones. Especialmente si se recuerda que la nueva ideología contenida en el Reglamento del Registro Inmobiliario conlleva toda una política dirigida, en la medida de lo posible, al saneamiento de las inconsistencias en la Publicidad Registral con la anuencia de los terceros afectados y de todas las partes involucradas, dado lo cual se hace aún más necesaria la correcta notificación a todas las partes.

QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por lo expuesto, sin entrar a conocer el fondo del asunto, al constatar las omisiones indicadas, considera este Tribunal que lo procedente es declarar la **NULIDAD** de todo lo resuelto por el Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de audiencias dictada a las 11:40 horas del 18 de marzo de 2019, 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.

POR TANTO

Con fundamento en las normas y jurisprudencia citadas, se declara la **NULIDAD** de todo lo resuelto y actuado por el Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de audiencias dictada a las 11:40 horas del 18 de marzo de 2019, 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 y posteriormente se resuelva lo que en derecho corresponda. En virtud de lo anterior, se omite pronunciamiento respecto de los alegatos esgrimidos por los recurrentes: **HERNÁN ARTURO MONGE GÁMEZ** y **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**. 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

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53