
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0168-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-842-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0526-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y cuatro minutos del veintiocho de agosto de dos mil veinte.

Recurso de apelación planteado por el licenciado Maicol Acosta Vásquez, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-827-246, en representación del Banco Nacional de Costa Rica con cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:05 horas del 29 de agosto de 2019.

Redacta la jueza Karen Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Estas diligencias administrativas se inician de oficio mediante resolución de las 13:26 horas del 12 de junio de 2019 dictada dentro del expediente administrativo 2019-017-RIM y con fundamento en el informe DRI-CTE-06-0129-2019 emitido el 4 de junio de 2019 por la ingeniera Sonia Fallas Monge del Subproceso de Levantamiento Catastral del Registro Inmobiliario, en el que informa que existe una inconsistencia por traslape de las fincas **65927** (plano L-599701-1985), **68919**

(plano L-0894509-1990), **70600** (plano L-1559497-2012) y **124660** (plano L-0357539-1996).

En resolución dictada a las 9:41 horas del 17 de junio de 2019, el Registro Inmobiliario ordenó consignar advertencia administrativa en las fincas: 65927, 68919, 70600 y 124660 de la provincia de Limón y en los planos: L-599701-1985, L-0894509-1990 y L-1559497-2012; y en resolución de las 11:10 horas del 5 de julio de 2019 subsanó error material de la dictada en junio de 2019 ampliando la medida cautelar al plano L-0357539-1996 y concedió las audiencias de ley.

Mediante resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:05 horas del 29 de agosto de 2019 se ordenó mantener la nota de advertencia administrativa y consignar inmovilización en los asientos indicados.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la representación del Banco Nacional de Costa Rica apeló la resolución final indicada.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por la forma en que se resuelve el presente procedimiento, este Tribunal considera como hechos con tal carácter los siguientes:

- 1.- Que la finca 70600 de Limón soporta limitaciones de las Leyes 7052, 7208 del Sistema Financiero de Vivienda con citas 2014-00276674-01-0001-001 que vencen el 10 de octubre de 2024 (folios 18 y 19).
- 2.- Que la finca 124660 de Limón soporta limitaciones de las Leyes 7052, 7208 del Sistema Financiero de Vivienda con citas 2011-00234866-01-0002-001 que vencen el 23 de agosto de 2021 e Hipoteca a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada R.L. con citas 2011-00234866-001-0001-001 que vence el 23 de agosto de 2026 (folios 20 a 22).
- 3.- Que en la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:10 horas del 5 de julio de 2019 se omitió conferir la audiencia de ley a la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la

Comunidad de Ciudad Quesada R.L. y al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) (folios 34 y 115 a 117).

4.- Que en resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:10 horas del 5 de julio de 2019 se amplió la nota de advertencia administrativa al **plano L-0357539-1996** que grafica la finca 124660 de Limón; no obstante, en la resolución final se omitió pronunciamiento respecto de este asiento catastral (folios 34, 35 y 115).

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 de Organización 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, y establece en su artículo 26 párrafo primero:

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.

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, la que 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 de lo dispuesto por el artículo 26 de cita, el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 11:10 horas del 5 de julio de 2019 concedió la audiencias de ley, pero omitió conferirla a la **Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada R.L.** en su condición de acreedor hipotecario en la finca **124660** de Limón según gravamen inscrito con citas 2011-00234866-001-0001-001, así como al **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)** en virtud de las limitaciones de las Leyes 7052, 7208 del Sistema Financiero de Vivienda que se publicitan en las fincas **70600 y 124660** de Limón de conformidad con las citas 2014-00276674-01-0001-001 la primera y 2011-00234866-01-0002-001 la segunda, por lo que deben ser considerados parte interesada

en estas diligencias.

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

Adicionalmente, advierte este Tribunal que en la resolución dictada a las 9:41 horas del 17 de junio de 2019, el Registro Inmobiliario omitió cautelar el plano L-0357539-1996, lo cual fue corregido en la resolución de las 11:10 horas del 5 de julio de 2019 subsanando ese error material para ampliar a este asiento catastral la advertencia administrativa. No obstante, este error se repite en la resolución del 31 de julio de 2019 (visible a folio 57) en cuanto a que se cita dos veces el plano L-599701-1985 y se deja por fuera el L-357539-1996; posteriormente, en la resolución final de las 11:05 horas del 29 de agosto de 2019, resolvió mantener las advertencias administrativas e inmovilizar las fincas: **65927, 68919, 70600 y 124660** de la provincia de **Limón** y los planos: **L-599701-1985, L-0894509-1990 y L-1559497-2012** y al citar dos veces el plano L-599701-1985 omitió pronunciarse respecto del plano **L-0357539-1996** (folio 114 y 115).

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 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, considera este Tribunal que al constatar las omisiones indicadas lo procedente es declarar la **nulidad** de todo lo resuelto por el Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de audiencias dictada a las 11:10 horas del 5 de julio 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 11:10 horas del 5 de julio 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 el licenciado Maicol Acosta Vásquez en representación del Banco Nacional de Costa Rica en contra de la resolución finca de las 11:05 horas del 29 de agosto de 2019. 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