

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0167-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-0083-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0555-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas con siete minutos del once de setiembre de dos mil veinte.

Recurso de apelación planteado por la licenciada Carolina Villalobos Sancho, abogada, vecina de San José, con cédula de identidad 1-1059-0904, 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 8:40 horas del 4 de marzo de 2020.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Estas diligencias administrativas se inician mediante reporte mantenimiento de la finca **151095** de Guanacaste con **plano G-1075585-2006** en el que se indica: “Predio está afectado. Se modifica la conformación del predio debido a la inclusión de la finca 5-201368. Predio permanece en relación 1 con las inconsistencias 6 totales.” Se informa también que hay sobreposición con las fincas: 181164, 181052, 181029, 181092, 189166, 189167, 186651, 185720, 186650 todas de Guanacaste.

En resolución dictada a las 11 horas del 8 de febrero de 2018, el Registro Inmobiliario ordenó la apertura de este expediente y consignar advertencia administrativa en las fincas: **151095** y **201368**. Luego en la resolución de las 8 horas del 27 de setiembre de 2018 se amplía la nota de advertencia a las otras fincas: **181164, 181052, 181029, 181092, 189166, 189167, 186651, 185720, 186650**. Asimismo, en resoluciones de las 11:30 horas del 8 de febrero de 2018 y de las 11 horas del 8 de noviembre de 2018, fueron conferidas las audiencias de ley. Sin embargo, se advierte que se omitió conferir audiencia a algunos de los posibles interesados.

El Registro Inmobiliario, en resolución final dictada a las 8 horas del 4 de marzo de 2020, resolvió mantener la nota de advertencia y proceder a inmovilizar todas las fincas objeto de estas diligencias administrativas, en contra de lo cual apeló la representación del Banco Nacional de Costa Rica; en su condición de acreedor en el gravamen que afecta la finca 189167.

**SEGUNDO. SOBRE EL TRÁMITE DE ESTE EXPEDIENTE POR PARTE DEL REGISTRO INMOBILIARIO.** Advierte es Órgano de Alzada que el Banco Nacional de Costa Rica es acreedor en los siguientes gravámenes hipotecarios:

- 1) Con citas **2014-66245-0001** que afecta la finca **201368** propiedad de Roger Anchía Alvarado (ver folio 5).
- 2) Con citas **2013-100712-003** que afecta la finca **189167**, derechos 001 y 002 propiedad de Sherlyn Ayari Sibaja Pérez y Francis Pérez Suarez, gravamen en el que también es deudor Jorge Parra Rojas con cédula de identidad 9-0043-461 (ver folios 69 a 74).

Por otra parte, en la finca **181092** propiedad de Marcela de los Ángeles Cordero Garay, se encuentran inscritas Limitaciones de las Leyes 7052 y 7208 del Sistema Financiero de Vivienda con citas **2016-513116-001** e hipoteca legal del artículo 169 bis Ley 7052 con citas **2016-513116-002** (ver folios 64 a 66).

No obstante, se observa que al Banco Nacional de Costa Rica se le notificó solamente respecto de la hipoteca **2013-100712-003** que pesa sobre la finca **189167** y se omitió advertirle que también es acreedor en el gravamen **2014-66245-001** cuya garantía es la finca **201368**, por lo que solamente apeló con relación a la finca 189167. Tampoco se dio audiencia a Jorge Parra Rojas en su condición de deudor en la hipoteca que pesa sobre la finca 189167. Ni al Banco Hipotecario de la Vivienda en virtud de las limitaciones impuestas por esa institución -con citas **2016-513116-001**- y la hipoteca legal con citas **2016-513116-002** que soporta la finca **181092**.

En este sentido, el Capítulo III del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, que es decreto ejecutivo 35509-J, 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...”*

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).*

Visto lo anterior, considera este Órgano de Alzada que con ese actuar la autoridad registral negó a estos 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.

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.

**TERCERO. 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 horas del 8 de noviembre de 2018, 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 horas del 8 de noviembre de 2018, 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 la licenciada Carolina Villalobos Sancho en representación del Banco Nacional de Costa Rica en contra de la resolución de las 8:40 horas del 4 de marzo de 2020. 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