
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0209-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-293-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0589-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y un minutos del veinticinco de setiembre de dos mil veinte.

Recurso de apelación planteado por el abogado Maicol Acosta Vásquez, vecino de San José, cédula de identidad 1-0827-0246, en representación del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:30 horas del 27 de marzo de 2020.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Estas diligencias administrativas se inician de oficio mediante reportes de inconsistencias emitidos por la Unidad de Validación de la información Catastral-Registral, relacionados con las fincas 456565 y 380323 de Alajuela y sus planos A-937077-2004 y A-783579-2002 respectivamente. De dichos reportes y el montaje de planos se concluye que, en apariencia, existe sobreposición entre ellas en el mapa catastral.

En resolución dictada a las 13:30 horas del 25 de febrero de 2019, el Registro Inmobiliario ordenó la apertura de este expediente y consignar advertencia administrativa en las fincas y planos indicados. Y mediante resolución de las 15:30 horas del 19 de marzo de 2019 concedió las audiencias de ley a posibles interesados, dentro de ellos a la empresa **P.H. DON PEDRO SOCIEDAD ANÓNIMA** en calidad de titular del derecho 002 de la finca 265839 que soporta servidumbre dominante en contra de las fincas relacionadas en los reportes indicados. No obstante, omitió conceder audiencia a la empresa **P.H. RIO VOLCAN SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica 3-101-131036, en su condición de titular del derecho 001 de este inmueble.

En el artículo 26 del Reglamento del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J), se regula lo concerniente a la notificación del procedimiento de Gestión Administrativa, como medio para hacer del conocimiento de terceros interesados sobre la existencia de alguna inexactitud que afecte la Publicidad Registral. De allí se infiere, que en resguardo del principio del debido proceso y del derecho de defensa, 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.

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

SEGUNDO. Adicionalmente, este Tribunal extraña que en el trámite de estas diligencias administrativas la autoridad registral no haya incluido un estudio más amplio y profundo sobre las inconsistencias detectadas mediante los reportes aportados por Unidad de Validación de la información Catastral-Registral respecto de las fincas 456565 y 380323 de Alajuela y sus planos, ya que únicamente consta en el expediente un montaje de los planos

A-937077-2004 y A-783579-2002 en el mosaico catastral (ver folio 3) y no una conciliación de todos los posibles inmuebles afectados por la inconsistencia objeto de este expediente, que permita determinar si, además del traslape que motiva la medida cautelar administrativa que es objeto de apelación, se provoca también alguna afectación a las servidumbres inscritas que constan en los asientos registrales.

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. 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 15:30 horas del 19 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. Asimismo, se solicita al Registro Inmobiliario se aporte a este expediente una conciliación de todos los posibles inmuebles afectados por la inconsistencia objeto de este expediente, que permita determinar si existe alguna afectación a los fundos dominantes de las servidumbres inscritas en los asientos registrales.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones 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 15:30 horas del 19 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. Adicionalmente se le solicita la emisión de una conciliación de los inmuebles afectados por la inconsistencia objeto de este expediente administrativo en los términos indicados en el Considerando Tercero de esta resolución. En virtud de lo anterior, se omite pronunciamiento respecto de los alegatos esgrimidos por Maicol Acosta Vásquez en representación del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución de las 11:05 horas del 29 de agosto de 2019. 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.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

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