



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0525-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2014-152-RIM)

[Subcategoría: Propiedad e Hipotecas]

VOTO No 689-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cinco minutos del nueve de octubre de dos mil catorce.

Recurso de Apelación incoado por el Licenciado **Julián Morales Cabrera**, mayor, soltero, abogado, con cédula de identidad 1-1211-0320, 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 quince horas con diez minutos del veinticuatro de junio de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Producto de una consulta realizada en la Coordinación de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, se determinó una eventual sobreposición entre las fincas matrículas **132951-000** y **141598-000**, representadas en ese orden por los planos catastrados **P-870572-2003** y **P-764198-2002**, ambas que fueron segregadas de la finca **16161-000**, todas de la Provincia de **Puntarenas**. En razón de lo anterior, mediante resolución de las 08:18 horas del 21 de enero de 2014, se ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre los tres inmuebles y los dos planos relacionados, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realizaba la investigación de mérito. Posteriormente, mediante resolución de las 15:10 horas



del 24 de junio de 2014, se ordenó consignar **Inmovilización** en esos inmuebles y planos catastrados.

SEGUNDO. Inconforme con lo resuelto el Licenciado **Julián Morales Cabrera**, en la representación indicada presentó recurso de apelación en razón de lo cual conoce este Tribunal en Alzada.

TERCERO. Que en cumplimiento de los principios de celeridad y oficiosidad contemplados en los artículos 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039 de 12 de octubre de 2000, y 3 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, por la manera en que se resolverá, procede este Tribunal a conocer directamente este asunto.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y en virtud que se observaron omisiones que pueden provocar la indefensión de algunos de los interesados, se dicta esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. 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, de la gestión administrativa que se le dé curso, el Registro correspondiente, 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).

SEGUNDO. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 26 de citas, la División Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 09:20 horas del 25 de febrero de 2014, confirió las audiencias de ley a las siguientes partes interesadas: **1) RAQUEL AVILA ESPINOZA** en su condición de titular de la finca **132951-000** de Puntarenas. **2) BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en su condición de acreedor hipotecario en la finca **132951-000** de Puntarenas. **3) ELIER JOAQUÍN ARAYA ARAYA**, como deudor hipotecario en la finca **132951-000** de Puntarenas. **4) RONALD ALBERTO SEQUEIRA SOTO** en su condición personal como titular y en calidad de representante de las empresas **PARAÍSO NATURAL, S. A., PARAÍSO ACUÁTICO TAMBOR, S. A. y CUADRACICLOS JUNGLA SAFARI S. A.**, por ser deudoras hipotecarias en la finca **141598-000** de Puntarenas. **5) BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** en su condición de acreedor hipotecario y anotante en demanda ejecutiva hipotecaria sobre la finca **141598-000** de Puntarenas. **6) STEVEN ALBERTO SEQUEIRA CRUZ** en calidad de deudor hipotecario en la finca **141598-000** de Puntarenas. **7) MIGUEL ÁNGEL ÁVILA GONZÁLEZ** en calidad de interesado según **Demanda Penal** inscrita en las fincas **132951-000 y 141598-000**, ambas de Puntarenas. No obstante, advierte este Tribunal que se omitió conferir la audiencia de ley a **OLDEMAR FERNÁNDEZ CHAVARRÍA** con cedula 2-241-329, en su condición personal por ser titular de la finca **16161-000** de **Puntarenas**, en razón de lo cual debe ser considerado parte interesada en estas diligencias.

TERCERO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Por lo expuesto, sin entrar a conocer el fondo del asunto, al constatar la omisión indicada considera este Órgano de Alzada que, con ese actuar, se negó al titular de una de las fincas afectadas conocer del procedimiento que se encontraba en trámite en el Registro Inmobiliario División Registral y, en consecuencia, de la posibilidad de hacer uso de los mecanismos legales. Por ello, al dejar totalmente excluido ese interesado podría causarle consecuencias jurídicas perjudiciales, tanto a nivel civil como



penal, 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, 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 sólo 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. 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 esas partes.

En consecuencia, al determinarse la omisión de la audiencia legal al señor **OLDEMAR FERNÁNDEZ CHAVARRÍA** con cédula 2-241-329, quien es titular de la finca **16161-000** de **Puntarenas**, considera este Tribunal que lo procedente es declarar la **NULIDAD** de todo lo resuelto División Registral del Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de audiencias, dictada a las nueve horas con veinte minutos del veinticinco de febrero de dos mil catorce, con el objeto que se enderecen los procedimientos y se le de 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, doctrina y jurisprudencia citadas, se declara la **NULIDAD** de todo lo resuelto y actuado por la División Registral del Registro Inmobiliario, a partir de la



resolución de audiencias, dictada a las nueve horas con veinte minutos del veinticinco de febrero de dos mil catorce, con el objeto que se enderecen los procedimientos y se le de 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. 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 su oficina de origen.
NOTIFÍQUESE.

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES:

- GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
- T E: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA
- PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TNR: 00.55.53