

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2022-0238-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2019-842-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0304-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas con trece minutos del veintinueve de julio de dos mil veintidós.

Recurso de apelación planteado por el licenciado Andrés Camacho Hernández, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 4-201-892, 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 10:15 horas del 24 de marzo de 2022.

**Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Se inician diligencias administrativas 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 un traslape entre las fincas **65927** (plano L-599701-1985), **68919** (plano L-0894509-1990),

---

**70600** (plano L-1559497-2012) y **124660** (plano L-0357539-1996) (Tomo I, folio 1 al 3 del expediente principal.)

Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:41 horas del 17 de junio de 2019, 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; en resolución de las 11:10 horas del 5 de julio de 2019 se subsanó el error material cometido en la resolución dictada en junio de 2019, ampliando la medida cautelar al plano L-0357539-1996 y concedió las audiencias de ley.

Por 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 (Tomo I, folio 106 al 116 del expediente principal.)

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la representación del Banco Nacional de Costa Rica apeló la resolución final indicada (Tomo I, folio 120 al 125 del expediente principal.)

El Tribunal Registral Administrativo, emite el Voto 0526-2020, de las 10:44 horas del 28 de agosto de 2020, dentro del cual se declaró la nulidad de todo lo resuelto por el Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de audiencia de las 11:10 horas del 5 de julio de 2019, con el objeto de enderezar el procedimiento. Lo anterior, debido a que mediante resolución de las 11:10 horas del 5 de julio de 2019 concedió las audiencias de ley, sin embargo, se 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. (Tomo I, folio 164 al 170 del expediente principal.)

Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:30 horas del 25 de febrero de 2021, se 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, únicamente para efectos de publicidad noticia mientras se continúa con el trámite del expediente conforme al principio constitucional del debido proceso. Asimismo, se conceden nuevamente las audiencias de ley, incurriéndose nuevamente en el error de dar audiencia al representante el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y no a la representación del Banco Hipotecario de la Vivienda. (Tomo I, folio 181 al 183 del expediente principal.)

Mediante escrito presentado el 06 de setiembre de 2021 ante el Registro Inmobiliario, se apersona el licenciado Erick Solano Coto, abogado, cédula de identidad 1-1135-0461, vecino de ciudad Colón, en su calidad de Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), manifiesta que en ninguno de los casos el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo intervino en la tramitación del bono de vivienda ni en la imposición de las limitaciones de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, es decir, no corresponden a las limitaciones del artículo 42 de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (Tomo II, folio 212 al 214 del expediente principal.)

Mediante resolución de las 08:00 horas del 28 de enero de 2022, el Registro Inmobiliario le confiere audiencia al señor Álvaro Gustavo Alpízar Mora, cédula número 1-0882-0654 en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Hipotecario de la Vivienda, cédula jurídica 3-007-078890, en virtud de existir limitaciones de las Leyes 7052 y 7208 del Sistema Financiero de Vivienda, que afectan las fincas de la provincia de Limón, matrículas 1246960 (**correcta 124660**) y 70600. Lo anterior, a efectos de que, dentro del plazo estipulado por ley, presente sus alegatos que a sus derechos convenga. (Tomo II, folio 225 y 225 del expediente principal).



---

Por resolución de las 10:15 horas del 24 de marzo de 2022, el Registro Inmobiliario, dictó resolución final, resolviendo: **1) Mantener la Advertencia administrativa** sobre las fincas de la Provincia de Limón, matrículas 65927, 68919, 70600, 124660, así como en los planos catastrados L-599701-1985, L-894509-1990, L-1559497-2012, L-599701-1985 (*repetido*). **2) Consignar inmovilización** en las fincas 65927, 68919, 70600, 124660, como los planos catastrados L-599701-1985, L-894509-1990, L-1559497-2012, L-599701-1985(*repetido*). Lo anterior, con base en el informe DRI-CTE-06-0129-2019 suscrito por la Ing. Sonia Fallas Monge (Tomo II, folio 238 al 249 del expediente principal).

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:

- En la resolución de audiencia de las 08:00 horas del 28 de enero de 2022, el Registro Inmobiliario le confiere audiencia al señor Álvaro Gustavo Alpízar Mora, cédula número 1-0882-0654 en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Hipotecario de la Vivienda, sin embargo, por error se consignó mal el número de finca de la provincia de Limón, matrícula **1246960**, siendo lo correcto 124660. (Tomo II, folio 225 y 225 del expediente principal)
- En la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:15 horas del 24 de marzo de 2022, se omite nuevamente pronunciamiento respecto del asiento catastral **L-0357539-1996** que describe la finca **124660** de Limón. (Tomo II, folio 238 al 249 del expediente principal).

**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. CONTROL DE LAGALIDAD.** Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia se observan vicios en sus elementos esenciales, los cuales se pasan a desarrollar.

**QUINTO. 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).

Advierte este Tribunal de alzada, que dentro del procedimiento llevado por el Registro de instancia, se evidencia que en la resolución de las 08:00 horas del 28 de enero de 2022, que es el auto de traslado de la audiencia conferida al señor Álvaro Gustavo Alpízar Mora, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Hipotecario de la Vivienda, por error se consignó mal el número de finca de la provincia de Limón, indicándose **1246960**, siendo lo correcto 124660. Situación que a todas luces conlleva a generar no solo un estado de indefensión a la parte y posible afectación de los derechos que le asisten, sino que, además tal situación genera una evidente incongruencia, que amerita ser corregida o subsanada como en derecho corresponde, a efectos de enderezar el curso del procedimiento.

Por otra parte, también llama la atención a este Órgano de alzada, que el nuevo pronunciamiento emanado por el Registro Inmobiliario de las 10:15 horas del 24 de marzo de 2022, dentro del cual se 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**, nuevamente el operador jurídico omite



---

pronunciarse y cautelar el plano **L-0357539-1996**, situación que de manera evidente afecta el contenido, motivo y fin del acto final, por tanto, dicho error también debe ser subsanado por la Administración registral, en aras de garantizar el debido proceso.

Aspecto, que se enmarca en una falta de congruencia en la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario y que recoge nuestro Código Procesal Civil en sus artículos 28.1 y 61.2, relacionados con el principio de congruencia, disponiendo en lo que interesa:

**“ARTÍCULO 28.- Forma y firma de las resoluciones**

28.1 Forma. En las resoluciones y actuaciones se identificará al tribunal y se consignará el lugar, la hora, la fecha, el número de proceso, el nombre de los jueces y el número de resolución, cuando sea necesario.

Las resoluciones deberán ser fundamentadas, claras, precisas, concretas y congruentes con lo solicitado o previsto por la ley. (...)

“(...) **61.2 Contenido de la sentencia.** Las sentencias deben resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto de debate, no pueden conceder más de lo pedido, salvo disposición legal en contrario y no podrán comprender otras cuestiones que las demandadas; se exceptúan aquellas para las que la ley no exige iniciativa de parte. (...)

Siendo que las citadas normas resultan de aplicación supletoria tanto en los procedimientos desarrollados por el Registro Nacional, como en aquellos que resultan de competencia de este Tribunal, de conformidad con lo que al efecto estipula el inciso f) del artículo 367, en relación con el numeral 229.2, ambos de la Ley General de la Administración Pública, debido

---

a la inexistencia de disposición expresa dentro de la legislación registral, que determine las formalidades y requisitos que deben llevar las resoluciones finales que se dictan dentro de las diligencias administrativas conocidas por los Registros que lo integran.

A mayor abundamiento sobre este tema, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto N° 704-F-00 de las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, dispuso:

"...IV.- [...]la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino en sus escritos de demanda o contra demanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el fallo; no porque en éste se decida algo diferente a lo querido por los litigantes, sino **porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate**, o se otorga más de lo pedido, o porque **lo resuelto no guarda correspondencia con lo pedido, o porque contiene disposiciones contradictorias...**" (El énfasis ha sido agregado).

En el presente asunto la dirección del Registro Inmobiliario, tal y como se ha indicado omitió referirse al asiento catastral L-357539-1996 en la resolución final de las 10:15 horas del 24 de marzo de 2022.

Otro aspecto a considerar, es el informe técnico DRI-CTE-06-0129-2019 de fecha 04 de junio de 2019, que sirve de base para el dictado de la resolución final emitida por el Registro Inmobiliario a las 10:15 horas del 24 de marzo de 2022, pues este no muestra un montaje de las fincas involucradas en el presente expediente, el cual resulta esencial para que los interesados conozcan con detalle las inconsistencias alegadas, más aún si se consideran las diferencias de áreas entre las fincas, a saber: la finca 7-65927 mide 66231,31m<sup>2</sup>, la finca 7-68919 mide 1212,45m<sup>2</sup>, la finca 7-70600 mide 697 m<sup>2</sup> y la finca 124660 tiene un área de 548,53 m<sup>2</sup>. Resultando en un elemento de especial valía para la resolución del presente caso.

En este orden de ideas, cabe indicar que el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, refiriéndose a este Tribunal Registral



---

Administrativo, dispone que “El Tribunal (...), deberá ajustar su actuación al procedimiento y las normas de funcionamiento establecidas en la presente Ley, su reglamento, y supletoriamente, lo dispuesto en el Libro II de la Ley General de la Administración Pública, N.º 6227, de 2 de mayo de 1978, Capítulo "Del Procedimiento Ordinario", en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en la Ley Orgánica del Poder Judicial, respectivamente, en cuanto sean aplicables...”

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, además de poner a disposición un montaje que permita conocer con más precisión la inconsistencia alegada.

De este modo y sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal advierte que, en la resolución de las 08:00 horas del 28 de enero de 2022, sobre la audiencia conferida al representante del Banco Hipotecario de la Vivienda, por error se consignó un número de finca erróneo, y que en la resolución final de las 10:15 horas del 24 de marzo de 2022 el Registro Inmobiliario omitió referirse en la parte dispositiva al plano catastrado L-357539-1996. Ello sin dejar de lado, la falta de un montaje de los planos que grafican las fincas involucradas.

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.

**SEXTO. 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 las 08:00 horas del 28 de enero de 2022, con el objeto de que se enderecen los procedimientos, se elabore un montaje de planos de las fincas involucradas y se cumpla con el debido proceso, fundamentándose con posterioridad el contenido de la resolución final acorde a todos los elementos que correspondan y todas las partes involucradas, como garantía del debido proceso.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las normas y jurisprudencia citadas, se declara **NULIDAD** de todo lo resuelto por el Registro Inmobiliario, a partir de la resolución de las 08:00 horas del 28 de enero de 2022, con el objeto de que se enderecen los procedimientos, se elabore un montaje de planos de las fincas involucradas y se cumpla con el debido proceso, fundamentándose con posterioridad el contenido de la resolución final acorde a todos los elementos que correspondan y todas las partes involucradas, como garantía del debido proceso. En virtud de lo anterior, se omite pronunciamiento respecto de los alegatos esgrimidos por el 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 11/10/2022 04:09 PM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 06/10/2022 03:57 PM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 07/10/2022 06:09 PM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 09/10/2022 03:31 PM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)  
Fecha y hora: 12/10/2022 08:14 AM

**Cristian Mena Chinchilla**

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/CMCH

## DESCRIPTORES

### NULIDAD

**TG: EFECTOS DEL FALLO DEL TRA**

**TNR: 00.35.98**