
RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2022-0020-TRA-RI
GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, APELANTE
REGISTRO INMOBILIARIO. (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-227-RIM)

VOTO 0107-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y tres minutos del dieciocho de marzo de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Andrés Camacho Hernández, abogado, cédula de identidad 4-0201-0892, vecino de Heredia, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 23 de noviembre de 2021.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. Por resolución de las 08:00 horas del 11 de marzo de 2019, el Registro Inmobiliario, inicia las diligencias administrativas por reporte de mantenimiento 50702015075700, mediante el cual se informa de una posible sobreposición total de las fincas de Guanacaste 150757,

226435, 195817 y 84462. Por lo que, se resuelve autorizar la apertura del expediente 2019-0227-RIM, y consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas indicadas, únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continua con el trámite del expediente. (folio 27 del expediente)

El Registro Inmobiliario, por resolución de las 08:00 horas del 25 de abril de 2019, procede a darle audiencia a las partes involucradas en este proceso; 1) Leticia Porras Méndez, cédula de identidad 6-0250-0599, como propietaria de la finca de Guanacaste 195817 y como deudora del crédito hipotecario 2014-00293826-01-0001-001, que pesa sobre dicho inmueble. 2) Luis Sequeira Alvarado, cédula de identidad 5-0240-0396, como apoderado generalísimo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula Jurídica 4-000-001021, como acreedor del crédito hipotecario 2014-293826-01-0001-001 que pesa sobre la finca de Guanacaste 195817. 3) Exidoro Porras Méndez, cédula de identidad 6-0145-0088, como propietario de la finca de Guanacaste 84462. 4) Marco Vargas Cambroner, cédula de identidad 2-0655-0748, como interesado en el embargo practicado y anotado al margen de la finca de Guanacaste 84462, con citas de inscripción al tomo 506 asiento 00013089-01-0001-001, 5) Luis Sequeira Alvarado, cédula de identidad 5-0240-0396, como apoderado generalísimo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula Jurídica 4-000-001021, como interesado en el embargo practicado anotado al margen de la finca de Guanacaste 84462, con citas de inscripción al tomo 800 asiento 00381085-01-0001-001, 6) José Porras Anchía, cédula de identidad 6-0028-0537, apoderado generalísimo de Agropecuaria Porras y Méndez S.A., cédula jurídica 3-101-355993, como propietario de la finca de Guanacaste 150757, 7) Shirlene Porras Meléndez, cédula de identidad 6-0297-0069, como propietaria de la finca de Guanacaste 226435 y como deudora del crédito hipotecario 2018-271756-01-0001-001 que pesa

sobre dicho inmueble. 8) Luis Berrondo Barroso, pasaporte 11911991148, como apoderado generalísimo de INSTACREDIT, cédula jurídica 3-101-264096, como acreedor del crédito hipotecario 2018-221756-001-0001-01 que pesa sobre la finca de Guanacaste 226435. Lo anterior, para que dentro del término de quince días se apersonen al proceso y señalen medio para recibir notificaciones. (folio 43 y 44)

Por escrito presentado el 7 de mayo de 2019, se apersona el señor Carlos Roberto Gutiérrez Azahar, cédula de residencia 122200713224, en su condición de apoderado generalísimo de la empresa INSTACREDIT S.A., cédula jurídica 3-101-264096, y señala medio para recibir notificaciones. (Folio 47 del expediente principal)

Mediante escrito presentado el 14 de mayo de 2019, se apersona la licenciada Arianna Campos Muñoz, abogada, cédula de identidad 4-0202-0681, vecina de San José, San Juan de Tibás, en su condición de apoderada especial del Banco Nacional de Costa Rica, y manifiesta que el inmueble de la provincia de Guanacaste, matrícula 195817-000 propiedad de la señora Leticia Porras Méndez, soporta gravamen hipotecario de primer grado a favor de su representada, inscrito el 27 de octubre de 2014, bajo citas 2014-293826-01-0001-001, el cual garantiza el pago de una obligación de crédito, fue otorgado cumpliendo con todas las obligaciones técnicas y legales, como de acuerdo a la realidad material y registral que se publicitaba al momento del examen realizado por el perito experto en la materia. Por lo anterior, solicita se abstenga la administración de modificar la realidad publicitada por el inmueble y de afectar de forma alguna el derecho real que ostenta su mandante sobre el inmueble de Guanacaste, matrícula 195817-000. (Folio 51 al 53 del expediente principal)

Por escrito del 23 de mayo de 2019, se apersona la señora Leticia Porras Méndez para señalar medio y lugar para recibir las notificaciones. Luego, mediante escrito del 30 de mayo de 2019 la señora Porras Méndez, solicita a la Administración registral le conceda una prórroga de 6 meses para realizar acciones. (Folio 58 y 59 del expediente principal)

Por resolución de las 13 horas del 04 de junio de 2019, el Registro Inmobiliario, concede la suspensión del procedimiento administrativo por el plazo de seis meses solicitado mediante escrito presentado el 30 de mayo de 2019, por la señora Leticia Porras Méndez en su condición de titular de la finca de Guanacaste 195817, con el fin de buscar el saneamiento de los asientos involucrados. Asimismo, se le indica a la parte que dicha prórroga podrá ser solicitada nuevamente por las partes con su debida justificación. (Folio 72 del expediente principal) El procedimiento administrativo quedó suspendido hasta el 06 de diciembre de 2019.

Mediante escrito presentado el 21 de junio de 2019, se apersona Exidoro Porras Méndez, cédula de identidad 6-0145-0088, en su condición de titular de la finca de Guanacaste, matrícula 84462-000, con plano catastrado G-0111177-1993, señala medio y lugar para notificaciones y solicita prórroga de 6 meses para buscar soluciones. (Folio 81 del expediente principal)

Por escrito del 21 de junio de 2019, la señora Shirlene Porras Méndez, cédula 6-0297-0069, en su condición de titular de la finca de Guanacaste, matrícula 226435, con plano catastrado G- 1236626-2007, señala medio y lugar para notificaciones y solicita prórroga de 6 meses para buscar soluciones. (Folio 82 del expediente principal)

El Registro Inmobiliario, por resolución de las 13:00 horas del 28 de junio de 2019, pone en conocimiento de Exidoro Porras Méndez y Shirlene Porras Méndez, que por resolución de las 13:00 horas del 4 de junio de 2019, se concedió la suspensión del presente procedimiento por un plazo improrrogable de seis meses calendario, que inició a partir del 6 de junio de 2019, a efectos de que las partes puedan gestionar el saneamiento de los asientos registrales involucrados. (Folio 83 del expediente principal)

Mediante escrito del 9 de octubre de 2019, se apersona José Porras Méndez, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad AGROPECUARIA PORRAS Y MENDEZ S.A., para señalar lugar y medio para recibir notificaciones y solicita prórroga de 6 meses para buscar soluciones. Agrega que según consta en asamblea general extraordinaria en caso de incapacidad o muerte del presidente, su padre, él tiene las mismas facultades, y que él murió en el 2016. (Folio 89 del expediente principal)

El Registro Inmobiliario, por resolución de las 13:00 horas del 11 de octubre de 2019, pone en conocimiento de José Porras Méndez, apoderado generalísimo de la sociedad AGROPECUARIA PORRAS Y MENDEZ S.A, que las diligencias se encuentran suspendidas hasta el 6 de diciembre de 2019. (Folio 90 del expediente principal)

Por resolución de las 13:00 horas del 04 de febrero de 2020, el Registro Inmobiliario procede a levantar la suspensión del procedimiento, debido a haber culminado de sobra el plazo de seis meses estipulado. (Folio 94 del expediente principal)

Mediante escrito presentado el 7 febrero de 2020, la señora Shirlene Porras Méndez solicita que se suspenda nuevamente el procedimiento y se le otorgue una prórroga de 6 meses a efecto de inscribir el plano levantado sobre su propiedad. (Folio 100 del expediente principal)

Por resolución de las 13:00 horas del 12 de febrero de 2020, el Registro Inmobiliario procede a suspender las diligencias por una única vez y por el plazo de seis meses, con el fin de que las partes busquen el saneamiento de los asientos involucrados. (Folio 101 del expediente principal)

Al haber transcurrido el plazo de los seis meses indicados en el párrafo anterior, sin que las partes sanearan la publicidad registral, el Registro Inmobiliario, por resolución de las 10:00 horas del 23 de noviembre de 2021, resuelve, consignar inmovilización sobre las fincas de Guanacaste 150757, 226435, 195817 y 84462, así como sus respectivos planos 5-747067-2001, 5-1236626-2007, 5-1770033-2014 y 5- 111177-1993, las cuales se mantendrán hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane las inconsistencias y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública en la cual aporten una solución a la situación jurídica investigada. Tome en cuenta el Registro que en el POR TANTO de la resolución, se indica por error el plano 5-747067-2001 para la finca de Guanacaste 84462, pero el que le corresponde conforme al expediente es el 5- 111177-1993.

En contra de lo resuelto apela el representante del Banco Nacional de Costa Rica, alegando lo siguiente:

- Su representada otorgó un crédito recibiendo en garantía hipotecaria de primer grado la finca del partido de Guanacaste, matrícula 195817-000, derecho debidamente anotado e inscrito con todas las formalidades requeridas, bajo citas 2014-293826-01-0001-01.
- Que su representada, es acreedora de una operación de crédito, que se hizo conforme a la publicidad registral, según lo dispone el artículo 449 del Código Civil, y por ello, en su condición de tercero interesado, es ajeno totalmente a los hechos que se cuestionan. Ello, debido a que en los términos en que la resolución fue emitida limita los derechos de su representada con relación a la garantía hipotecaria otorgada, ya que se inmoviliza por hechos que su representada desconocía y que no le son propios, ocasionando que el Banco Nacional de Costa Rica quede en una posición desfavorable con respecto a la posible ejecución de su garantía cuando así se requiera, ocasionándole un daño directo.
- Solicita se revoque la resolución en cuanto ordena la inmovilización de la finca de la provincia de Guanacaste, matrícula 195817-000, la cual fue otorgada en garantía a su representada; y se mantenga a su poderdante en condición actual de acreedor privilegiado sobre el citado inmueble sin ningún tipo de limitación al margen del inmueble a nivel registral.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el hecho que tuvo por demostrado el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada. Y agrega como hechos probados de importancia para el dictado de la presente resolución, los siguientes:

1.- El Registro Inmobiliario en la resolución dictada a las 08:00 horas del 25 de abril de 2019, no confirió audiencia al señor Freddy Miranda Méndez, cédula de identidad 5-0304-0161, quien figura como deudor del crédito hipotecario 2018-00271756-01-0001-001 que pesa sobre la finca de Guanacaste matrícula 226435-000. (Folio 12 y 13 del expediente principal)

2.- El Registro Inmobiliario, dentro del procedimiento administrativo omitió notificar las siguientes resoluciones:

- a) Resolución de las 13 horas del 4 de junio de 2019, ante la solicitud de prórroga instada por la señora Leticia Porras Méndez, la cual fue concedida por dicha instancia administrativa. Sin embargo, dicho pronunciamiento solo se notificó a Carlos Gutiérrez Azhar, en su condición de representante de INSTACREDIT, Arianna Campos Muños en su condición de representante del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA y a la señora Leticia Porras Méndez, omitiéndose notificar a las demás partes involucradas en dicho procedimiento, tal como se desprende de folio 73 del expediente principal.
- b) Resolución de las 13 horas del 28 de junio de 2019, ante la solicitud de prórroga instada por Exidoro y Shirlene Porras Méndez, la cual fue concedida por dicha instancia administrativa. Sin embargo, el Registro Inmobiliario únicamente notifica a los gestionantes y omite notificar a las demás partes involucradas en dicho procedimiento, tal como se desprende de folio 84 del expediente principal.
- c) Resolución de las 13 horas del 11 de octubre de 2019, ante la solicitud de prórroga instada por el señor José Porras Méndez, en donde se le indica que el procedimiento se encuentra en suspenso. Sin embargo, notifica al

gestionante y omite notificar a las demás partes involucradas en dicho procedimiento, tal como se desprende de folio 91 del expediente principal.

- d) Resolución de las 13 horas del 4 de febrero de 2020, el Registro Inmobiliario levanta el suspenso del procedimiento administrativo, a efectos de continuar con las citadas diligencias administrativas. En este acto, solo notifica a Exidoro y Shirlene Porras Méndez, y omite notificar a las demás partes involucradas en dicho procedimiento, tal como se desprende de folio 95 del expediente principal.
- e) Resolución de las 13 horas del 12 de febrero de 2020, ante la solicitud de prórroga instada nuevamente por la señora Shirlene Porras Méndez, la cual fue concedida por dicha instancia administrativa. Ante la citada gestión solo notifica a Exidoro y Shirlene Porras Méndez, y omitió notificar a las demás partes involucradas en dicho procedimiento, tal como se desprende a folio 102 del expediente principal.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que sean relevantes para la resolución del presente proceso.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia se observan en sus elementos esenciales los siguientes vicios:

1.- DE LA FALTA DE NOTIFICACIÓN. 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° 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..."

En el mismo sentido, el artículo 3 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, (Decreto No. 35456-J de 30 de marzo de 2009), establece que sus funciones deben sujetarse *"...a los principios de **legalidad, oficiosidad, celeridad, oralidad, economía procesal e informalismo...**", ajustando su actuación *"...al procedimiento y las normas de funcionamiento establecidas en la Ley; en este Reglamento; y supletoriamente a lo dispuesto en el Libro Segundo de la Ley General de la Administración Pública, Capítulo Del Procedimiento Ordinario; en el Código Procesal Contencioso Administrativo; en el Código Procesal Civil; en la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales; en la Ley Orgánica del Poder Judicial, y en cualquiera otras disposiciones normativas que resulten aplicables."* (agregado el énfasis).*

En general, en el cumplimiento de sus funciones, la Administración debe respetar y observar el **principio de legalidad**, sin cuya presencia la acción estatal devendría ilegal o injusta. Ese principio se compone de dos facetas diferentes. Por una parte, con la legalidad se procura ajustar la actuación administrativa al ordenamiento jurídico positivo, mediante la limitación o el condicionamiento del poder jurídico del órgano correspondiente. Y, por otra parte, la legalidad que comprende la razonabilidad o justicia de esa actuación administrativa, en cuanto exige que los actos y conductas estatales posean un contenido justo, razonable y valioso.

Resulta claro que, como garantía contra la arbitrariedad, toda resolución que ponga fin a un procedimiento administrativo debe contener un análisis sobre el tema objeto de debate, cumpliendo con una adecuada fundamentación y la motivación necesaria para garantizar al administrado una resolución a su solicitud acorde con los lineamientos legales y constitucionales del debido proceso.

De este modo, una vez analizado el expediente venido en Alzada, a efecto de determinar su legalidad, debe señalarse por parte de este Tribunal que 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 en lo que interesa lo siguiente:

“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, se 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, 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).**

Conforme con lo anterior, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 26 de cita, el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 08:00 horas del 25 de abril de 2019 confirió las audiencias de ley, pero, omitió dar audiencia al señor Freddy Miranda Méndez, quien figura como deudor del crédito hipotecario 2018-271756-01-0001-001, que pesa sobre la finca de Guanacaste 226435, debido a que no se tomó en consideración su participación dentro de las presente diligencias administrativas ante una falta al deber de cuidado a la hora de verificar los asientos del inmueble supra citado. En consecuencia, sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal al constatar la omisión indicada considera que con ese actuar se negó al señor Freddy Miranda Méndez la posibilidad de hacer uso de los mecanismos legales, al quedar totalmente excluido de un procedimiento que perfectamente podría causarle consecuencias jurídicas perjudiciales, ya que, como es conocido, un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional inmerso en el artículo 39 de la Carta Magna, y del cual derivan derechos para las partes e interesados en el proceso, tal es el caso, del ejercicio efectivo de su derecho de defensa desde las primeras fases del procedimiento hasta su culminación (artículo 41 constitucional).

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, a fin de no causar indefensiones. Al respecto, merece indicar que la doctrina sobre el tema de la notificación, la incluye dentro de los actos de comunicación, revistiéndolas de un carácter especial dentro de las partes que componen el debido proceso, toda vez que pone en conocimiento de las

partes todas y cada una de las resoluciones que se dictan en un proceso. **(PARAJELES VINDAS, Gerardo, Curso de Derecho Procesal Civil, V. I., Investigaciones Jurídicas S.A., 4º edición, San José, Costa Rica, abril 2002, p.132).**

En consecuencia, al constatarse la omisión de la audiencia legal al señor Freddy Miranda Méndez, considera necesario este Tribunal declarar la nulidad de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 23 de noviembre de 2021, debido a que con ello existe un evidente quebranto a los derechos que le asisten al señor Miranda Méndez.

Asimismo, es importante señalar al Registro Inmobiliario que, dentro del trámite del procedimiento administrativo se desprenden varias anomalías, debido a que pese a que dicha Instancia administrativa resuelve cada una de las gestiones presentadas por las partes omite realizar la debida notificación a cada una de ellas, situación que conlleva de igual manera a un quebranto del debido proceso, por ende, a que las partes no cuenten con la oportunidad procesal para manifestarse y exponer sus alegatos de defensa e inconformidades, o en su defecto a tener conocimiento de todas las actuaciones ejercidas por las partes dentro del trámite administrativo.

En ese sentido, obsérvese que dentro del procedimiento y a folio 72 el Registro Inmobiliario, dicta la resolución de las 13 horas del 4 de junio de 2019, ante la solicitud de prórroga instada por la señora Leticia Porras Méndez, petición que fue concedida por dicha instancia administrativa. Sin embargo, esta resolución solo se le notificó al señor Carlos Gutiérrez Azhar, representante de INSTACREDIT, Arianna Campos Muñoz en su condición de representante del BANCO NACIONAL

DE COSTA RICA y a la señora Leticia Porras Méndez, titular registral de la finca de Guanacaste, matrícula 195817, omitiéndose notificar a las demás partes involucradas en dicho procedimiento, tal como se desprende de folio 73 del expediente principal.

Asimismo, a folio 83 del expediente el Registro emite la resolución de las 13 horas del 28 de junio de 2019, por solicitud de prórroga instada por Exidoro y Shirlene Porras Méndez, la cual fue concedida de igual manera por dicha Instancia administrativa. No obstante, el Registro Inmobiliario únicamente notifica a esos gestionantes, y omite en idéntico sentido notificar a las demás partes involucradas dentro del procedimiento, conforme se desprende a folio 84 del expediente principal.

Ahora bien, por resolución de las 13 horas del 11 de octubre de 2019, el Registro Inmobiliario se pronuncia ante la solicitud de prórroga instada por el señor José Porras Méndez. Sin embargo, notifica únicamente a esa parte y omite nuevamente notificar a las demás partes involucradas en dicho procedimiento, tal como se desprende de folio 91 del expediente principal.

Luego, por resolución de las 13 horas del 4 de febrero de 2020, el Registro Inmobiliario levanta el suspenso del procedimiento administrativo, a efectos de continuar con las citadas diligencias administrativas. No obstante, para este acto en particular solo notifica a Exidoro y Shirlene Porras Méndez, y omite notificar a todas las partes involucradas en dicho procedimiento, tal como se desprende de folio 95 del expediente principal.

Además, se desprende que, por resolución de las 13 horas del 12 de febrero de 2020, el Registro de instancia, ante una nueva solicitud de prórroga instada por la señora Shirlene Porras Méndez, la cual concede, solo notifica a Exidoro y Shirlene Porras Méndez, y omite nuevamente notificar a las demás partes involucradas en el procedimiento, tal como se desprende a folio 102 del expediente principal.

Ante dicho proceder es que este Tribunal arriba a la conclusión de que lo procedente es anular el dictado de la resolución final, a efectos de que se enderece el procedimiento de gestión administrativa instruido por el Registro Inmobiliario, a efectos de garantizar el debido proceso y derecho de defensa de todas y cada una de las partes involucradas.

2.- SOBRE LA PRUEBA. Evidentemente tanto en los procedimientos conocidos en la sede jurisdiccional como en la administrativa, la prueba es uno de los elementos esenciales que permite a las partes demostrar sus afirmaciones con el fin de introducir en la mente de la autoridad decisora los hechos que justifican sus pretensiones. Conforme a lo expuesto, este Tribunal encuentra que el informe emitido por el Departamento Catastral Técnico que comunica sobre la posibilidad de sobreposiciones entre las fincas aludidas se encuentra incompleto. En el reporte de inconsistencias que consta a folio 2 del expediente se hace referencia a que la finca de Guanacaste matrícula 226435-000 se encuentra fuera del título del predio de su finca madre, pero esta circunstancia no se refleja del montaje que consta a folio 5 del mismo expediente. Por lo que se solicita al Registro corregir esa omisión con el fin de que ese elemento de prueba venga completo y pueda el Tribunal tomar la decisión correcta al momento de resolver estas diligencias.

QUINTO. 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 la resolución dictada a las 10:00 horas del 23 de noviembre de 2021, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se cumpla con el debido proceso, para lo cual además debe agotar 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 la resolución de audiencias dictada el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 23 de noviembre de 2021, 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. Asimismo, observe el Registro de origen sobre lo indicado respecto al informe técnico con el fin de que se corrija y se ingrese al expediente en forma correcta. En virtud de lo anterior, se omite pronunciamiento de fondo. 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

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: NOTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.41

NULIDAD

TG: EFECTOS DE FALLO DEL TRA

TNR: 00.35.98