



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2023-0411-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A., apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2019-70-RIM)
PROPIEDADES

VOTO 0499-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas diez minutos del veinte de diciembre del dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por Antonio José García Alexandre, cédula de identidad 8-0008-0941, en su condición de apoderado de la sociedad CORPORACIÓN DIECINUEVE S.A., sociedad organizada y existente bajo las leyes de Costa Rica, cédula jurídica 3-101-143061, contra el oficio DRI-03-0398-2023 dictado por el Registro Inmobiliario el 12 de mayo de 2023.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las diligencias se inician mediante oficio GG-1647-2018 de 15 de noviembre de 2018, remitido por la señora Diana Murillo Murillo, como gerente general del



INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER) y el señor Clementino Villanueva Zúñiga, como director ejecutivo de la COMISIÓN NACIONAL DE ASUNTOS INDÍGENAS (CONAI) mediante el cual indican que detectaron una serie de fincas de particulares que se ubican en terrenos que fueron afectados por los decretos de territorios indígenas, por lo que solicitan al Registro Inmobiliario la apertura de un procedimiento a efectos de que publiciten la indicada afectación.

Mediante resolución de las 11:05 horas del 12 de setiembre de 2019, el Registro Inmobiliario ordena consignar el código ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA) sobre las fincas que se encuentran en el listado aportado por las solicitantes, únicamente con efectos de publicidad noticia, pues esta afectación no impide la inscripción de documentos posteriores.

El 08 de mayo de 2023 el señor Antonio José García Alexandre, en su condición de apoderado de la sociedad CORPORACIÓN DIECINUEVE S.A., presenta escrito dirigido al expediente 2019-070-RIM, en el que solicita el levantamiento del gravamen de ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA) anotado sobre la finca de San José matrícula 589503 bajo el Tomo 2019 Asiento 577382 Consecutivo 01 Secuencia 0474 Subsecuencia 001, con fundamento en que al reverso del plano SJ-1164982-2007 que publicita la finca, existe un visado en el que la Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI), indica que esta finca fue titulada previo al nacimiento de la propia reserva indígena de Quitirrisí; además de que el gravamen impuesto carece de fundamento de rango legal.

Mediante oficio DRI-03-0398-2023 del 12 de mayo de 2023, el



Registro Inmobiliario, a tenor del derecho de respuesta tutelado por los artículos 27 y 30 de la Constitución Política, resolvió denegar el requerimiento de levantar la anotación y declarar el archivo de la solicitud.

Inconforme con lo resuelto en el oficio indicado, el señor **Antonio José García Alexandre**, en su condición indicada, apeló lo dispuesto por el Registro de origen y expresó como agravio que su gestión tiene una solicitud de levantamiento de medida cautelar que debió ser atendida mediante resolución fundamentada según artículos 8 y 9 de la Ley de Regulación del Derecho de Petición N° 9097 y los artículos 121 y 136 de la Ley General de la Administración Pública N° 6227, y no con un oficio como si fuera un simple derecho de respuesta, y asevera que los demás argumentos de fondo y forma serán planteados ante el Tribunal Registral Administrativo.

El Registro Inmobiliario, por medio del oficio DRI-03-0456-2023 dictado el 2 de junio de 2023, rechazó el recurso de apelación indicando que no cabe dicho recurso contra el oficio DRI-03-0398-2023, ya que no es una resolución final, por lo que el recurrente presenta recurso de apelación por inadmisión ante el Tribunal, antes citado.

Mediante el voto 0299-2023 de las 10:54 horas del 6 de julio 2023, el Tribunal Registral Administrativo, declara procedente el recurso de apelación por inadmisión interpuesto por el señor **Antonio José García Alexandre**, como apoderado de la sociedad **CORPORACIÓN DIECINUEVE S.A.**, y revoca la denegatoria dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario mediante oficio DRI-03-0456-



2023 del 2 de junio de 2023, para que se admita el recurso de apelación presentado contra el oficio DRI-03-0398-2023 del 12 de mayo de 2023, y ordena emplazar a las partes que correspondan y remitir el expediente administrativo.

Consecuencia de lo anterior, en resolución dictada a las 13:40 del 27 de setiembre de 2023 la Dirección del Registro Inmobiliario, ordena incorporar al expediente administrativo 2019-70-RIM la correspondencia relacionada con la solicitud del señor Antonio José García Alexandre, representante de la sociedad CORPORACIÓN DIECINUEVE S.A. y admite el recurso de apelación.

Una vez emplazada, la recurrente solicita se declare con lugar su recurso y se levante el gravamen que pesa sobre su propiedad, para lo cual esgrime los siguientes agravios:

1. En el reverso del plano SJ-1164982-2007 de la finca en cuestión el CONAI reconoce que la finca se tituló previo al nacimiento de la reserva indígena Quitirrisí, por lo que no debe verse afectada por ninguna medida cautelar.
2. Mediante oficio DRI-03-0398-2023 se le indicó que para levantar el gravamen es necesario un oficio emitido por el INDER o el CONAI certificando que la finca se encuentra fuera de los territorios indígenas. Pero su representada ya cuenta con la autorización del CONAI desde el 2007 cuando le otorgó el visado donde reconoce que su finca fue titulada antes del nacimiento de la reserva, autorizando así su existencia. Además, la exigencia de ese requisito es contraria al artículo 4 de la ley de Protección al



ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos ya que no consta en ninguna ley, decreto ejecutivo ni en el Catálogo Nacional de Trámites.

3. La expresión en el oficio del Registro "esa publicidad no representa un gravamen aun y cuando se publicite como gravamen" violenta la seguridad jurídica y la exactitud de los asientos registrales y no se ajusta a lo dispuesto por el artículo 460 del Código Civil, además el gravamen ZONA ABRE no tiene rango legal pues no existe ley ni reglamento que fundamente su creación.
4. No hay relación jerárquica entre el Registro, el INDER y el CONAI, por lo que no es correcto que el primero consigne un gravamen por orden de los últimos, y sin fundamento legal; y menos cuando el propio Registro reconoce que la medida cautelar no se origina en una inconsistencia de origen registral o extraregistral.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene por demostrados los siguientes hechos de relevancia para lo que debe resolverse en este caso:

1. El 08 de mayo de 2023, el señor Antonio José García Alexandre, como apoderado de CORPORACIÓN DIECINUEVE S.A., presenta escrito de fecha 27 de abril de 2023 dirigido al expediente 2019-070-RIM, en el que solicita el levantamiento del gravamen de ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA) anotado sobre la finca de San José matrícula 589503 en el que explica los motivos que considera justifica su petición. (Folios 408 al 410 del expediente principal)



2. El 12 de mayo de 2023, mediante oficio DRI-03-0398-2023, el Registro Inmobiliario y en atención al derecho de respuesta tutelado por los artículos 27 y 30 de la Constitución Política, resolvió denegar el requerimiento de levantar la anotación y declara el archivo de la solicitud. (Folios 413 al 416 del expediente principal)

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos con tal carácter y de relevancia para lo que debe resolverse en este caso:

1. Que el Registro Inmobiliario concediera audiencia sobre las pretensiones del señor Antonio José García Alexandre, representante de CORPORACIÓN DIECINUEVE S.A. al INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER) y a la COMISIÓN NACIONAL DE ASUNTOS INDÍGENAS (CONAI).
2. Que el Registro Inmobiliario concediera el debido trámite a la solicitud de CORPORACIÓN DIECINUEVE S.A. que llevara al dictado de una resolución conforme lo establece el ordenamiento jurídico.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia, se observan vicios en sus elementos esenciales que causan nulidad como se desarrollará.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. FORMA DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS EN PROCESOS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA Y DERECHO DEFENSA. El Registro Inmobiliario mediante oficio DRI-03-0398-2023 del 12 de mayo de 2023, rechazó la gestión solicitada por el apoderado de la empresa



CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A., con fundamento en el derecho de respuesta consagrado en los numerales 27 y 30 de la Constitución Política, a pesar de que en su escrito se desprende con meridiana claridad que su pretensión estaba dirigida al expediente 2019-070-RIM.

Una vez realizado el estudio del expediente venido en alzada, no consta que se efectuara el trámite correspondiente para dar respuesta a lo solicitado por el representante de **CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A.**, en ese momento el documento no fue incorporado al expediente ni se concedió audiencia a los interesados sobre la oposición que esgrimía la sociedad a la consignación de la afectación sobre su inmueble, situación que pone en clara indefensión al interesado por cuanto le impide hacer valer sus derechos ante la autoridad administrativa al no poder presentar sus argumentos o alegatos ni pruebas de descargo, ni tener acceso a toda la información que se deriva de estas diligencias administrativas.

Es importante señalar que si bien es cierto el derecho de respuesta es una herramienta muy importante para los administrados, dado que facilita el obtener respuesta a sus peticiones de manera pronta, este no resulta aplicable al caso concreto pues no era un derecho de respuesta lo peticionado por el señor **Antonio José García Alexandre**, y no es de recibo rechazar su solicitud de esta manera, pues con ello incluso se intentó vedarle la posibilidad de recurrir la decisión de la autoridad administrativa, lo cual también violenta el debido proceso.

La resolución administrativa es definida por el Diccionario usual del Poder Judicial como:



Fallo, decreto, dictamen o providencia de una autoridad de la Administración. *“La motivación de las resoluciones administrativas, al incidir en los derechos de los administrados, es necesaria en el tanto constituye un parámetro de legalidad de la actuación administrativa y su ausencia restringe o limita las posibilidades de su tutela judicial”.* || Orden o disposición, de carácter general, obligatorio y por lo general permanente, dictada o emitida por una entidad pública. (<https://diccionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/45965:resoluci%C3%B3n-administrativa>)

Es menester recalcar que al Registro le compete efectuar un adecuado pronunciamiento sobre todos y cada uno de los puntos que hayan sido discutidos, y sobre las pretensiones y defensas opuestas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 28.1 y 61.2 del Código Procesal Civil (cuerpo legal de aplicación supletoria en esta materia), que disponen, en lo que interesa, lo siguiente:

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.

Artículo 61.- Disposiciones especiales sobre la sentencia.

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 (...) (Lo subrayado no es del original)

Resulta claro que, como garantía contra la arbitrariedad, toda pretensión de las partes que tienen interés en un expediente administrativo debe ser tramitada con un adecuado procedimiento y resuelta mediante una resolución administrativa que 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.

Partiendo de las normas citadas, el oficio apelado no desarrolla de forma concreta y congruente la petición del levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre la finca de **San José 589503** propiedad de la empresa apelante, lo que causa indefensión al solicitante. Y aunado a lo anterior, no existe en el procedimiento audiencia o notificación alguna a las instituciones involucradas, sea al **INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)** y a la **COMISIÓN NACIONAL DE ASUNTOS INDÍGENAS (CONAI)**, con relación a lo solicitado; y valga señalar al Registro que se observa en el expediente que, ante otras oposiciones y solicitudes presentadas, sí consta el cumplimiento del debido proceso que se ha negado a la representación de **CORPORACIÓN DIECINUEVE, S.A.**, pues en esos casos se realizó la verificación pertinente ante las instituciones atinentes y se resolvió lo peticionado mediante una resolución administrativa fundamentada.



Sumado a lo anterior toda pretensión debe ser analizada en una doble instancia y la gestión incoada por el apelante no ha superado el tamiz de la instancia administrativa ante el Registro, al no existir una resolución conforme se desarrolló, hecho que se debe dar para cumplir con el debido proceso.

Corolario de todo lo expuesto, es criterio de este órgano de alzada, una vez examinado el expediente y sin necesidad de entrar a conocer el fondo de este asunto, que es procedente declarar la nulidad del oficio DRI-03-0398-2023 dictado por el Registro Inmobiliario el 12 de mayo de 2023 por constituir una violación al debido proceso, ya que se debe contestar la petición con una resolución fundamentada emitida dentro del correspondiente expediente y previo el trámite pertinente.

Así las cosas, por haberse quebrantado el principio de congruencia estipulado en los artículos 28.1 y 61.2 del Código Procesal Civil, la doble instancia del artículo 67.2 del Código Procesal Civil y el derecho de defensa y debido proceso constitucional, se declara la nulidad del oficio DRI-03-0398-2023 dictado por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario el 12 de mayo de 2023, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda a enderezar el curso del procedimiento, notificar a las partes e instituciones interesadas y emitir una nueva resolución que resuelva la gestión pretendida.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara la **NULIDAD** del oficio DRI-03-0398-2023 dictado por la



Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario el 12 de mayo de 2023, para que, una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda a enderezar el curso del procedimiento, notifique a los interesados y emita una nueva resolución que resuelva la gestión pretendida de conformidad con lo estipulado por el ordenamiento jurídico. Por consiguiente, no hace falta entrar a conocer acerca del recurso de apelación presentado, por cuanto pierde interés por la nulidad declarada. Previa constancia y copia que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, 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: 05/03/2024 02:17 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 05/03/2024 01:53 PM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 05/03/2024 01:19 PM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 05/03/2024 10:29 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 05/03/2024 11:59 AM

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM



DESCRIPTORES

ÁREAS DE COMPETENCIA

TE: Recurso de apelación contra actos del Registro Nacional en materia sustantiva

TG: Atribuciones del TRA

TNR: 00.31.37

RECURSO DE APELACIÓN CONTRA ACTOS DEL REGISTRO NACIONAL EN MATERIA SUSTANTIVA

TG: Áreas de competencia

TNR: 00.31.39

EFFECTOS DE FALLO DEL TRA

TE: Nulidad

TG: Fallo del TRA

TNR: 00.35.87

PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Resolución de la gestión administrativa registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.41