



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE No. 2010-0904- TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**PARCELAS ESCAZÚ, S.A. e INVERSIONES LOS LAURELES ALVAMONTA,  
S.A., Apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (Exp. de Origen 606-2007)**

**[Subcategoría: Hipotecas]**

***VOTO No. 844-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las catorce horas del dieciséis de noviembre de dos mil once.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor Felipe Chaves Alvarado, con cédula de identidad 5-101-003, en representación de **Inversiones Los Laureles Alvamonta Sociedad Anónima** con cédula de persona jurídica 3-101-164604 y el Licenciado Antonio Céspedes Ortíz, con cédula 1-1148-185 en representación de **Parcelas Escazú Sociedad Anónima**, con cédula de persona jurídica 3-101-011716, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las catorce horas con cinco minutos del doce de octubre de dos mil diez.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 10 de setiembre de 2007, Marco Antonio Segura Seco, Licenciado en Ciencias Económicas, portador de la cédula de identidad 1-270-147, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de Escazú, presenta Gestión Administrativa en donde **solicita la nulidad de la inscripción del documento presentado**



con citas **568-80598**, que es testimonio de la escritura número cuatro del tomo seis de protocolo del **notario Hugo Francisco Velázquez Castro**, informando que mediante esa escritura fue traspasado; a favor de un tercero, un lote propiedad de esa Municipalidad que estaba destinado a **Parque de la Urbanización Las Vistas**. Manifiesta que en el diseño de sitio o plano general del Proyecto Las Vistas, originalmente denominado “Las Villas” y que data del año 1967, había un área de parque de 6,178.32 metros cuadrados. Agrega que su titular, Parcelas Escazú S.A., de octubre de 1968 a mayo de 1982, segregó 60 lotes de esa urbanización y dejó un resto de 11.217.41 metros cuadrados que incluía el parque municipal, que nunca fue inscrito a favor de la municipalidad, pero según el **plano SJ-0015104-1973** su naturaleza era de parque. En razón de lo anterior, a instancia de los vecinos de la Urbanización Las Vistas, la Municipalidad de Escazú en el año 2007 interpuso denuncia penal en contra del notario Velázquez Castro y de la registradora Maricela Coto Abarca, por cuanto esta última por error o en complicidad procedió a la inscripción del relacionado documento a pesar de adolecer éste de diversos vicios de nulidad absoluta, evidente y manifiesta.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las catorce horas con cinco minutos del doce de octubre de dos mil diez, dispuso: “**POR TANTO / (...) SE RESUELVE:** 1) *Una vez firme la presente resolución, se ordena LEVANTAR LA NOTA DE ADVERTENCIA que pesa sobre las fincas del Partido de SAN JOSE números OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO-A (86225-A), y QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS (578162).* 2) **INMOVILIZAR** la finca del Partido de SAN JOSE número **QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS (578162)**, misma que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente ordene su cancelación...”

**TERCERO.** Que inconformes con dicho fallo, mediante escritos presentados ante el Registro Inmobiliario los días 02 y 04 de noviembre de 2010, los representantes de las



empresas Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A. y Parcelas Escazú, S. A., señor Felipe Chávez Alvarado y Antonio Céspedes Ortiz, respectivamente, presentaron sendos recursos de revocatoria con apelación subsidiaria en contra de la resolución relacionada en el hecho probado anterior y en razón de haber sido admitidos los de apelación conoce este Tribunal.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose 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 Díaz Díaz, y;**

#### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve este asunto, resulta innecesaria la exposición de un elenco de hechos probados y no probados.

**SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. EL FUNDAMENTO DE LA GESTION ADMINISTRATIVA PRESENTADA POR LA MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ Y LO ALEGADO POR LA EMPRESA PARCELAS ESCAZÚ, S.A.** El fundamento de la gestión planteada por el **Alcalde de la Municipalidad de Escazú** se encuentra en supuestos vicios de nulidad que presenta el testimonio de la escritura que dio origen al documento con citas 568-80598, los cuales en su mayoría fueron debidamente rebatidos por el Registro a quo en la resolución venida en Alzada, específicamente lo relacionado con la representación de la empresa transmitente, Parcelas Escazú, S. A., con la dación de fe por parte del notario Velázquez Castro en cuanto indica en esa escritura que



la naturaleza del lote a segregar es “terreno inculto” de conformidad con el plano SJ-15104-73. Asimismo, se rechaza lo manifestado por la representación de la Municipalidad gestionante en cuanto afirma que el trámite y calificación, que diera al relacionado documento la Registradora Coto Abarca, fue omiso por cuanto, por error o en colusión con el notario, no exigió el visado de la municipalidad ni revisó el plano citado, con el fin de verificar que la información consignada por el notario fuera correcta.

Sin embargo, de la lectura del escrito que inicia las presentes diligencias, resulta claro que el punto central de sus alegaciones consiste en que el lote que fuera segregado con el plano SJ-15104-2007 constituye un bien de uso público, propiedad del ente municipal, dado que, tanto en dicho plano como en el diseño de sitio de la Urbanización Las Vistas se indica que la naturaleza de ese terreno es de “parque”, siendo que con ese cambio de destino se produjo que una persona no autorizada dispusiera de un bien incorporado al demanio público, con lo que se promovió una extracción ilegítima del patrimonio municipal y se afectó el uso comunal del bien, por lo cual deviene en un acto ilegal y absolutamente nulo

Ante tales manifestaciones, una vez conferidas las audiencias de ley, se apersonó la empresa **Parcelas Escazú S. A.**, representada por Antonio Céspedes Ortiz, quien se opone a la medida cautelar, de Nota de Advertencia Administrativa, que impusiera el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en las fincas 86225-A y 578162, alegando que lo denunciado por la Municipalidad de Escazú no es un asunto en el que pueda intervenir el Registro dado que consiste en una supuesta falta cometida por un Notario Público hace más de 10 años y por ello se encuentra “*super prescrito*”, agrega que la finca en donde realmente se encuentra el área destinada a parque es la que corresponde al folio real **46746-000** propiedad de otra empresa, **Propiedades Escazú Limitada**, y que posee la misma cabida del plano SJ-015104-73. Agrega que hay un evidente abuso de autoridad por parte del Registro Público, quien adelanta criterio dentro de una causa judicial sobre la que carece de competencia.



### **TERCERO. SOBRE LA CONGRUENCIA DE LAS RESOLUCIONES FINALES.**

Debe este Tribunal advertir sobre el principio de congruencia, esto es, la obligación que tienen los Registros que conforman el Registro Nacional, de cumplir con la observancia de un requisito indispensable en todas las resoluciones finales que han de emitir, en cuanto *deben pronunciarse expresamente y resolver sobre todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto de debate en las diligencias administrativas que tramiten, con la debida separación del pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos, cuando hubiere varios* lo anterior, a la luz de lo dispuesto en los numerales 99 y 155 del Código Procesal Civil, normas que resultan de aplicación supletoria tanto en los procedimientos desarrollados por el *a quo*, 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 los procedimientos administrativos conocidos por dichos Registros.

Al respecto, 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 subrayado no es del original).

El caso bajo análisis, la Municipalidad gestionante basa su reclamo en el traspaso a favor de un tercero, de un bien inmueble que afirma está agregado al dominio público, con lo cual se



afectó el patrimonio municipal por resultar ese bien, de acuerdo al diseño de sitio de la urbanización, un parque de uso público. Por su parte la empresa apersonada afirma que el área destinada al parque de esa Urbanización es otra finca, la 46746 de San José, que pertenece a la empresa Propiedades Escazú Limitada y tiene la misma área indicada en el plano SJ-0015104-73.

No obstante esos alegatos, en la resolución apelada, la División Registral del Registro Inmobiliario resuelve levantar la nota de advertencia que fuera consignada en la finca madre 86225-A y el lote segregado 578162, e inmovilizar solamente la segunda de estas fincas, en aplicación de lo establecido en el **Criterio DGRN-0831/2007** dictado por la Dirección General del Registro Nacional el 13 de julio de 2007 y en el **Voto No. 376-2006** dictado por este Tribunal a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, asumiendo como elemento objetivo para imponer dicha medida cautelar administrativa, el índice notarial del Licenciado Hugo Francisco Velázquez Castro, en donde aparece la leyenda “*NO CORRE*” en la escritura pública cuyo testimonio fue presentado con citas **568-80598**, es decir resuelve valorando únicamente la presunción de inexistencia de la escritura matriz que corresponde a ese testimonio, aduciendo que ello podría derivar en un eventual vicio de falsedad del mismo, sin entrar a conocer el punto central del debate, relacionado en el Considerando anterior, es decir, sin resolver la solicitud del gestionante de declarar la nulidad absoluta de la inscripción registral originada por ese documento por traspasarse mediante éste un bien demanial de la Municipalidad de Escazú, al respecto (véase el Considerando Segundo, Aparte I de la resolución apelada) se limita a narrar los hechos que rodean la inscripción, sin hacer una valoración jurídica de los mismos, ni contestar los alegatos de la gestionante. Tampoco se pronuncia el Registro a quo sobre lo indicado por la empresa Parcelas Escazú, S. A., en relación con que el área de la Urbanización Las Vistas que está destinada a parque es otra finca, la número 46746-000. En este último sentido (véase el Considerando Segundo en el Aparte IV de la resolución apelada), únicamente se exponen los hechos y alegatos esgrimidos por Parcelas Escazú, S. A., sin



entrar a conocer el fondo de los mismos ni darles una respuesta.

En otro orden de cosas, de los escritos de apelación presentados por las empresas Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A. y Parcelas Escazú, S. A., visibles a folios 143 y 163, respectivamente, así como de los folios 169 a 176, se verifica que, la resolución mediante la cual se admite el recurso de apelación, dictada a las 13:02 horas del 15 de noviembre de 2010, no fue notificada a la primera de estas empresas y a la segunda le fue notificado en un medio distinto al señalado por su representante, con lo cual se violenta el debido proceso y se deja en indefensión a esas empresas.

Así las cosas, ante la omisa valoración de los alegatos esgrimidos por las partes interesadas y la falta de congruencia entre lo solicitado por la gestionante y lo resuelto por el *a quo* en la resolución dictada a las catorce horas con cinco minutos del doce de octubre de dos mil diez, es evidente que ésta contraviene el principio de congruencia que debe observarse en las resoluciones finales que emitan los Registros que conforman el Registro Nacional, dado lo cual debe anularse la misma y las que de ésta penden, de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil, a efecto de que la División Registral del Registro Inmobiliario se pronuncie sobre todos los extremos objeto de debate. Del mismo modo, tome nota el Registro a quo, de lo indicado por esta Autoridad de Alzada, en relación con la errónea notificación a las empresas apelantes, de la resolución que admite sus recursos.

### ***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, **SE DECLARA LA NULIDAD** de la resolución de las catorce horas con cinco minutos del doce de octubre de dos mil diez y las que penden de ésta, a efecto de que la División Registral del Registro Inmobiliario se pronuncie expresamente sobre todos los extremos objeto de debate. Asimismo, tome nota el Registro a quo, de lo indicado por esta Autoridad



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

de Alzada en relación con la errónea notificación a las empresas apelantes, de la resolución que admite sus recursos. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.

**NOTIFÍQUESE.-**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Luis Gustavo Álvarez Ramírez*