

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2023-0037-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**GANADERA ALAJUELENSE S.A., apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN  
2021-372)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0145-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas siete minutos del treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Mario Alberto Rodríguez Barrantes, apoderado del señor Carlos Manuel Vargas Rodríguez, empresario, vecino de San José, portador de la cédula de identidad 2-0408-0052, presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada **GANADERA ALAJUELENSE S.A.**, cédula de persona jurídica: 3-101-18248, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Intelectual a las 09:30 horas del 28 de octubre de 2022.

**Redacta la juez Quesada Bermúdez**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DE ESTE PROCEDIMIENTO.** Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 10 de mayo de 2021, el señor Ali Gerardo Sánchez Álvarez, cédula de identidad número 1-0455-0361, propietario de la finca de

---

Guanacaste 93481-001, manifestó que los terrenos que le pertenecen fueron cercados e incorporados en el campo al terreno de la finca de Guanacaste 69980, con plano G-907151-1990 por lo que considera que existe doble inmatriculación pues en el mapa catastral su finca aparece dentro de la finca 5-69980-000.

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 25 de mayo de 2021 se ordenó la apertura del expediente 2021-372-RIM y se consignó advertencia administrativa sobre las fincas 69980, 93477, 93481 y 69981, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Asimismo, mediante resolución de las 08:15 horas del 14 de junio de 2021, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1. Ganadería Alajuelense S.A.** cédula jurídica 3-101-018248 por medio de su representante Carlos Manuel Vargas Rodríguez, sociedad propietaria registral de la finca de Guanacaste 69980. **2. Ministerio de Obras Públicas y Transportes**, anotante de la declaratoria de interés público sobre la finca 5-69980. **3. Ana María Madrigal Vega**, copropietaria de la finca 93477 submatrícula 01, 02 y 05. **4. Erick Zamora Madrigal**, copropietario en la finca 5-93477 submatrícula 03. **5. Yurysol Zamora Madrigal**, copropietario de la finca 5-93477 submatrícula 04. **6. Ali Gerardo Sánchez Álvarez**, copropietario de la finca 93481 submatrícula 01. **7. Gloria Rosenda Ramírez Ramírez**, copropietaria de la finca 93481 submatrícula 02. **8. Rivera Bolaños S.A.**, cédula jurídica 3-101-012-143 por medio de su apoderado Glen Rivera Bolaños, propietaria registral de la finca 5-69981, que, según se indicó, sería notificada por edicto al carecer de domicilio registral.

Por medio del oficio DRI-CTE-05-441-2021 del 15 de octubre de 2021, suscrito por Andrés Alfaro Sánchez, funcionario del departamento Técnico Catastral, se emitió informe técnico y se concluyó que:

---

...los planos G-0907149-1990, G-0670749-1987 y G-0672732-1987 se encuentran ubicados en el mapa catastral según referencia a punto fijo, lo que produce que existe una sobreposición total entre el plano catastrado G-0907151-1990 (asociado a finca **069980**) con los planos G-0670749-1987 (asociado a finca **093477**) y G-0672732-1987 (asociado a finca **093481**). De igual forma, según referencia a punto fijo existe una sobreposición total entre el plano catastrado G-0670749-1987 (asociado a finca **093477**) con el plano catastrado G-0672732-1987 (asociado a finca **093481**) (folio 118 a 124 del expediente administrativo).

Mediante resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:30 horas del 28 de octubre de 2022, se consignó inmovilización sobre las fincas 69980, 93477 y 93481, pues se demostró que la finca 69980 de Guanacaste presenta inconsistencia 06, está totalmente sobrepuesta con las fincas 93477 y 93481 y parcialmente con la finca de Guanacaste 69981. Además, se modificó la medida cautelar y se consignó nota de aviso catastral sobre la finca Guanacaste matrícula 69981, debido a que no cuenta con un plano que la represente gráficamente, medida que se mantendrá hasta que se realice un nuevo plano y se saneé la publicidad registral.

En contra de lo resuelto, apeló el representante legal de **GANADERA ALAJUELENSE S.A.** y expresó como agravios lo siguiente:

1. Presenta apelación y nulidad concomitante por cuanto la resolución adolece de defectos como la indebida fundamentación. Como hecho probado en la resolución final se indicó que la finca propiedad de su representada (69980) presenta traslape total con las fincas 93477 y 93481 y superposición parcial con la finca 69981, ello con fundamento solo el informe catastral, que está mal elaborado y con falencias graves en su interpretación. Luego se establece, conforme al mismo informe, la inexistencia de sobreposición parcial de las fincas 69980 y 69981, por lo que se contradice, lo que es una nulidad absoluta.

---

2. La resolución no aborda, estudia, ni contempla las pruebas aportadas y los argumentos esbozados para el fallo de este asunto, lo que es una falta grave al debido proceso que hace que lo resuelto sea nulo absolutamente por defectos en los requisitos que debe contener toda resolución, sea judicial o administrativa, y por agresión al debido proceso y al principio de defensa.

3. Los planos G-672732-1987 y G-670749-1987 fueron indebidamente confeccionados. La finca colindante con la de su representada posee una hectárea aproximada que no posee dueños a la fecha, o al menos nadie que ejerza actos de posesión y ella se ubica del punto de amarre a su propiedad a 600 u 800 metros. Esos planos tomaron por error 300 metros del punto de amarre, y es por esa situación que se encuentran en traslape de su propiedad, simplemente por un error del perito que los confeccionó.

Mediante escrito presentado ante este Tribunal el 8 de febrero 2023, se apersonó Glen Rivera Bolaños, cédula de identidad 2-0392-0399, empresario, vecino de Guanacaste, representante de la sociedad RIVERA Y BOLAÑOS S.A., cédula jurídica número: 3-101-012143, e interpuso incidente de nulidad de todo lo actuado; alegó que su representada es dueña de la finca de Guanacaste 69981-000 y no ha sido puesta en conocimiento de este proceso ni de la resolución final, por lo que se les colocó en estado de indefensión pues se irrespetó el principio jurídico del debido proceso.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos con este carácter y que resulten de interés para lo que se resolverá en esta resolución.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Del análisis del expediente no se logró demostrar que el Registro Inmobiliario notificara a la empresa Rivera Bolaños S.A., por medio de su apoderado Glen Rivera Bolaños, propietaria registral de la finca 5-

---

69981, la resolución de las 08:15 horas del 14 de junio de 2021 con la que se confirió la audiencia de ley a las partes involucradas ni las resoluciones posteriores, pese a que se indicó que se haría mediante edicto.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia se observan vicios en sus elementos esenciales que causan nulidad en lo resuelto.

**QUINTO. SOBRE LA FALTA DE NOTIFICACIÓN.** El artículo 22 de la Ley de procedimientos de observancia de los derechos de propiedad intelectual, dispone:

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 4 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 43747-MJP, establece que sus funciones deben sujetarse "...a los principios de legalidad, oficiosidad, celeridad, oralidad, economía procesal e informalismo...", y ajustar 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 el procedimiento administrativo; 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.

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 él 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, comprende la razonabilidad o justicia de la actuación administrativa, en cuanto exige que los actos y conductas estatales posean un contenido justo, razonable y valioso.

Una vez analizado el expediente venido en alzada, a efecto de determinar su legalidad, debe señalar este Tribunal que el Registro Inmobiliario no puso en conocimiento de este procedimiento a la empresa **Rivera Bolaños S.A.**, téngase presente que esa empresa es propietaria registral de la finca de Guanacaste 69981, a la que se le impuso nota de advertencia, para finalmente, por medio de la resolución final de las 09:30 horas del 28 de octubre de 2022, consignar en su asiento nota de aviso catastral.

Por medio de resolución de las 08:15 horas del 14 de junio del 2021, el Registro Inmobiliario puso en conocimiento a las partes de la apertura del expediente 2021-372-RIM y sobre la consignación de advertencia administrativa sobre las fincas 69980, 93477, 93481 y 69981, incluyendo a la empresa Rivera Bolaños S.A., cédula jurídica 3-101-012-143 por medio de su apoderado Glen Rivera Bolaños, propietaria registral de la finca 5-69981 e indicó que sería notificada por edicto al carecer de domicilio registral. No obstante, como se señaló, este Tribunal tiene por comprobado que esa empresa no fue puesta en conocimiento de este proceso.

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, 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 Ibidem, 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).

Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia se observan vicios en sus elementos esenciales, por lo cual debe proceder el Registro Inmobiliario a

---

notificar a la empresa **Rivera Bolaños S.A.**, la resolución de las 08:15 horas del 14 de junio del 2021, en la que se pone en conocimiento a las partes de la apertura del expediente 2021-372-RIM y sobre la consignación de advertencia administrativa sobre las fincas 69980, 93477, 93481 y 69981.

**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 de la Propiedad Intelectual, a partir de la resolución dictada a las 08:15 horas del 14 de junio de 2021, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se cumpla con el debido proceso, notificando a la empresa **Rivera Bolaños S.A.**

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las normas y jurisprudencia citadas, se declara la **nulidad** de todo lo resuelto y actuado por el Registro de Propiedad Intelectual, a partir de la resolución de las 08:15 horas del 14 de junio de 2021, con el objeto de que se enderecen los procedimientos, se cumpla con el debido proceso y se ponga en conocimiento de este procedimiento a la empresa **Rivera Bolaños S.A.** En virtud de lo anterior, se omite pronunciamiento respecto de los alegatos esgrimidos la representación de la empresa recurrente **GANADERA ALAJUELENSE S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Intelectual a las 09:30 horas del 28 de octubre de 2022. 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**

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES**

NULIDAD

TG: EFECTOS DEL FALLO DEL TRA

TNR: 00.35.98