



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0150-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2019-1236-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0510-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas treinta y ocho minutos del treinta de octubre de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la abogada Arianna Campos Muñoz, vecina de Heredia, cédula de identidad 4-0202-0068 en su condición de apoderada especial administrativa del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula jurídica número 4-000-001021 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:17 horas del 17 de febrero de 2025.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este procedimiento administrativo inició con el Informe Técnico Catastral emitido mediante oficio **DRI-CTE-06-0223-2019** que elaboró la ingeniera



Lina Córdoba Salazar, funcionaria del Subproceso de Levantamiento Catastral de Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario en el cual informó acerca de las contradicciones parcelarias que se detectaron en la Urbanización Villa Cares situada en el distrito 11 Turrúcares del cantón O1 Alajuela de la Provincia de Alajuela.

Con fundamento en ese informe, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente procedimiento administrativo mediante resolución de las 09:45 horas del 29 de enero de 2020 (folios 82 y 83) y en ese mismo acto ordenó consignar nota de advertencia administrativa en las fincas de Alajuela matrículas 178715, 178717, 181572, 181600, 193590, 193908, 193912, 193916, 191726, 181664, 178749, 178761, 181702, 178719, 178731, 178733, 178735, 565490, 567371, 560010, 565491, 557443, 560012, 562407, 562408, 560760, 565493, 559031, 565492, 567370 y 568048, así como en los planos catastrados A-343675-1979, A-735365-2001, A-327556-1978, A-356355-1979, A-356369-1979, A-366288-1979, A-356375-1979, A-356377-1979, A-357093-1979, A-366267-1979, A-108428-1993, A-356406-1979, A-1286010-2008, A-343657-1979, A-343667-1979, A-399072-1997, A-11450-1974, A-11449-1974 y A-11451-1974.

El Registro Inmobiliario confirió audiencia a titulares e interesados mediante resolución de las 11:00 horas del 26 de febrero de 2020 (folio 240 a 244); actuación procesal que, entre otras, se expondrá con detalle en el desarrollo del presente dictado.

Asimismo, con la resolución de las 11:27 horas del 31 de octubre de



2023 (folio 788 a 791), el ente administrativo de origen autorizó completar el proceso de notificación de la audiencia precitada por medio de la publicación de un edicto, el cual, efectivamente se publicó en el Diario Oficial La Gaceta 208 del jueves 9 de noviembre de 2023 (folio 851).

Consta en el expediente que en el presente procedimiento comparecieron las siguientes personas físicas y jurídicas:

1. La señora Sara Rosa Mora Castro, cédula de identidad 7-0029-0680, titular de la submatrícula 003 de la finca de Alajuela matrícula 178715 y de la submatrícula 003 de la finca de Alajuela 178717 según escritos que constan en folio 180 del tomo 1 y folio 362 del tomo 2.

2. La abogada Teresa Bermúdez Sánchez, cédula de identidad 6-0360-0754, apoderada especial del señor Jorge Luis Porras Chaves, cédula de identidad 2-0399-0105, titular registral de la finca de Alajuela matrícula 178749 (folio 212 a 217); además, aportó informe técnico como prueba para mejor resolver (folio 218 a 237) y mandamiento judicial sobre la finca de Alajuela matrícula 559031 la cual presenta doble inmatriculación con el inmueble precitado (folio 465) demanda que fue debidamente inscrita con citas de presentación tomo 2020, asiento 397345 (folio 481 a 483) expediente judicial 20-002887-1027-CA del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del II Circuito Judicial de San José y posterior ejecutoria de sentencia con citas de presentación tomo 2023, asiento 270309, en la cual se ordenó el cierre de la finca de Alajuela matrícula 559031 (folio 680 a 746).



Cabe indicar en este mismo acápite que la Registradora Josette Morales Ruiz informó acerca de la calificación registral de la ejecutoria de sentencia correspondiente a la causa jurisdiccional precitada, la cual acompaña al escrito (folio 679) documento que se autorizó inscribir mediante resolución de las 11:00 horas del 10 de mayo de 2023 (folios 751 y 752), con base en el Informe Técnico Catastral solicitado, oficio DRI-CTE-05-0262-2023 (folios 747 a 750).

3. La señora Andrea Campos Chacón, cédula de identidad 1-0927-0356 en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, cédula jurídica 3-009-045143 (folios 257 y 258), acreedora hipotecaria en la finca de Alajuela matrícula 178733.

4. El abogado Maicol Acosta Vásquez, cédula de identidad 1-0827-0246, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021 (folios 263 a 274), ente bancario que figura como acreedor hipotecario en la finca de Alajuela matrícula 181664.

5. El señor Elías Sánchez Vargas, cédula de identidad 1-1140-0613 (folio 275) titular de la finca de Alajuela matrícula 178731; quien además presentó escritos por medio de su apoderada especial administrativa, la abogada Teresa Bermúdez Sánchez, de calidades precitadas, quien también aportó informe técnico como prueba para mejor resolver (folios 440 a 463) y escrito adicional (folios 502 y 503).

6. La señora Sofía Alvarado Sibaja, cédula de identidad 1-1459-



0388, titular de un cuarto de la nuda propiedad de la finca de Alajuela matrícula 181600, submatrícula 003 y el señor Daniel Alvarado Sibaja, cédula de identidad 1-1592-0527, propietario de un cuarto de la nuda propiedad de la misma finca, submatrícula 004 (folio 336).

7. El señor Efraím Castro Lara, cédula de identidad 2-0316-0946 (folio 374 y 379 a 381), quien figura como propietario de la finca de Alajuela matrícula 560760.

8. La abogada Teresa Bermúdez Sánchez, de calidades indicadas, en este escrito como apoderada especial de las señoras Melissa Astorga Mora, cédula de identidad 2-0569-0752; Silvia Astorga Mora, cédula de identidad 1-0976-0746; y Diana María Chaves Mora, cédula de identidad 1-1387-0133; quienes figuran como titulares registrales de la finca de Alajuela 178733, submatrículas 003, 004 y 005, respectivamente, escrito al que adjuntaron el informe técnico de su interés (folio 415 a 439).

9. La señora Ana Liseth Montoya Monge, cédula de identidad 2-0609-0372, titular registral de la submatrícula 001 de la finca de Alajuela matrícula 181702 (folio 534).

10. La señora Sara Rosa Mora Castro, cédula de identidad 7-0029-0680, en su condición personal y como apoderada generalísima sin límite de suma de la señora Sylvia Elena Pacheco Mora, cédula de identidad 2-0537-0958 y del señor Fernando José Pacheco Mora, cédula de identidad 2-0512-0946, quienes son condueños de la finca de Alajuela matrícula 178715, submatrículas 003, 004 y 005,



y de la finca de Alajuela matrícula 178717, submatrículas 001, 002 y 003 (folios 542 y 615).

Además, se conoció un escrito presentado por la señora Elka Mora Alvarado, cédula de identidad 1-1011-0842 titular de la finca de Alajuela matrícula 178713 (folio 830); no obstante, la patología de este inmueble no es conocida en la presente causa, por lo que mediante resolución de las 13:32 horas del 29 de octubre de 2024 se le informó lo correspondiente (folios 831 y 832).

Una vez publicado el edicto en las páginas 148 y 149 del diario oficial La Gaceta 208 del jueves 9 de noviembre de 2023, el Registro Inmobiliario dictó la resolución final de este procedimiento a las 08:17 horas del 17 de febrero de 2025 (folios 852 al 892) y ordenó consignar inmovilización en las fincas de Alajuela matrículas 178715, 565490, 178717, 567371, 178739, 560008, 178741, 560009, 181572, 560010, 181600, 565491, 193590, 557443, 193908, 560012, 193912, 562407, 193916, 562408, 191726, 560760, 181614, 560013, 181664, 565493; y en los planos catastrados A-1335035-2009; A-343675-1979, A-735365-2001, A-327556-1978, A-343651-1979, A-343653-1979, A-356355-1979, A-356369-1979; A-366288-1979, A-356375-1979, A-0356377-1979, A-357093-1979, A-366267-1979, A988168-2005, A-0356386-1979, A-108428-1993 y A-0356406-1979.

En el mismo acto ordenó consignar aviso catastral en las fincas de Alajuela matrículas 568048; 178719, 178715, 178731, 178733 y en los planos catastrados asociados a estos inmuebles A-11450-1974, A-2052179-2018, A-0343661-1979 y A-343663-1979.



También dispuso levantar la nota de advertencia consignada en autos sobre las fincas de 568048; 178719, 178731, 178733 y en el plano catastrado A-11450-1974.

Inconforme con lo resuelto, la abogada Arianna Campos Muñoz, apoderada especial del Banco Nacional de Costa Rica interpuso recurso de apelación contra la resolución final precitada (folio 911 a 919) y expuso como agravios lo siguiente:

1. La publicidad registral debe garantizar la seguridad en los actos y contratos, así como los derechos de los terceros de buena fe; en esa condición, su representado se atuvo a la publicidad registral para aceptar las garantías de los créditos hipotecarios concedidos.
2. En el presente proceso debe valorarse la situación real y catastral de las fincas en mención para determinar las inconsistencias e inexactitudes de los inmuebles.

La recurrente solicitó revocar la resolución apelada en cuanto ordena consignar inmovilización en las fincas de Alajuela matrículas 181614, 181664, y que no se modifique la publicidad registral en tales asientos inmobiliarios.

El Registro Inmobiliario admitió el recurso de apelación mediante resolución de las 09:00 horas del 19 de marzo de 2025 (folios 920 y 921).

Posteriormente, ante este Tribunal se apersonaron la abogada Ivannia Calderón Zamora, apoderada especial de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, quien solicitó resolver conforme a derecho el



presente proceso de impugnación y la representación del apelante (folios 2 y 33 del legajo de apelación).

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como probanzas los informes técnicos catastrales que constan en el expediente de origen, empero se aclara y se enfatiza que el resto de la finca de Alajuela matrícula 60461 describe un terreno destinado a zona de parques y calles públicas de la Urbanización Villa Cares situada, según el Informe Técnico Catastral con oficio DRI-CTE-06-0223-2019 (v.f. 01 a 81 del expediente principal) elaborado por la ingeniera Lina Córdoba Salazar, funcionaria del Subproceso de Conciliación Catastral del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, lo cual se desprende del instrumento público con citas de inscripción tomo 335, asiento 5654, inscrito el 28 de noviembre de 1984, en el que consta que el resto de 65.783,94 m² se destinó a calles y parques, según lo afirma la ingeniera del Registro Inmobiliario; en su informe detalla que en los años 2017 y 2018 se realizaron 23 nuevas segregaciones que provocaron las dobles titulaciones y contradicciones parcelarias conocidas en autos.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Debido al saneamiento procesal que requiere esta gestión administrativa este Tribunal no enlista hechos de esta naturaleza para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. SOBRE EL PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCESO Y EL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA. La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en el Voto 17008-2022 dictado a las 09:15 horas del 22 de



julio de 2022 reiteró que los elementos básicos constitutivos del principio del debido proceso en sede administrativa están constituidos fundamentalmente del siguiente modo:

...tal derecho está constituido por los principios siguientes: a) Hacer traslado de cargos al afectado, lo cual implica comunicar en forma individualizada, concreta y oportuna, los hechos que se imputan; b) Permitirle el acceso irrestricto al expediente administrativo; c) Concederle un plazo razonable para la preparación de su defensa; d) Concederle la audiencia y permitirle aportar toda prueba que considere oportuna para respaldar su defensa; e) Fundamentar las Resoluciones que pongan fin al procedimiento; f) Reconocer su derecho a recurrir contra la resolución sancionatoria (véase Sentencia N° 1995-005469 de las 18:03 horas del 4 de octubre de 1995).

[...]

(El subrayado no corresponde al texto original).

Es criterio de este Tribunal que la resolución impugnada carece de fundamentación y de congruencia; falta de fundamentación porque el *a quo* no precisó las razones jurídicas, ni el análisis de las probanzas necesarias y suficientes para cautelar e inmovilizar asientos inmobiliarios que no fueron objeto de esta causa administrativa; también omitió en sus considerandos el razonamiento para no cautelar otros asientos que se ordenó investigar y cautelar en la resolución de apertura del presente procedimiento, tal y como se expondrá más adelante.

Además, la falta de congruencia es clara porque el Registro Inmobiliario ordenó inmovilizar fincas que no forman parte de este



procedimiento administrativo, sino que pertenecen al expediente 2018-0592-RIM, precisamente las fincas de Alajuela matrículas 178739, 560008, 178741 y 560009. Nótese que en la resolución de apertura de este proceso se ordenó consignar nota de advertencia en las fincas de Alajuela matrícula 178715, 178717, 181572, 181600, 193590, 193908, 193912, 193916, 191726, 181664, 178749, 178761, 181702, 178719, 178731, 178733, 178735, 565490, 567371, 560010, 565491, 557443, 560012, 562407, 562408, 560760, 565493, 559031, 565492, 567370, 568048 (ver precisamente el folio 84 del expediente de origen) por lo que una vez examinadas las actuaciones procesales de este proceso, este órgano colegiado no advierte que la investigación de la contradicción parcelaria se haya ampliado a los inmuebles antes mencionados.

En este orden de ideas, nótese que en la resolución impugnada se ordenó inmovilizar las fincas de Alajuela matrículas 178715, 565490, 178717, 567371, 178739, 560008, 178741, 560009, 181572, 560010, 181600, 565491, 193590, 557443, 193908, 560012, 193912, 562407, 193916, 562408, 191726, 560760, 181614, 560013, 181664 y 565493; además se ordenó consignar aviso catastral en las fincas de Alajuela matrículas 568048, 178719, 178715, 178731 y 178733, por lo que del cotejo realizado entre ambas actuaciones procesales (apertura y resolución final) resulta evidente la falta de congruencia y por ende la falta de fundamentación en la parte considerativa del acto administrativo impugnado.

Nótese también la falta de fundamentación en cuanto a la medida que se ordena consignar en la finca de Alajuela matrícula 178715 porque en la parte dispositiva de la resolución impugnada se ordenó



inmovilizar, pero también consignar nota de aviso catastral sobre esta misma finca, empero no existe fundamentación o razonamiento jurídico en el contenido de la resolución para justificar la doble medida cautelar ordenada para este asiento inmobiliario.

Se advierte además que se ordenó la inmovilización de la finca de Alajuela matrícula 560013 y del plano catastrado A-356386-1979 asociado a este inmueble, empero esta finca se encuentra cautelada en el expediente administrativo 2019-0020-RIM, según lo dictado por el asesor jurídico Esteban Michelino Marín en la resolución de apertura de este procedimiento (ver precisamente acápite I) de aquella resolución visible en folio 83 del expediente de origen).

Igualmente, en la resolución impugnada se ordenó la inmovilización de la finca de Alajuela matrícula 181614 y su plano catastrado A-988168-2005, empero no consta en autos la autorización para investigar y cautelar este inmueble o su asiento catastral relacionado.

Aunado a lo anterior, extraña a este Tribunal que el Registro Inmobiliario no ordenó medida cautelar alguna sobre las fincas de Alajuela matrículas 178761, 181702, 565492, 567370; tampoco dispuso el levantamiento de la nota de advertencia ordenada en autos sobre estos inmuebles por lo que persiste la falta de fundamentación y de congruencia antes señalada.

Consta en autos que mediante la ejecutoria de sentencia presentada en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2023, asiento 270309, se ordenó el cierre de la finca de Alajuela matrícula 559031 según lo ordenado por el Tribunal Contencioso



Administrativo y Civil de Hacienda del II Circuito Judicial de San José en el expediente judicial 20-002887-1027-CA y lo informado por la registradora Josette Morales Ruiz (folios 679 a 748 del expediente de origen), ejecutoria de sentencia que el Registro Inmobiliario autorizó inscribir en este procedimiento administrativo mediante resolución de las 11:00 horas del 10 de mayo de 2023 (folio 751 y 752 del expediente de origen) con fundamento en el Informe Técnico Catastral que se adjuntó en autos con oficio DRI-CTE-05-0262-2023 (folio 747 a 750) por lo que existe constancia dentro de esta sumaria acerca de la procedencia del levantamiento de las notas de advertencia consignadas en las fincas de Alajuela matrícula 178749 y 559031.

También consta la inscripción de la rectificación de plano catastrado y de medida inscritos en la finca de Alajuela matrícula 178735 con citas de presentación tomo 2021, asiento 400053, razón por la cual se ordenó la cancelación de la advertencia administrativa consignada en autos, según lo autorizado en la resolución de las 14:30 horas del 4 de agosto de 2021 (folios 522 y 523).

En cuanto a los planos catastrados, la falta de fundamentación y congruencia persiste porque se ordenó inscribir la inmovilización en los asientos catastrales A-1335035-2009; A-343675-1979, A-735365-2001, A-327556-1978, A-343651-1979, A-343653-1979, A-356355-1979, A-356369-1979; A-366288-1979, A-356375-1979, A-0356377-1979, A-357093-1979, A-366267-1979, A988168-2005, A-0356386-1979, A-108428-1993, A-0356406-1979 y consignar nota de aviso catastral en los planos catastrados A-11450-1974, A-2052179-2018, A-



0343661-1979 y A-343663-1979; empero extraña principalmente este Tribunal que no se haya dispuesto alguna medida cautelar sobre los planos catastrados A-11449-1974 y A-11451-1974 o el levantamiento de la nota de advertencia ordenada en autos.

Según el voto constitucional antes transrito, a fin de garantizar el debido proceso debe procurarse brindar audiencia a todas las partes procesales que posean interés en el proceso administrativo; empero en la resolución de audiencia dictada a las 11:00 horas del 26 de febrero de 2020 (folio 240 a 244 del expediente de origen) se omitió comunicar la existencia del presente procedimiento administrativo a las siguientes personas físicas y jurídicas:

1. La señora Sara Rosa Mora Castro, cédula de identidad 7-0029-0680, titular de la submatrícula 003 de la finca de Alajuela matrícula 178715 y de la submatrícula 003 de la finca de Alajuela matrícula 178717. No obstante, ella se apersonó al proceso.
2. La señora Nidia Isabel Sibaja Blanco, cédula de identidad 2-0350-0286, titular de la submatrícula 002 de la finca de Alajuela matrícula 181600.
3. La sociedad 3-101-766848 S.R.L. con mismo número de cédula jurídica, empresa que figura como acreedora en el gravamen hipotecario inscrito al tomo 2019, asiento 362157, consecutivo 01, secuencia 0002, subsecuencia 001 y que pesa en la finca de Alajuela matrícula 568048.

Por otra parte, en este procedimiento administrativo no se logró notificar la resolución de audiencia y tampoco se autorizó la



notificación por medio de la publicación del edicto de ley correspondiente en la resolución de las 11:27 horas del 31 de octubre de 2023 (folio 788 a 791 del expediente de origen) a las siguientes partes procesales:

1. A la empresa Inversiones Marsan S.A. cédula jurídica 3-101-662821 que figura como propietaria registral de la finca de Alajuela matrícula 193912, no se logró notificar según acuse de recibo de Correos de Costa Rica RR502221895CR (folios 319 y 320).
2. A la empresa 3-101-603848 Sociedad Anónima con mismo número de cédula jurídica, titular registral de la finca de Alajuela matrícula 178719, no se logró notificar según acuse de recibo de Correos de Costa Rica número RR502221913CR (folios 299 y 300).
3. A la empresa 3-101-608008, Sociedad Anónima, con mismo número de cédula jurídica en su condición de acreedora hipotecaria en la finca 567371, no se logró notificar según acuse de recibo de Correos de Costa Rica número RR502221860CR (folios 321 y 322).
4. Al señor Raúl Alberto Valencia Sepúlveda, cédula de identidad 8-0084-0370, titular registral de la finca de Alajuela matrícula 557443, no se logró notificar según acuse de recibo de correos de Costa Rica número RR502221961CR (folios 323 y 324).

También omitió el órgano director del presente procedimiento administrativo brindar audiencia a la Municipalidad de Alajuela, titular de los bienes comunales de parques y calles públicas de la Urbanización Villa Cares, finca que de acuerdo con el Informe Técnico



Catastral que origina esta causa (ver hechos probados) corresponde al resto de la finca de Alajuela matrícula 60461 la cual en su asiento registral publicita la naturaleza “Terreno destinado a calle pública y parques de la urbanización Villa Cares”, lo cual fue considerado y tenido como demostrado por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José Anexo A en la sentencia número 116-2022-I de las 16:00 horas del 7 de noviembre de 2022 dictada en el expediente judicial número 20-002887-1027-CA al emitir como criterio, el actuar reprochable del liquidador de la empresa Ambade Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-027217 sociedad que figura como propietaria registral del resto destinado a bienes comunales de la urbanización citada y que se trata de la finca de Alajuela matrícula 60461. En cuanto al actuar del liquidador y codemandado en aquel proceso, el señor José Pablo Rodríguez Villalobos, el Tribunal citado expresó el siguiente criterio (ver precisamente el folio 724 del expediente de origen):

...quien en un actuar reprochable, siendo liquidador de la sociedad Ambade, utiliza un plano de una propiedad que, por su condición de representante de la empresa y a la luz de las segregaciones realizada (sic) por esa sociedad en la finca 2-60461 y consiente que el resto de esa finca se había destinado a calles, parques y facilidades comunales habría determinado que el lote 146, con plano 2-0343657-1979, ya había sido segregada y vendida desde los años 80, conocimiento objetivo a su alcance al ser justamente la sociedad, la desarrolladora del conjunto habitacional. Y si ello no fuera suficiente, se considera que es más reprochable que al día de hoy, él en una sucesión extraña de ventas y cesiones gratuitas terminara siendo el dueño registral de la finca 559031. [...] Con lo dicho hasta el momento,



es claro que, el acá codemandado utilizó su puesto de liquidador para lograr obtener la inscripción de una finca sobre un lote que ya estaba inscrito...

(El subrayado no corresponde al texto original).

Nótese que el señor José Pablo Rodríguez Villalobos, codemandado en ese proceso y liquidador de la empresa urbanizadora y desarrolladora de la urbanización Villa Cares, AMBADE SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-027217; en su condición personal fue notificado en este proceso por medio del edicto de ley antes comentado; también figura como propietario registral de la finca de Alajuela matrícula 568048 con plano catastrado A-011450-1974, la cual traslapa con las fincas de Alajuela matrículas 178719, 178715, 178733, 178717, 178731 y 178735 (ver informe técnico, precisamente en el folio 78 del expediente de origen); la urbanizadora AMBADE S.A. figura como titular registral del resto destinado a zonas de parques y calles públicas de dicha Urbanización, así consta en el informe técnico elaborado por la ingeniera Lina Córdoba Salazar, funcionaria del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario.

En el informe técnico indicado la ingeniera demuestra que el resto de la finca de Alajuela matrícula 60461 registrado a nombre de la urbanizadora AMBADE S.A., poseía un área de 65.783.94 m² cuando fue destinado para conformar las zonas de parques y calles públicas pertenecientes a la Urbanización Villas Cares; ello según lo estipulado en el testimonio de escritura que se inscribió el 23 de noviembre de 1984 en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 335, asiento 5654 (ver hechos probados).



Se desprende del mismo informe técnico que el resto destinado a zonas de parques y calles públicas antes citado se inscribió en 1984, que en 2017 y 2018 se realizaron 23 segregaciones más del resto de la finca 2-60461 y que estos 23 nuevos lotes segregados por la empresa urbanizadora AMBADE S.A son las fincas de Alajuela con matrículas 555297, 559031, 559032, 560008, 560009, 560010, 560011, 560012, 560013, 560760, 561565, 561962, 562050, 562407, 562408, 565490, 545491, 565492, 565493, 566848, 567370, 567371 y 568048.

Por lo anterior deberá ampliarse la audiencia conferida en autos conforme a lo expuesto a la Municipalidad de Alajuela porque es el ente administrador y fiscalizador de los bienes comunales pertenecientes a la Urbanización Villa Cares a fin de que el gobierno municipal adquiera conocimiento de lo investigado en esta causa.

En cuanto a los bienes comunales la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en el voto 4205-1996 dictado a las 14:33 del 20 de agosto de 1996 resolvió:

DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA IMPUESTA EN EL ARTÍCULO 40 DE LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA. La doctrina es clara al permitir a los entes públicos la adquisición de bienes inmuebles para fines urbanísticos a través de tres medios: por las formas permitidas por el derecho civil (compra, donación, etc.), expropiación, y las que tienen su origen en las denominadas cesiones obligatorias y gratuitas de propiedad privada a entes municipales. Esta obligación se regula en las normas impugnadas y tienen su fundamento en los artículos 40 y 41 de la Ley de Planificación Urbana, motivo por el cual debe



analizarse primeramente la constitucionalidad de estas normas. El artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana establece la obligación de ceder "gratuitamente" a los entes municipales una porción de terreno para uso de las vías públicas, parques y facilidades comunales, a cargo del urbanizador o fraccionador...

[...]

XX. La cesión gratuita a las municipalidades de terrenos a fraccionar o urbanizar, se hace para destinar en ellos ciertos servicios para la comunidad, como lo son las vías públicas y las zonas verdes, éstas últimas –que son las que nos interesan– se utilizarán para construir parques, jardines, centros educativos, zonas deportivas y de recreo. El fundamento de esta obligación debe situarse en una especie de contrapartida debida por el urbanizador por el mayor valor que el proceso de urbanización o parcelamiento dará al suelo urbanizado, es decir, se trata en definitiva de una contribución en especie en el derecho urbanístico, como mecanismo para hacer que la plusvalía que adquieran los inmuebles con motivo de la urbanización o fraccionamiento reverta a la comunidad.

[...]

XXII. Las áreas verdes destinadas al uso público, en virtud de su uso y naturaleza, es parte del patrimonio de la comunidad y deben quedar bajo la jurisdicción de los entes municipales para que los administre como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Para que opere la cesión obligatoria debe



tratarse de una urbanización o fraccionamiento aprobado por la municipalidad respectiva, de conformidad con las directrices del plan regulador; además, que se hubiere concluido la construcción de la urbanización, que se trate de bienes destinados al uso público y que el traslado se dé mediante título registrado, esto último, como tesis de principio.

[...]

(El subrayado no corresponde al texto original).

Como ha reiterado este Tribunal el procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extraregistral que afecten la publicidad inmobiliaria de un bien inmueble determinado; así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta “...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados...” (El subrayado no corresponde al texto original). De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que “...El saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa...” por lo que ambos numerales promueven el saneamiento de las inexactitudes registrales, extraregistrales y de aquellas que se detecten en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.



Del mismo modo el artículo 262 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP publicado en el alcance 163 de la Gaceta 177 del martes 24 de setiembre de 2024 y fe de erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta 188 del miércoles 9 de octubre de 2024 vigente a partir del 24 de marzo de 2025 (en adelante Reglamento General del Registro Inmobiliario) indica:

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales

[...]

De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer, investigar y procurar el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extraregistral y de las inexactitudes, inconsistencias, o inconformidades que se detecten del proceso del levantamiento catastral o en el proceso de conformación y mantenimiento del mapa catastral; además, el transitorio IV del Reglamento General del Registro Inmobiliario establece lo siguiente:

Todos los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia



serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento, en lo que favorezca.

(El subrayado no corresponde al texto original)

Además, el artículo 270 del Reglamento vigente, respecto de la audiencia que debe conferirse en toda gestión administrativa, estipula lo siguiente:

Artículo 270.- Audiencia por escrito de la gestión administrativa.
A las personas titulares registrales, anotantes y aquellas personas interesadas que consten en la publicidad registral, se les notificará claramente acerca de las inexactitudes que se investigan en el procedimiento administrativo, en el domicilio más reciente y completo que conste de la publicidad registral, por medio de correo certificado o mediante un sistema de acuse de recibo, para que, en un plazo de quince días hábiles, manifiesten por escrito lo que corresponda de conformidad a sus intereses o derechos.

Cuando la notificación a la parte interesada no pueda ser llevada a cabo, se publicará por una sola vez un edicto en el Diario Oficial La Gaceta Digital.

La notificación a la parte gestionante se realizará en el medio señalado en el escrito inicial de solicitud.

El plazo de la audiencia será contado a partir del día hábil siguiente a la notificación de la última de las personas interesadas, o en su defecto, a partir del día hábil siguiente de la publicación del edicto referido.

Una vez consignada la advertencia administrativa en los asientos y brindadas las audiencias, todas las partes intervenientes en los documentos que se anoten o se inscriban



con posterioridad, quedarán notificadas del procedimiento, y aceptarán las resultas de este.

(El subrayado no corresponde al texto original).

La aplicación de esta normativa en nada perjudica a los gestionantes, titulares registrales y posibles interesados en los inmuebles objeto de las presentes diligencias porque, en el mismo sentido, el numeral 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario vigente al momento de incoar este procedimiento coincide con el principio constitucional del debido proceso y el deber de la Administración de brindar audiencia y notificar a todas las partes afectadas e interesadas en todo proceso de gestión administrativa que conozca e investigue las inexactitudes extraregistrales o inconsistencias derivadas del proceso de conformación o mantenimiento del mapa catastral, numeral 26 ibidem que establecía 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 de origen registral, se les notificará en los domicilios que consten de la publicidad registral por medio de correo certificado mediante el sistema de acuse de recibo, el cual se incorpora al expediente respectivo.

En caso de que la notificación no pueda ser llevada a cabo conforme el sistema de acuses de recibo, se publicará, por una sola vez un edicto en el Diario Oficial La Gaceta.

La notificación al gestor, se realizará en el lugar o por los



medios señalados, de acuerdo al inciso b) del artículo 22 de este Reglamento.

El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación o de la publicación del referido edicto.

Bajo esta tesisura y en armonía con los artículos 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y 270 del Reglamento General del Registro Inmobiliario debe anularse la resolución venida en alzada para que el Registro *a quo* amplié la audiencia conferida a los titulares registrales , acreedores hipotecarios y a la Municipalidad de Alajuela, administradora de los bienes comunales de zonas de parques y calles públicas de la Urbanización Villas Cares descrita como el resto de la finca de Alajuela matrícula 60461.

Conteste con lo anterior, este Tribunal mediante voto 0458-2021 de las 10:42 horas del 22 de octubre de 2021 dictaminó:

Cabe asentir que en todo proceso administrativo existen elementos esenciales que deben ser atendidos por todo órgano director, ya que estos son complementarios al principio del debido proceso y deben ser observados conforme al principio de legalidad, tal y como se expondrá posteriormente.

Para el caso de estudio merece señalarse que el primero de esos elementos esenciales lo constituye precisamente, el derecho de todo administrado a conocer los hechos que dan o dieron origen a un procedimiento administrativo, ello con la finalidad que pueda proveer su defensa y presentar los argumentos afines a sus intereses patrimoniales. De tal manera que debe existir una notificación adecuada y oportuna a los titulares registrales de los bienes y derechos que son objeto de un proceso de gestión



administrativa, ya que solo a partir de la notificación, la parte legitimada e interesada obtiene los consecuentes derechos de ser escuchada y atendida; el derecho de defensa que incluye la potestad de presentar argumentos y solicitar pruebas; el derecho de acceder a las piezas del expediente y de la información que consta en este; el derecho a conocer los posibles efectos jurídicos del acto administrativo y por supuesto, el derecho de recurrir el acto administrativo, entre muchos otros.

Así las cosas, nuestro ordenamiento jurídico y la jurisprudencia relacionada con el principio del debido proceso son claras al concluir que la falta de notificación a una de las partes legitimadas en un procedimiento administrativo causa la nulidad del acto final. En este sentido el Tribunal Contencioso Administrativo ha resuelto lo siguiente:

Otros motivos de nulidad procesal los menciona el numeral 597 en relación al 594 del mismo Código, al establecerse como causas de nulidad absoluta por razones procesales la falta de emplazamiento o notificación defectuosa de este, no solo a las partes sino a los principales. (Voto 62-2008 de las trece horas y cincuenta minutos del siete de marzo del año dos mil ocho Tribunal Contencioso Administrativo Sección Primera y Voto 19-2008 de las diez horas treinta minutos del dieciséis de mayo de dos mil ocho del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Sexta, ambos del Segundo Circuito Judicial de San José).

También la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha establecido:

La obligación de notificar la existencia de un proceso, en el que eventualmente le pueda resultar una responsabilidad



–ya sea de carácter judicial o administrativo–, tiene rango constitucional en razón de que ese proceder forma parte del concepto general de debido proceso que establece el artículo 39 de la Carta Fundamental, afirmación que obedece al hecho de que mediante esa vía se garantiza a las personas interesadas que tendrán la oportunidad de proveer a su defensa. Voto 5348-94 de las 10:21 horas del 16 de setiembre de 1994.

En general, en el cumplimiento de sus funciones, la Administración debe respetar y atender, no solamente el principio del debido proceso, sino que tiene que observar el principio de legalidad, relacionado con aquel y cuya desatención implica que la actuación estatal devendría ilegal o injusta. Ese principio de legalidad 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.

Es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico, ello en atención y cumplimiento del principio constitucional de legalidad (artículo 11 de la Constitución Política) y de las regulaciones que establece en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública: “la Administración Pública actuará sometida



al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento..." y actuará "...sujeta, en general, a todas las normas escritas y no escritas del ordenamiento administrativo..." (artículo 13 *ibidem*).

En este sentido, la validez del acto administrativo dependerá de su conformidad con el ordenamiento jurídico (artículo 128 *ibidem*), de manera que la falta o defecto de alguno de los requisitos que establece el derecho positivo constituirá un vicio en el acto administrativo (artículo 158 *ibidem*) por lo que los numerales 166 y 167 de la Ley General de la Administración, para garantizar el principio constitucional del debido proceso en el dictado de los actos administrativos, establecen lo siguiente:

Artículo 166.– Habrá nulidad absoluta del acto cuando falten totalmente uno o varios de sus elementos constitutivos...

(El subrayado no corresponde al texto original)

Artículo 167.– Habrá nulidad relativa del acto cuando sea imperfecto uno de sus elementos constitutivos, salvo que la imperfección impida la realización del fin, en cuyo caso la nulidad será absoluta

En el presente examen resulta evidente la nulidad del acto administrativo dictado por el Registro Inmobiliario en la resolución final del presente procedimiento por lo que debe revocarse la resolución dictada a las 08:17 horas del 17 de febrero de 2025 e impugnada en este proceso.

QUINTO. EN CUANTO A LOS ALEGATOS DE LA REPRESENTACIÓN



DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA. La abogada Arianna Campos Muñoz, apoderada especial del Banco Nacional de Costa Rica, solicitó revocar la resolución impugnada y no modificar la publicidad registral de las fincas de interés de su representado, sean las de Alajuela matrículas 181614 y 181664.

En un primer orden, tal y como se expuso anteriormente la finca de Alajuela matrícula 181614 no es objeto de investigación en este procedimiento administrativo razón por la cual, debido a lo que se ordenará en la presente resolución no existe alegato por atender en relación con este inmueble.

En cuanto a la finca de Alajuela matrícula 181664 con plano catastrado A-0108428-1993, esta se encuentra doblemente inmatriculada con la finca de Alajuela matrícula 565493 con plano catastrado A-356406-1979; la cual posee anotado un cierre de finca con citas de presentación tomo 2025, asiento 226559 (folio 35 de este expediente de alzada) por lo que, una vez devuelto el presente expediente al Registro de origen, la recurrente deberá verificar lo correspondiente a fin de determinar si el cierre de aquella finca sanea la inconsistencia conocida en autos sobre la finca de Alajuela matrícula 181664.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal, sin valorar el fondo de lo analizado, considera que lo procedente es declarar la **nulidad** de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:17 horas del 17 de febrero de 2025.



POR TANTO

Con fundamento en las normas y jurisprudencia citadas, se declara la **nulidad** de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:17 horas del 17 de febrero de 2025 para que el *a quo* saneé la actividad procesal defectuosa antes detallada y confiera la audiencia de ley a todos los titulares registrales, acreedores hipotecarios y a la Municipalidad de Alajuela. En virtud de lo anterior, se omite mayor pronunciamiento respecto de los alegatos de la abogada Arianna Campos Muñoz en su condición de apoderada especial del Banco Nacional de Costa Rica, excepto los esgrimidos en el considerando quinto anterior, debido a que no afecta el fondo de lo dictado por este órgano colegiado. 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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

Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla



Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53