

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2021-0466-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**JOSÉ MARÍA, JOSÉ SILVESTRE, EVANGELINA, FRANCISCO, LEONOR,  
GINETTE, CARLOS MIGUEL Y LUIS FERNANDO, todos de apellidos CHAVES  
VÁSQUEZ, y LIDIETH VÁSQUEZ CONTRERAS, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2017-057-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0039-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con siete minutos del once de febrero de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por los señores (as) **José María Chaves Vásquez**, cédula de identidad: 5-0179-0091; **José Silvestre Chaves Vásquez**, cédula de identidad: 5-0144-0544; **Evangelina Chaves Vásquez**, cédula de identidad: 5-0160-0147, **Francisco Chaves Vásquez**, cédula de identidad: 5-0138-0606; **Leonor Chaves Vásquez**, cédula de identidad: 5-0150-0085; **Ginette Chaves Vásquez**, cédula de identidad: 5-0170-0048, **Carlos Miguel Chaves Vásquez**, cédula de identidad: 5-0194-0372; **Luis Fernando Chaves Vásquez**, cédula de identidad: 5-0225-0583, y el recurso de apelación interpuesto por el señor **Jorge Sánchez Chacón**, portador de la cédula de identidad: 4-0105-099, en condición de apoderado especial de la señora **Lidieth Vásquez Contreras**, cédula de identidad: 5-0116-00297, en su condición de Albacea de la señora Máxima Avelina Contreras Pizarro, portadora de la cédula de identidad: 5-0013-4254, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 11 horas del 08 de noviembre de 2021.

**Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez,**

---

## CONSIDERANDO

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Diligencias administrativas iniciadas en virtud del oficio DRI-03-0357-2016 de fecha 05 de septiembre de 2016, suscrito por el Lic. Marlon Aguilar Chaves, subdirector catastral del Registro Inmobiliario, por medio del cual indica:

La finca matrícula de folio real 22074 del Partido de Guanacaste, nace por la reunión de las fincas matrículas 22056, 22058 y 23681 el 25 de setiembre de 1970, en el tomo 1992, folio 193. Las Fincas 22056 y 22058 se originan el 31 de julio de 1970 como localización de derechos del inmueble, 2916. La finca 23681 da nacimiento el 01 de junio de 1970, producto de segregación 2916. La finca 2916 nace el 07 de abril de 1877, mediante información posesoria ante el Alcalde de la Villa, e indicó como colindancias, en lo que es de interés, **al oeste: Punta de Ostional a Orillas del Mar.**

Lo anterior permite concluir, que el inmueble 2916 es el más antiguo y que su colindancia con el "mar", la cual viene reflejándose en la finca 22074 (a la que se refiere los documentos consultados), es contraria a las disposiciones jurídicas que tutelan la zona marítimo terrestre, y que se originan a partir de la Ley 162 del 8 de junio de 1828 y las que le han sucedido.

Desde la anterior perspectiva, resulta recomendable que se indique tal situación como defecto en el documento presentado. De nuestra parte procederemos a la apertura de un expediente de Gestión Administrativa que investigue lo analizado.

Por resolución de las 09 horas 45 minutos del 22 de febrero de 2017, el Registro Inmobiliario declaró la apertura del expediente administrativo y ordenó consignar advertencia administrativa sobre el inmueble de Guanacaste, matrícula 22074.

Mediante resolución de las 13 horas del 28 de febrero del 2017, se confiere **audiencia** a la señora Lidieth Vásquez Contreras, en su condición de albacea de la señora Máxima Avelina Contreras Pizarro, cédula 5-0013-4254, propietaria de la finca de Guanacaste, matrícula 22074. Por resolución de las 11 horas y 10 minutos del 12 de febrero de 2018, se amplía la audiencia concedida en fecha 28 de febrero de 2017, a las siguientes personas: **1)** José Alberto Vásquez Contreras, portador de la cédula de identidad 1-323-879 en condición de albacea de quien en vida fue el señor Donato Vásquez Contreras, como interesado en virtud de anotación 2016-668150 del 12 de octubre del 2016, en la finca de la provincia de Guanacaste, Matrícula 22074. **2)** Dr. Julio Jurado Fernández, Procurador General de la República, para que como abogado del Estado manifieste lo que corresponda en relación a la Zona Marítimo Terrestre.

Por escrito de fecha 22 de marzo del 2018, se apersonan al proceso los señores (as): Soledad Dávila Abarca, Marjorie Vásquez Dávila, María Rosa Vásquez Dávila, Donato Vásquez Dávila, Flor María Vásquez Dávila, José Tomás Vásquez Dávila, Wrisley (no indica apellidos), por medio del cual ponen en conocimiento la muerte del señor José Alberto Vásquez Contreras, albacea de la sucesión del señor Donato Vásquez Contreras, así como la solicitud de revocatoria del albaceazgo. El Registro Inmobiliario, resolvió a las 14 horas del 17 de abril del 2018 que: *“Se tiene por realizadas las manifestaciones de Soledad, Marjorie, María Rosa, Donato, Flor María y José Thomas (v.f 149-192). Las cuales se conocerán en el momento procesal oportuno.”*

A las 11 horas del 08 de noviembre de 2021, la Dirección del Registro Inmobiliario resolvió: **I.- CONSIGNAR ÁREA DE AFECTACIÓN DEMANIAL Y AVISO CATASTRAL** sobre la finca matrícula **VEINDIDOS MIL SETENTA Y CUATRO (22074)** del Partido de Guanacaste."

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve este asunto, no encuentra este Tribunal hechos de tal naturaleza que resulten de importancia para el dictado de la presente resolución.

---

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

Que se haya efectuado la notificación al representante de la sucesión del señor Donato Vásquez Contreras, legitimado para actuar en el proceso.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. SOBRE EL TRÁMITE DE ESTE EXPEDIENTE POR PARTE DEL REGISTRO INMOBILIARIO.** El Capítulo III, Título II del Reglamento de Organización 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 el artículo 26 del Reglamento de cita:

**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 gestionante, se realizará en el lugar o por los medios señalados, de acuerdo con el 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.

Resulta innegable que la notificación es el medio por el cual se deben comunicar al interesado las diversas actuaciones en el procedimiento. Respecto de la importancia de la notificación dentro del procedimiento, la Sala Constitucional señaló:

[...] la notificación constituye un acto procesal de vital importancia en la tramitación de cualquier proceso o procedimiento, sea en la sede jurisdiccional o en la administrativa, al tener por objeto la comunicación de las resoluciones y providencias a las partes que intervienen en el proceso; de manera que si esta se realiza en forma distinta a la dispuesta en la ley, no produce la finalidad propuesta, causando con ello, grave perjuicio en el derecho de defensa de las partes, y en consecuencia, violándose el debido proceso [...] (Sala Constitucional. Voto 4643-1999 de 16:00 horas de 16 de junio de 1999).

De lo anterior se infiere que en resguardo del principio del debido proceso y del derecho de defensa, el Registro correspondiente **debe notificar a todas las partes e interesados** de la gestión administrativa a la que dé curso, a fin de evitarles un estado de indefensión, especialmente al tratarse de un trámite que puede traerles consecuencias de índole jurídica.

Este criterio ha sido señalado en forma reiterada por 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 solo 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).

De conformidad con el análisis del expediente venido en alzada, sin entrar a conocer el fondo del asunto, observa este Tribunal que, la Dirección del Registro Inmobiliario después de autorizar la apertura del expediente administrativo, por medio de la resolución de las 13 horas del 28 de febrero del 2017, confirió audiencia a la señora Lidieth Vásquez Contreras, en su condición de albacea de la señora Máxima Avelina Contreras Pizarro, y por resolución de las 11 horas 10 minutos del 12 de febrero de 2018, se dispuso ampliar la audiencia al señor José Alberto Vásquez Contreras en su condición de albacea de quien en vida fue Donato Vásquez Contreras, y al señor Procurador General de la República como representante del Estado.

Mediante escrito presentado ante la autoridad registral en fecha 22 de marzo del 2018, los señores (as) Soledad Dávila Abarca, Marjorie Vásquez Dávila, María Rosa Vásquez Dávila,

---

Donato Vásquez Dávila, Flor María Vásquez Dávila, José Tomás Vásquez Dávila, Wrisley (no indica apellidos), comparecen con el fin de poner en conocimiento la muerte del señor José Alberto Vásquez Contreras, albacea de la sucesión del señor Donato Vásquez Contreras, y manifestar la apertura del correspondiente proceso sucesorio ante el Juzgado Civil de Santa Cruz, Guanacaste, bajo el expediente 16-000182-0388-CI, donde se tramita solicitud de revocatoria del albaceazgo.

El Registro Inmobiliario, por resolución dictada a las 14 horas del 17 de abril de 2018, tuvo por realizadas las declaraciones efectuadas por los familiares del señor José Alberto Vásquez Contreras, albacea de la sucesión del señor Donato Vásquez Contreras, como parte de la presente gestión administrativa, sin embargo, no consta en el expediente venido en alzada documento que acredite la legitimación para actuar en nombre a la sucesión citada.

Bajo este conocimiento, resulta claro para este Tribunal que se produjo una omisión en el procedimiento, por ello, considera necesario declarar la nulidad de lo actuado dentro de estas diligencias administrativas, a partir de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 14 horas del 17 de abril de 2018, con el fin de que se notifique a todas las partes, en virtud de que un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen del debido proceso, principio constitucional contenido en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política, del cual derivan derechos para las partes, tal es el caso, del ejercicio efectivo de su derecho de defensa desde las primeras fases del procedimiento hasta su culminación.

La falta de un procedimiento acorde con los lineamientos legales conlleva indefensiones y violaciones a garantías constitucionales, por ello no sólo 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, dado lo cual se hace necesaria la correcta notificación a todas las partes dentro de un proceso.



---

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, este Tribunal estima procedente declarar la nulidad de todo lo resuelto por el Registro Inmobiliario, a partir de la resolución dictada a las 14 horas del 17 de abril de 2018, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se cumpla y se garantice el debido proceso, para dar audiencia y notificar en forma efectiva a todas las partes interesadas y en especial a la sucesión del señor Donato Vásquez Contreras, en cuyo caso deberá la parte interesada aportar certificación de albaceazgo indicando el nombre, apellidos, calidades e inscripción en el Registro de Personas Jurídicas que ocupa dicho cargo.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara la **nulidad** de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 14 horas del 17 de abril de 2018, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se garantice el debido proceso, para notificar a las partes interesadas y en especial a la sucesión del señor Donato Vásquez Contreras, en cuyo caso deberá la parte interesada aportar certificación de albaceazgo indicando el nombre, apellidos, calidades e inscripción en el Registro de Personas Jurídicas que ocupa dicho cargo , para que posteriormente se resuelva lo que en derecho corresponda. 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 el artículo 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**



**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES.**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53

NULIDAD

TNR: 00.35.98

TG1:315