



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2023-0444-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO
ÓSCAR RENÉ MONTERREY LÓPEZ, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-723-
RIM)
PROPIEDADES

VOTO 0047-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y siete minutos del primero de marzo de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Óscar René Monterrey López**, ingeniero civil, vecino de Barva de Heredia, portador de la cédula de identidad: 8-0058-0800, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 13 horas 50 minutos del 30 de octubre de 2023.

Redacta el juez **Óscar Rodríguez Sánchez**

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas de oficio como consecuencia de los reportes



de mantenimiento al mapa catastral, relacionados con la existencia de un traslape entre las fincas de la provincia de **Heredia**, matrícula de **125502**, plano catastrado **H-860709-1989** y la finca matrícula **111046**, con el plano catastrado **H-633883-1986**.

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 8 horas 10 minutos del 10 de septiembre de 2018, se autorizó la apertura del expediente administrativo y se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Heredia matrículas 111046 y 125502.

Al ser las 10 horas 25 minutos del 10 de septiembre de 2018, se dictó resolución confirmando las audiencias respectivas a las siguientes partes: 1) **HACIENDA CALIFORNIA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica 3-101-014484, entidad prevaleciente luego de la fusión con la sociedad **URBANIZADORA ANTESQUIVO S.A.**, esta última como propietaria registral del inmueble **4-111046**. 2) **Oscar René Monterrey López**, en su condición de titular registral del inmueble **4-125502**. 3) **INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD**, como acreedor de los gravámenes hipotecarios 495-18491-01-0001-001 y 519-15066-01-0001-001, inscritos en el inmueble 4-125502.

Mediante resolución de las 13 horas 50 minutos del 30 de octubre de 2023, el Registro Inmobiliario resolvió lo siguiente:

[...]

- 1) **Consignar inmovilización por inconsistencia** sobre las fincas del Partido de **HEREDIA** matrículas **CIENTO ONCE MIL CUARENTA Y SEIS (4-111046)**; y **CIENTO VEINTICINCO MIL QUINIENTOS**



DOS (4-125502); inmovilización que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane las inconsistencias y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida el proceso de calificación registral, previo el levantamiento e inscripción del (los) plano (s) catastrado (s) que vengán a sanear las inconsistencias detectadas.

[...]

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **Óscar René Monterrey López**, interpuso recurso de apelación, expresando como agravios lo siguiente:

1. Al momento de la construcción de su vivienda, no se determinó por parte de las autoridades respectivas, desviación o modificación de los planos constructivos, ni de las áreas constructivas.
2. Cuando adquirió su propiedad, lo hizo al amparo del principio de seguridad o certeza registral.
3. Según el plano H-2124882-2019 de los registros municipales, aparece un nuevo levantamiento del área municipal, donde se demuestra que su propiedad no invade la finca municipal.
4. Aporta dibujo del plano de su propiedad, indicando que la misma debería contar con un frente de 9 metros con 25 centímetros según plano catastrado, pero la distancia real de construcción es de 9 metros 15 centímetros, por lo que no podría existir ninguna invasión a propiedad pública.



Por su parte, en segunda instancia y después de la audiencia concedida por este Tribunal, el señor **Mario Alberto Matamoros Araya**, en condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de **HACIENDA CALIFORNIA SOCIEDAD ANÓNIMA**, entidad prevaleciente luego de la fusión con la sociedad **URBANIZADORA ANTESQUIVO S.A.**, presentó escrito manifestando lo siguiente:

1. Solicita dar audiencia a la Municipalidad de Barva, la cual se verá afectada por lo resuelto en este expediente. A su vez y por tal motivo solicita devolver el expediente al Registro Inmobiliario con el fin de enderezar los procedimientos.

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 hechos con tal carácter y de relevancia para lo que debe resolverse en este caso:

1. Que se haya concedido y notificado a la Municipalidad de Barva la audiencia de ley respectiva, al ser interesada directa en el presente asunto, por las razones que se expondrán más adelante.

CUARTO. 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 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.

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 ésta 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 ibídem, 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).

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, y por medio de la resolución dictada a las **10 horas 25 minutos del 10 de septiembre del 2018**, confirió las **audiencias** de ley a las siguientes partes: **1) HACIENDA CALIFORNIA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica 3-101-014484, entidad



prevaleciente luego de la fusión con la sociedad URBANIZADORA ANTESQUIVO S.A., esta última como propietaria del inmueble 4-111046. 2) Oscar René Monterrey López, en su condición de titular registral del inmueble 4-125502. 3) INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD, como acreedor de los gravámenes hipotecarios 495-18491-01-0001-001 y 519-15066-01-0001-001, inscritos en el inmueble 4-125502.

Sin embargo, al realizar el estudio correspondiente este Tribunal determina, que por la naturaleza del inmueble **matrícula 4-111046-000**, se debió dar audiencia a la Municipalidad de Barva.

De acuerdo con la certificación literal de la finca supra citada (visible a folio 5 del expediente principal) se evidencia que el inmueble posee una naturaleza “destinada a parque y facilidades comunales”. Considerando que los bienes destinados a usos públicos en proyectos urbanos forman parte del patrimonio de la comunidad y por ende son considerados como demanio público que deben quedar bajo la jurisdicción de la municipalidad correspondiente, es que se debía de dar audiencia y notificarle al ente municipal del presente asunto. Al respecto el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana señala: “Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales...” (el subrayado no es del original)

Sobre este mismo tema la Sala Constitucional en la resolución N° 04205-1996 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996, señaló:



[...]

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.

[...]

Al respecto, la Procuraduría General de la República en el dictamen C-190-2015 de 23 de julio de 2015, indicó:

De acuerdo con la ley de Planificación Urbana, los bienes que los urbanizadores deben ceder gratuitamente al uso público, por disposición del artículo 40, son bienes municipales, de dominio público, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Su afectación se origina por ley y por acto administrativo. Dichos bienes cumplen una función social y fundamental, de conformidad con el artículo 50 de la Constitución Política brindándole a los ciudadanos un ambiente sano y ecológicamente equilibrado y están permeados por el principio de inmatriculación. (El subrayado no es del original).

Bajo este conocimiento, resulta claro que los parques y otras áreas de uso común, debido a su naturaleza y vocación son bienes demaniales,



y por este motivo es que se debía conferir audiencia a la Municipalidad de Barva, en virtud de ser parte interesada del presente asunto.

Por todo lo anterior, este Tribunal determina que se produjo una omisión en los procedimientos, por ello, considera necesario declarar la nulidad de lo actuado dentro de estas diligencias administrativas, a partir de la resolución de audiencia dictada por el Registro Inmobiliario, a las 10 horas 25 minutos del 10 de septiembre de 2018, con el fin de que se notifique a todas las partes, y se enderecen los procedimientos, 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.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, este Tribunal estima procedente declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Inmobiliario, a partir de la resolución dictada a las 10 horas 25 minutos del 10 de septiembre de 2018, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se garantice el debido proceso, para



dar audiencia y notificar en forma efectiva a todas las partes interesadas.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara la **nulidad** de todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Inmobiliario, a partir de la resolución dictada a las 10 horas 25 minutos del 10 de septiembre de 2018, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y se garantice el debido proceso, para notificar a las partes interesadas y 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 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, 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