



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0122-TRA-RI

DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE OFICIO

**FRANCISCO FLORES ELIZONDO, DIEGO ARMANDO VEGA MORA,
FLORIBETH ZÚÑIGA CASTRO, Y ZELMIRA BORBÓN JIMÉNEZ,
apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-455-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0402-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas con cinco minutos del cuatro de setiembre de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por los señores **Eduardo Bermúdez Carrillo**, vecino de San José, en su condición de apoderado especial administrativo del señor **Francisco Quirimo Flores Elizondo**, cédula de identidad 1-0230-0214, propietario de la finca de la provincia de San José, matrícula de folio real 267004-000, **Diego Armando Vega Mora**, cédula de identidad 1-1363-0520, en su condición de propietario de la finca de la provincia de San José, matrícula de folio real 516707-000, **Floribeth Zuñiga Castro**, cédula de identidad 1-0722-0568 en su condición de propietaria de la finca de la provincia de San José, matrícula 536076-000, **Zelmira Borbón Jiménez**, cédula de identidad 9-0080-0930, en su condición de propietaria de la finca de la



provincia de San José, matrícula 575718, y la abogada Arianna Campos Muñoz, en su condición de apoderada especial administrativa del **Banco Nacional de Costa Rica**, todos en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas de oficio iniciadas en virtud de la calificación O40-2021-CT, Documento 2021-8873-C, de la Subdirección Catastral dictada a las 10:10 horas del 8 de junio de 2021.

La calificación mencionada surge como consecuencia de un escrito de oposición a la calificación presentado por el Ingeniero José Adrián Mora Mora, producto de este cuestionamiento, el Ingeniero Jairo Solís Salazar, funcionario de Conciliación Catastral, realizó un análisis del estado parcelario, que según se desprende de la calificación, fue remitido mediante el oficio DRI-CTE-03-200-2021, en fecha 4 de junio de 2021 (ver folio 3 a 9 imágenes 4-8).

Lo que conlleva a que la Subdirección Catastral en la Calificación O40-2021-CT, concluya entre otras cosas:

“[...] **Quinta conclusión.** Se detectan otras inexactitudes que deben ser investigadas por la licenciada Desirée Sáenz Paniagua, Coordinadora de la Asesoría Jurídica.



- a) Inexactitudes del plano catastrado SJ-1550071-2020 (finca 267004) en cuanto a la diferencia entre el área indicada y el área calculada, misma que supera tolerancia.
- b) Traslape total entre el plano catastrado SJ-28267-1958 de la finca 1-60186, con los planos SJ-1550071-2012 (finca 1-267004), SJ-2033879-2018 (finca 1-444281), SJ-1369127-2009 (finca 1-608689), SJ-1476985-2011 (finca 1-616343), SJ-1467849-2013 (finca 1-636069) y SJ-1647850-2013 (fincas 1-651369).
- c) El plano catastrado SJ-28267-1958 fue asociado a la finca 60186 de San José, de acuerdo a lo publicitado en el tomo 1477, folio 384, asiento 15, sin embargo, no se encuentra publicitado en el folio real.

POR CONSIGUIENTE, de conformidad con la normativa citada, argumentos y razones técnicas y de derecho expuestas, **SE RESUELVE**: I. Confirmar el defecto: "Art. 69. Plano contradice estado parcelario. Existe sobreposición con la finca 60186, según información catastral". II. Notificar esta Calificación Formal a la licenciada Desirée Sáenz Paniagua, Coordinadora de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a efecto que actúe conforme al marco de su competencia. III. Notificar esta resolución a la ingeniera Ana Lucía Sánchez Rodríguez, Registradora Catastral para que actúe conforme al marco de competencia. Curridabat, a las diez horas diez minutos del ocho de junio del año dos mil veintiuno. [...]"

Por resolución dictada a las 14:00 horas del 16 de junio de 2021, en virtud de lo informado en la calificación formal indicada 040-2021-



CT, sobre las inexactitudes catastrales, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, autorizó la apertura de las presentes diligencias administrativas bajo el expediente número 2021-455-RIM, a fin de realizar las investigaciones que el caso amerite y ordenó consignar nota de advertencia administrativa en las fincas de la provincia de San José matrículas 60186, 267004, 444281, 608689, 616343, 636069 y 651369, únicamente para efectos de publicidad noticia mientras se continúa con el trámite del expediente, y se concede el debido proceso a todas las partes interesadas.

Por resolución de las 14:00 del 17 de junio de 2021 se solicita al Departamento Técnico Catastral realizar un montaje para determinar si existe traslape en las fincas producto de las segregaciones realizadas a la finca de San José 444281, a saber, las fincas de San José 536076, 575718, 589348, 589349, 694497, 694546, 697002, 576707, 560735, 561834, 561972, 518206, 359564, 359565, 359566, 359967, 560366, 560451 y sus respectivos planos catastrados SJ-0843146-2003, SJ-1070658-2006, SJ-1166401-2007, SJ-1166376-2007, SJ-2031175-2018, SJ-2033878-2018, SJ-1996897-2017, SJ-692333-2001, SJ-749574-2001, SJ-749576-2001, SJ-749573-2001, SJ-725309-2001, SJ-792200-1988, SJ-792228-1988, SJ-793736-1988, SJ-792218-1988, SJ-749571-2001, SJ-749572-2001.

Mediante resolución emitida a las 11:00 horas del 30 de julio de 2021 el Registro Inmobiliario confirió audiencia de ley a los señores **Francisco Quirimo Flores Elizondo**, propietario de la finca de San José matrícula 267004, **Arnoldo Elizondo Herrera**, propietario de la finca de San José 636069, **Bolívar Mora Durán**, como propietario de la



finca de San José matrícula 444281, **Santiago Alonso Elizondo Morales**, propietario de la finca de San José matrícula 616343, **Carlos Andrés, Hazel Johanna, José Mauricio y Brayan Esteban**, todos de apellidos **Valverde Cubillo**, como copropietarios de la finca de San José matrícula 651369, y a la señora **María Lourdes Fernández Quesada**, como representan del **Banco Nacional de Costa Rica**, propietario en calidad de fiduciario de la finca de San José matrícula 608689, dentro del **Fideicomiso Banco Nacional-Ministerio de Educación Pública Ley 9124**, para que dentro del plazo establecido presentaran por escrito los alegatos que a sus derechos convengan y medio para atender notificaciones, bajo el apercibimiento que de no cumplir con lo prevenido las resoluciones se tendrán por notificadas en el plazo de veinticuatro horas después de dictadas.

Esta última resolución también establece que a la señora **Jessie Castillo Estrada**, cédula de identidad 1-0188-0665, propietaria de la finca de San José matrícula 60186 se le notificaría por edicto una vez que ingresen los acuses de notificación por tener una dirección inexacta.

Mediante oficio DRI-CTE-03-0266-2021, del 4 de agosto de 2021, el funcionario Jairo Solís Salazar, remite la ampliación solicitada al informe técnico DRI-CTE-003-200-2021, al cual adjunta dos láminas con el nuevo montaje, donde se demuestran que los planos indicados tienen la misma contradicción parcelaria detectada, por lo que mediante resolución dictada a las 16:00 horas del 6 de agosto de 2021, se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de San José matrículas: 536076, 575718, 589348, 589349, 694497, 694546, 697002, 516707, 560735, 561834, 561972, 692746, 359566, 560366 y 560451, por



cuanto sus planos traslapan al de la finca de San José matrícula 60186, y destaca que las fincas 518206, 359564, 359565 se encuentran cerradas por reunión originando la finca 692746.

Por resolución dictada a las 11:00 horas del 13 de agosto de 2021, el Registro Inmobiliario como consecuencia de las inexactitudes citadas, confirió audiencia de quince días hábiles a los señores **Florybeth Zúñiga Castro**, propietaria de la finca de San José matrícula 536076, **Fidel Ángel, Zelmira, Eida y Rosibel**, todos **Borbón Jiménez**, como propietarios de la finca de San José matrícula 575718, **Didier Borbón Solís**, propietario de la finca de San José matrícula 589348, **Alexander Freeman Salazar**, cédula 2-0712-460, propietario de la finca de San José, matrícula 589349, **Miguel Josué Salazar Montero**, propietario de la finca de San José matrícula 694497, **Gerardo Calderón Barrantes**, propietario de la finca de San José matrícula 694546, **Henry Mauricio Herrera Rojas**, propietario de la finca de San José matrícula 697002, **Diego Armando Vega Mora**, propietario de la finca de San José matrícula 516707, **Mélida Mayorga Carballo**, propietaria de la finca de San José matrícula 560735, **Luis Domingo Arias Mora**, propietario de las fincas de San José matrículas 561834 y 561972, **Maikel Jafet Guerrero Pérez y Sandrine Helene Molnar**, propietarios de la finca de San José matrícula 692746, ya que el plano de su finca representa las fincas 518206, 359564 y 359565, **Roy Guillén Ramos**, propietario de la finca de San José, matrícula 359566, **Banco Nacional de Costa Rica**, en la persona de su representante, **Douglas Soto Leitón**, como interesado y acreedor en las hipotecas inscritas al tomo 2010 asiento 75522, así como la demanda ejecutiva hipotecaria inscrita al tomo 800 asiento 148423, que refiere al expediente judicial 13-009347-1012-CJ, en la finca de San José matrícula 359566, **Randall Porrás Quirós**, interesado en la



demanda ejecutiva hipotecaria a su favor bajo el tomo 800, asiento 288088, que refiere al proceso judicial 15-003239-1157-CJ en la finca de San José matrícula 359566, **Denis Guillermo Garita Morales** y **Maricruz Hidalgo Mora**, como propietarios de la finca de San José matrícula 560366, **Caja Costarricense del Seguro Social**, en la persona de su representante Román Macaya Hayes, como interesado en la anotación del practicado bajo el tomo 800 asiento 178228, del proceso judicial bajo expediente 13-031341-1012-CJ, sobre la finca de San José matrícula 560366, **Credomatic de Costa Rica**, en su apoderado Rodolfo Tabash Espinach, como interesado en la anotación del practicado anotado al tomo 800 asiento 349529, del proceso judicial bajo expediente 16-009244-1338-CJ, sobre la finca de San José matrícula 560366, **María Teresa Francis Mora Pérez**, propietaria de la finca de San José matrícula 560451. Lo anterior a efecto de que dentro de dicho término presenten los alegatos que a sus derechos convengan y señalen medio para recibir notificaciones. Esta resolución es corregida a las 10:00 horas del 24 de agosto de 2021, únicamente en cuanto a que el representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, es representado por el señor José Alfaro Araya.

Mediante escritos presentados en el Registro Inmobiliario el 25 de agosto de 2021 se apersona al proceso el señor **Polo Francisco de la Trinidad Flores Elizondo**, el 27 de agosto de 2021 se apersonan en sendos escritos el señor **Santiago Alonzo Elizondo Morales**, y el señor **Arnoldo Elizono Herrera**, el 02 de setiembre de 2021 el señor **Fidel Ángel Borbón Jiménez**, el 10 de setiembre de 2021 la señora **Floribeth Zúñiga Casto**, y en esa misma fecha por escrito distinto el señor **Luis Domingo Arias Mora**, el 14 de setiembre de 2021 el señor **Miguel**



Salazar Montero, y en escrito distinto de misma fecha el señor **Andrés Camacho Hernández** como representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, el 27 de setiembre de 2021 los señores **Carlos Andres, Hazel Johanna, José Mauricio y Brayan Esteban**, todos **Valverde Cubillo**, **Diego Armando Vega Mora y Bolivar Mora Durán**, el 29 de setiembre de 2021 **Zelmira, Rosibel y Eida Borbón Jiménez**, quienes dan sus argumentos y señalan medio para atender notificaciones.

Mediante resolución dictada a las 08:00 horas del 12 de octubre de 2021, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, autorizó la publicación por una única vez de un edicto con el afán de notificar a las partes interesadas que no fue posible localizar, a saber, los señores **Lidier Borbón Solís, Alexander Freeman Salazar, Henry Mauricio Herrera Rojas, Mélida Mayorga Carballo, Maikel Jafet Guerrero Pérez, Sandrine Helene Molnar, Roy Guillen Ramos, Randall Porras Quirós, Caja Costarricense del Seguro Social**, en su representante **Román Macaya Hayes, Credomatic de Costa Rica**, en su representante **Rodolfo Tabasch Espinach**, y **Jessie Castillo Estrada**, el cual fue publicado el 21 de octubre de 2021, en el Diario Oficial La Gaceta N° 203 (folio 457 del expediente principal, Tomo II).

Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 21 de octubre de 2021, se resuelve tener por recibido los escritos de: **Flory Zuñiga Castro, Fidel Ángel, Rosibel, Eida y Zelmira todas Borbón Castro, Miguel Josué Salazar Montero, Luis Domingo Arias Mora, Banco de Costa Rica, Francisco Flores Elizondo, Arnoldo Elizondo Herrera, Santiago Alonso Elizondo Morales y Carlos, Hazel, José, Brayan**, todos **Valverde Cubillo**.



Mediante escrito presentado el 27 de octubre de 2021, se apersonan los señores **Maikel Jafet Guerrero Perez** y **Sandrine Helene Molnar**, quienes señalan medio para atender notificaciones y expresan argumentos.

En razón de que en uno de los escritos de apersonamiento se facilitó una dirección de la señora **Jessie Castillo Estrada**, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 12:00 horas del 21 de enero de 2022, confirió audiencia por el término de ley a la señora **Jessie Castillo Estrada**, cédula de identidad 1-0188-0665, propietaria de la finca de San José matrícula 60186. en virtud de que ingresó el acuse de notificación de la señora Castillo Estrada, con firma de recibido 2 de mayo de 2022. Consecuencia de lo anterior, el 5 de mayo de 2022, se presenta escrito suscrito por licenciada Carmen Lilia Zumbado Guerrero, quien manifiesta que la señor Castillo Estrada falleció y que ella está contactando a las personas legitimadas por lo que solicita una prórroga para contestar la audiencia, por lo que en resolución del 12 de mayo de 2022, el Registro Inmobiliario le hace saber a la licenciada que en el momento que obtenga legitimación se puede apersonar al expediente, y pone en conocimiento a las partes de la solicitud de prórroga para que se manifiesten al respecto y dar un tiempo a la representante de la fallecida Castillo Estrada, para lograr la legitimación correspondiente con el fin de que todos los interesados busquen una solución.

Por resolución de las 09:00 horas del 24 de mayo de 2022 se ordenó suspender el trámite del expediente y por resolución de las 13:00 horas del 16 de noviembre del 2022 se ordenó continuar con el trámite ya que no se presentó alguna solución del caso.



El 13 de febrero de 2023, el representante del Banco Nacional de Costa Rica solicita se le conceda un plazo para lograr un acuerdo, el cual se concede mediante resolución de suspensión dictada el 22 de febrero de 2023, y posteriormente por escrito presentado el 16 de octubre de 2024 la señora Floribeth Zúñiga Castro solicita otra prórroga para aportar un nuevo plano que subsane la inexactitud investigada.

Mediante resolución final dictada a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025, el Registro Inmobiliario resolvió:

[...] 1.- Una vez firme la presente resolución, se ordena: 1.- Consignar la inmovilización sobre las fincas del Partido de San José matrículas 60186, 267004, 444281, 608689, 616343, 636069, 651369, 536076, 575718, 589348, 589349, 694497, 694546, 697002, 516707, 560735, 561834, 561972, 692746, 359566, 560366 y 560451 haciendo referencia de la presente resolución al gravamen indicado.

2.- [...]

3.- Contra la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 29 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro [...] **procede el recurso de apelación**, que debe interponerse ante esta misma oficina dentro de los **cinco días** hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente de la notificación de la resolución, indicando medio para atender notificaciones. **NOTIFÍQUESE.** [...]



Lo anterior porque consideró que, del estudio realizado a las fincas y los planos se demuestra la existencia de la sobreposición investigada, sin que se presentara algún elemento que ayudara a la solución del caso, por lo que se concluye que para la finca 60186 es menor la afectación y para las demás fincas es total.

Inconforme con lo resuelto, mediante escritos presentados ante el Registro Inmobiliario, el 26 de febrero de 2025, del 28 de febrero de 2025, 28 de febrero de 2025, 28 de febrero de 2025 (folios 516 a 525), 28 de febrero del 2025, rubricados por los señores Eduardo Bermudez Carrillo como apoderado especial del señor Flores Elizondo, Diego Armando Vega Mora, Florybeth Zúñiga Castro, Zelmira Borbón Jiménez y Ariana Campos Muñoz, como apoderada del Banco Nacional de Costa Rica, respectivamente, mediante los cuales plantearon recursos de apelación contra la resolución final dictada a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025. No se hace referencia de los agravios que expusieron los señores indicados, por la forma en que se va a resolver el presente asunto.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos con tal carácter relevantes para lo que debe ser resuelto los siguientes:

1. La resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025, carece de motivación debido a que en el expediente no consta un informe catastral con antecedentes catastrales y registrales y conciliación jurídica del nacimiento de las fincas del Instituto de Desarrollo Rural (INDER).



TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos con tal carácter, y de relevancia para lo que debe resolverse en este caso, los siguientes:

1. Que se haya notificado al señor Bolívar Mora Durán, cédula 1-0393-0530, como propietario de la finca de San José matrícula 444281, ninguna de las resoluciones emitidas, incluyendo la resolución final dictada a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025, aún a pesar de que se apersonó al proceso mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2021, aunado a que no lo tuvo por apersonado en la resolución de las 15:00 horas del 21 de octubre de 2021.

2. Que se haya notificado al señor Diego Armando Vega Mora, propietario de la finca 1-516707, ninguna de las resoluciones emitidas, aún a pesar de que se apersonó al proceso mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2021, aunado a que no lo tuvo por apersonado en la resolución de las 15:00 horas del 21 de octubre de 2021.

3. Que se haya notificado a los señores Maikel Jafet Guerrero Pérez, cédula 6-0330-0018, y Sandrine Helene Molnar, pasaporte 650726556, propietarios de la finca de San José, matrícula 692746, ninguna de las resoluciones emitidas con posterioridad a su apersonamiento mediante escrito presentado el 27 de octubre de 2021, incluyendo la resolución final dictada a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025.

4. El Registro Inmobiliario emitió el edicto sin verificar que la señora Jessie Castillo Estrada estaba difunta y tampoco



constató si había albaceazgo inscrito a efecto de notificar a la persona legitimada.

CUARTO. SOBRE EL CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia se observan vicios en sus elementos esenciales que causan nulidades, invalidez o indefensión que es necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL TRÁMITE DE ESTE EXPEDIENTE POR PARTE DEL REGISTRO INMOBILIARIO. A. El Título cuarto: Inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria y los medios de saneamiento [...] Capítulo cuarto: Procedimiento de gestión administrativa, del Reglamento general del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo No. 44647-MJP, publicado en el alcance 163 de el Diario Oficial La Gaceta 177 de martes 24 de setiembre del 2024 y Fe de Erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 188 del miércoles 9 de octubre de 2024 y vigente a partir del 24 de marzo de 2025, establece en los artículos 270 y 272 del Reglamento de cita:

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 intervinientes en los documentos que se anoten o se inscriban con posterioridad, quedarán notificadas del procedimiento, y aceptarán las resultas de este.

Artículo 272.- Audiencia por edicto de la gestión administrativa.

Cuando no se logre notificar a las personas interesadas en las direcciones consignadas en los asientos registrales, que no conste número de identificación, ni domicilios completos en la información registral, o bien que la parte no tenga representante inscrito, se deberá proceder con la publicación por una sola vez de un edicto en el Diario Oficial La Gaceta Digital.

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



procedimiento, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, 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 traerle 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 el Registro Inmobiliario después de autorizar la apertura del expediente administrativo y consignar nota de advertencia administrativa en las fincas de la provincia de San José, matrículas 60186. 267004, 444281, 608689, 616343, 636069 y 651369, únicamente para efectos de publicidad noticia mientras se continúa con el trámite del expediente, según resolución dictada a las 14:00 horas del 16 de junio de 2021 (folio 45 a 46 del expediente principal); por resolución



dictada a las 11:00 horas del 30 de julio de 2021, el Registro según consta a folio 50 a 52 del expediente principal, Tomo I, confirió audiencia a los interesados: **Francisco Quirno Flores Elizondo**, cédula 1-0230-0214, como propietario de la finca de San José matrícula 267004, **Arnoldo Elizondo Herrera**, cédula 1-0392-1238, como propietario de la finca 636069, **Bolívar Mora Durán**, cédula 1-0393-0530, como propietario de la finca de San José matrícula 444281, **Santiago Alonso Elizondo Morales**, cédula 1-1213-0357, propietario de la finca de San José matrícula 616343, **Carlos Andrés**, cédula 1-1684-0201, **Hazel Johanna** cédula 1-1738-274, **José Mauricio**, cédula 1-1577-0556, y **Brayan Esteban** cédula 1-1615-334, todos **Valverde Cubillo**, copropietarios de la finca de San José matrícula 651369, **Fideicomiso Banco Nacional-Ministerio de Educación Pública Ley 9124**, cédula jurídica 3-110-672283, propietario de la finca de San José matrícula 608689, con su **fiduciario Banco Nacional de Costa Rica**, siendo, que dicha resolución, tal y como se infiere del expediente únicamente no se notificó al **Fideicomiso Banco Nacional-Ministerio de Educación Pública Ley 9124**, cédula jurídica 3-110-672283, propietario de la finca de San José matrícula 608689, con su fiduciario Banco Nacional de Costa Rica, no se dio contestación a esta resolución por parte del Fideicomiso Banco Nacional-Ministerio de Educación Pública Ley 9124, por cuanto no fue notificado de la misma; no obstante, los demás interesados si dieron contestación a la audiencia (folios 118 a 119, 120 a 123, 130 a 133, y 217 a 221 del expediente principal, Tomo I). Por otra parte, tampoco se le notificó la resolución de audiencia dictada el 12 de octubre de 2021 (folio 236 a 238 del expediente principal, Tomo II); si bien la autoridad registral le notificó la resolución final, no lo puso



en conocimiento de las audiencias mencionadas a efecto de que ejercitara su derecho de defensa.

En lo que respecta al señor **Bolívar Mora Durón**, es necesario señalar, que el Registro Inmobiliario le concedió audiencia mediante resolución de las 11:00 horas del 30 de julio de 2021 y por resolución dictada a las 15:00 horas del 21 de octubre de 2021, (folio 263 a 264 del expediente principal, Tomo II), tuvo por recibido los escritos presentados por los señores: Florybeth Zúñiga Castro, Fidel Ángel, Rosibel, Eida y Zelmira, todos Borbón Castro, Miguel Josué Salazar Montero, Luis Domingo Arias Mora, Banco de Costa Rica, Francisco Flores Elizondo, Arnoldo Elizondo Herrera, Santiago Alonso Elizondo Morales y Carlos, Hazel, José, Rayan, todos Valverde Cubillo, sin embargo, no mencionó en la resolución aludida el nombre del señor Bolívar Mora Durán, quien contestó la resolución de audiencia dictada a las 11:00 horas del 30 de julio de 2021, junto con los señores Valverde Cubillo, el 27 de setiembre de 2021, siendo que a partir de ese momento tampoco se le notificó ninguno de los actos siguientes practicados en el expediente, incluyendo la resolución final dictada a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025, y aunque en esta sí se menciona el apersonamiento, esta circunstancia no subsana la indefensión de la fue objeto.

La no notificación de las resoluciones emitidas dentro del presente expediente, y en especial la resolución final dictada el 5 de febrero de 2025, es una situación que pone en clara indefensión al interesado por cuanto impide hacer valer sus derechos ante la autoridad administrativa, e incluso le veda la posibilidad de recurrir la decisión que por otros interesados hoy se ve en alzada, actuación que vulnera el principio del debido proceso y del derecho de defensa, contenido en



el artículo 39 y 41 de la Constitución Política, ello, debido a que la notificación constituye un acto procesal relevante en la tramitación de cualquier proceso, por cuanto el objetivo principal es la comunicación de las resoluciones a las partes interesadas para que se pronuncien sobre lo resuelto.

Similar situación se presenta en el caso del señor **Diego Armando Vega Mora**, quien al igual que el señor **Bolívar Mora Durón**, pero tampoco se le tuvo como recibido su apersonamiento en la resolución dictada a las 15:00 horas del 21 de octubre de 2021, ni fue objeto de notificación de ninguna de las resoluciones que fueron dictadas en el expediente, la resolución final dictada a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025; sin embargo, pese a no haber sido notificado presentó recurso de apelación contra dicha resolución el 28 de febrero de 2025 (folio 496 a 504 del expediente principal, Tomo II), dándose por notificado. Sin embargo, considera esta instancia que el Registro tiene el deber de notificar las resoluciones que dicta y, por ende, la resolución final, que es la que le permite al interesado recurrir la decisión ante esta instancia; de lo contrario la falta de notificación se considera una vulneración del debido proceso y del derecho de defensa, en el sentido que le impide su derecho de impugnar y ser oído.

En virtud de que no fue posible notificar a algunos interesados, por resolución dictada a las 08:00 horas del 12 de octubre de 2021 (folios 236 a 238 del expediente principal, Tomo II) el Registro Inmobiliario, ordenó publicar un edicto por una única vez, con el fin de notificar a las partes que no pudieron ser localizados, con el afán de que presentaran los alegatos correspondientes, siendo publicado el 21 de octubre de 2021, en el Diario Oficial La Gaceta No. 203. (folio 457 del expediente principal, Tomo II).



En este edicto, entre otros, se dio audiencia a los señores Maikel Jafet Guerrero Pérez y Sandrine Helene Molnar, propietarios de la finca de San José 692746, el plano de su finca representa las fincas (518206, 359564 y 359565), no les fue posible notificar la resolución de audiencia dictada a las 11:00 horas del 13 de agosto de 2021 por dirección insuficiente, sin embargo, en virtud de la resolución dictada el 12 de octubre de 2021 (Folio 236 a 238 II), por medio de la cual se autorizó publicación por una única vez de edicto para conferir audiencia a los interesados por un plazo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de la respectiva publicación, se les notificó y ambos contestaron la audiencia el 27 de octubre de 2021 (folio 288 a 293 Tomo II), indicando lugar para oír notificaciones el correo electrónico rcamachomonge@hotmail.com, sin embargo, el Registro omitió notificarles las subsiguientes resoluciones incluyendo la resolución final dictada a las 10:00 horas del 5 de febrero de 2025, situación que lesiona el principio del debido proceso y del derecho de defensa, pues la no notificación de la resolución final les impide el derecho de impugnar ante esta instancia.

Asimismo, considera necesario este Tribunal mencionar, que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 12:00 horas del 21 de enero de 2022, confirió nuevamente audiencia a la señora **Jessie Castillo Estrada**, cédula de identidad 1-0188-0665, propietaria de la finca de San José matrícula 60186, por un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente de la fecha de notificación, ello, con ocasión de la dirección proporcionada por una de las partes interesadas en el presente proceso de gestión administrativa de oficio, para que presentara sus alegatos



relacionados con la gestión administrativa de oficio iniciada producto de la información surgida de la calificación formal 040-2021-CT.

Dicha resolución fue notificada a la señora **Jessie Castillo Estrada**, según acuse de recibo del 2 de mayo de 2022, visible a folio 323 del expediente principal, Tomo II, y mediante escrito presentado el 5 de mayo de 2022 (folio 325), la licenciada Carmen Lilia Zumbado Guerrero, solicitó una prórroga indicando que ella colaboraba en los trámites legales para ubicar a las personas legitimadas para representarla según corresponde, ya que la señora **Castillo Estrada** falleció el 24 de setiembre de 2021 (condición que esta instancia corroboró a través de la consulta civiles realizada en la página del Tribunal Supremo de Elecciones, ello, en virtud de la facultad que confiere el artículo 22 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual); el Registro ante la solicitud de prórroga, y en virtud de que la abogada Zumbado Guerrero no contaba con legitimación, mediante resolución dictada a las 10:00 horas del 12 de mayo de 2022, insta a los partes interesadas para que de forma expresa indiquen si se encuentran de acuerdo de suspender el procedimiento, para lo cual confiere un plazo de cuatro meses a partir de la notificación de la resolución, con el fin de que los interesados busquen una solución y dar un tiempo para encontrar a las personas legitimadas para actuar en nombre de la fallecida **Castillo Estrada**, para lograr la legitimación correspondiente, y procede a suspender el procedimiento de gestión administrativa de oficio hasta el 19 de setiembre de 2022.

De lo expuesto, puede apreciarse que nunca se apersonó persona alguna con legitimación para representar a la señora **Castillo Estrada**,



sí es importante subrayar que cuando el edicto se emitió para su respectiva publicación no se verificó que la señora **Castillo Estrada** estaba fallecida, ni se corroboró si había albaceazgo inscrito con el fin de que fuese notificada su sucesión, situación que podría causar indefensión, ya que se vería imposibilitado de ejercer su derecho de defensa, lo que quebranta el principio constitucional del debido proceso y del derecho de defensa preceptuado en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política.

B. RESPECTO A LA FALTA DE MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA. (AUSENCIA DE UN INFORME TÉCNICO DE CONCILIACIÓN JURÍDICA CATASTRAL Y REGISTRAL). El artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, refiriéndose a este Tribunal Registral Administrativo dispone que “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 No. 43747 MJP de 15 de setiembre de 2022, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 210 de 3 de noviembre de 2022), establece que sus funciones deben sujetarse “[...] a los principios de legalidad, oficiosidad, celeridad, oralidad, economía procesal e informalismo [...]”, ajustando 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 del 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 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.

De este modo, una vez analizado el expediente y sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal advierte que en la resolución venida en alzada, el Registro Inmobiliario, si bien emitió una calificación formal, esta no trata de un informe técnico, básicamente porque está dirigida a demostrar los motivos que suspendieron la inscripción de un plano determinado, no la patología que se ordenó investigar, sea el traslape, por lo que se extraña en el expediente una conciliación jurídica catastral que sustente y permita entender a los interesados el origen de la patología que afecta sus propiedades, por lo que la resolución final debe anularse, pues, el hecho que se tengan imágenes de un montaje en la calificación formal, como ocurre en el



presente caso, no es suficiente para sustituir una conciliación jurídica catastral que sustente la imposición de una inmovilización.

Este Tribunal al constatar que el Registro Inmobiliario no generó un informe técnico de conciliación jurídica catastral y registral (antecedentes registrales y catastrales), considera que la resolución final carece de un análisis completo, en virtud de la carencia de este tipo de informe, y como es conocido un proceso administrativo no puede llevarse a cabo al margen de prueba relevante para resolver las gestiones sometidas a su conocimiento de la manera más adecuada posible. Así que, la falta de prueba para tomar una decisión tan gravosa como es una medida cautelar de inmovilización, requiere de la presencia de un informe técnico como el señalado, el cual no consta en el expediente, y así las partes podrán defenderse de una mejor manera.

Evidentemente tanto en los procedimientos conocidos en sede jurisdiccional como en la administrativa, la prueba es uno de los elementos esenciales que permite a las partes demostrar sus afirmaciones con el fin de introducir en la mente de la autoridad decisora los hechos que justifican sus pretensiones, y al no existir, un informe técnico de conciliación jurídica catastral-registral, en el que se debió haber basado la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, debido a esta carencia, no tiene el análisis requerido, lo que la hace falta de motivación.

En lo que respecta a la motivación, es decir a la vinculación armónica del motivo, el contenido y el fin que sustentan la decisión, el acto administrativo, la Sala Constitucional ha reiterado la obligación de la Administración Pública fundamentar o motivar debidamente los actos



que le compete dictar, pudiéndose citar, entre otros, los Votos Números **2002-3464** de las 16:00 horas del 16 de abril del 2002 y **2002-1294** de las 9:38 horas del 8 de febrero del 2002.

De igual manera, este Tribunal Registral Administrativo ha tenido ocasión de ahondar sobre el elemento de la **motivación**, al apuntar con respecto a esta que: “[...] constituye un requisito esencial del acto administrativo, por lo cual la Administración se encuentra obligada a expresar en forma concreta las razones que la inducen a emitir un determinado acto, consignando los hechos o antecedentes que le sirven de asidero fáctico, amén del fundamento jurídico o derecho aplicable. Según la doctrina, la motivación consiste en exteriorizar, clara y sucintamente, las razones que determinan a la autoridad administrativa a emitir el acto administrativo [...] Dentro de esta línea de pensamiento, resulta imprescindible recordar que constituye base esencial del régimen democrático y del estado de Derecho, la exigencia al Estado de hacer públicas las razones de hecho y de derecho que justifican la adopción de una determinada decisión administrativa. En la práctica, tal requisito obliga a que la parte dispositiva o resolutive del acto administrativo, vaya precedida de una exposición de las razones que justifican tal decisión. La omisión de la motivación del acto administrativo, como elemento esencial del mismo, es sancionada en nuestro ordenamiento jurídico con la nulidad del acto [...]” (Considerando Segundo, Voto No. **001-2003**, de las 10:55 horas del 27 de febrero de 2003; véanse también los Votos No. **21-2003** de las 16:00 horas del 29 de mayo de 2003, y No. **111-2003** de las 10:10 horas del 28 de agosto de 2003, todos de este Tribunal), debiéndose acotar que el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, detalla los actos administrativos que



deben ser motivados, incluyendo dentro de tales actos aquellos que impongan obligaciones o que limiten o denieguen derechos subjetivos.

En este mismo sentido se ha pronunciado la Sección Séptima del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda en el **Voto No. 62-2013-VII** de las 16 horas del 12 de setiembre de 2013:

“[...] Cabe recordar que la **motivación**, es un **elemento formal esencial de todo acto administrativo**, que consiste:

“[...] La motivación, al consistir en una enunciación de los hechos y del fundamento jurídico que la administración pública tuvo en cuenta para emitir su decisión o voluntad, constituye un medio de prueba de la intencionalidad de esta y una pauta indispensable para interpretar y aplicar el respectivo acto administrativo.” (JINESTA LOBO, Ernesto. *Tratado de Derecho Administrativo. Tomo I. (Parte General)*. Biblioteca Jurídica Dike. Primera edición. Medellín, Colombia 2002. p. 388.)

De manera que la motivación debe **determinar la aplicación de un concepto a las circunstancias de hecho singulares de que se trate [...]**; es decir, se trata de una decisión concreta que liga los hechos con el sustento normativo; de manera que cuando hay una breve alusión a normas generales y hechos inespecíficos, se puede concluir que no hay aporte suficiente de justificación, en la medida en que de ellos no es posible deducir los elementos valorados por la autoridad gubernativa para tomar la decisión, lo cual adquiere la mayor trascendencia cuando se trata de actos limitativos o restrictivos de derechos subjetivos o en los que se impone una sanción al administrado. [...]” (Voto No. 62-2013-VII de las 16 horas del 12 de



setiembre de 2013 de la Sección Séptima del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda).

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por los argumentos, citas legales y jurisprudencia expuestos, y sin entrar a conocer el fondo del asunto, lo procedente es declarar la **nulidad** de todo lo resuelto y actuado por el Registro Inmobiliario a partir de la resolución de audiencia dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del del 16 de junio de 2021, por carecer el expediente del elemento probatorio informe técnico catastral con antecedentes catastrales y registrales y conciliación jurídica que permita a las partes del proceso constatar y entender la sobreposición analizada, y se cumpla y garantice el debido proceso, agotando todos lo medios para notificar en forma efectiva a todas las partes interesadas, para que posteriormente, se resuelva lo que en derecho corresponda con el objeto de que se enderecen los procedimientos. Por la manera como se resuelve, no se entra a conocer el fondo del asunto.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se **declara la nulidad** de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución de audiencia de las 14:00 horas del del 16 de junio de 2021, con el objeto de que se enderecen los procedimientos y por carecer el expediente del elemento probatorio informe técnico catastral. Por la manera como se resuelve, no se entra a conocer el fondo del asunto. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con el artículo 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 dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Priscilla Loretto Soto Arias

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

lvd/PLSA/ORS//CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES

NULIDAD

TG: EFECTOS DEL FALLO DEL TRA

TNR:00.35.98