



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2025-0265-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
RAFAEL ARMANDO CHAVARRÍA CASTRO y
JMBF CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA, apelantes
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-0172-RIM)
PROPIEDADES

VOTO 0189-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas cuarenta y cuatro minutos del veintiséis de marzo de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal los recursos de apelación interpuestos por Erick Bladimir Rodríguez Lucas, cédula de identidad 8-0086-0654 en su condición de apoderado general sin límite de suma del señor **RAFAEL ARMANDO CHAVARRÍA CASTRO**, cédula de identidad 5-0362-0293; y Jeremie Rene Francois Volpe, cédula de residencia 125000108708, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **JMBF CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica 3-101-682623; en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:30 horas del 12 de febrero de 2025.

Redacta la juez Quesada Bermúdez



CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este procedimiento administrativo inició por medio del oficio **DRI-04-0399-2023**, suscrito por Desireé Sáenz Paniagua, funcionaria del Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, quien informó acerca de la sobreposición total de la finca de Guanacaste matrícula 92669 con las fincas de Guanacaste matrículas 94820, 117018, 168402, 168403 y 178736, descrita en el Informe Técnico Catastral emitido mediante oficio **DRI-CTE-05-0090-2023**, elaborado por el ingeniero Jorge Obando Vindas, funcionario del Subproceso de Cartografía (folios 1 a 3 vuelto del expediente de origen).

Mediante resolución de las 10:00 horas del 17 de febrero de 2023 (folio 39) el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente procedimiento administrativo y en ese mismo acto ordenó consignar nota de advertencia administrativa en las fincas de Guanacaste matrículas 92669, 94820, 117018, 168402, 168403 y 178736 y en los planos catastrados **G-1087-2023** y **G-1089-2023**; además, con resolución de las 08:00 horas del 1° de marzo de 2023 (folio 40) confirió la audiencia de ley a las siguientes personas físicas y jurídicas:

- 1. GRUPO INTEGRAL PLAYA NEGRA PN S.A.**, cédula jurídica **3-101-237428** (disuelta) titular registral de la finca de Guanacaste 94820.
- 2. Jeremie Rene Francois Volpe**, cédula de residencia **125000108708**, presidente de la empresa **JMBF CONSTRUCTORA S.A.**, cédula jurídica **3-101-682623** titular registral de la finca de Guanacaste 117018 e interesada en los planos catastrados **G-1087-**



2023 y G-1089-2023.

3. RAFAEL ARMANDO CHAVARRÍA CASTRO, cédula de identidad 5-0362-0293, propietario registral de la de la finca de Guanacaste matrícula 178736-001 y titular registral de la finca de Guanacaste matrícula 168402.

4. ENRIQUE BASILIO BORCHERS, cédula de residencia 103200107429, titular registral de la finca de Guanacaste matrícula 168403.

5. MIA KAYLANIE ORMSET CASTRO, menor de edad, pasaporte 30714891, propietaria registral de la finca de Guanacaste matrícula 178736-002.

6. CAMILA MARÍA ORMSET CASTRO, pasaporte 30714889, titular registral de la finca de Guanacaste matrícula 178736-003.

7. VILLAS DE ORO DEL ESTE S.A., cédula jurídica 3-101-161000 (disuelta), titular registral de la finca de Guanacaste matrícula 92669.

Se apersonaron en estas diligencias el abogado Javier Martín Jiménez Juárez, carné 20594, quien dijo ser el representante de Rafael Armando Chavarría Castro, Camila María Ormset Castro y Mia Kaylanie Ormset Castro (folios 42, 43 a 45 y 51); y el señor Erick Bladimir Rodríguez Lucas, en calidad de apoderado general sin límite de suma del señor Rafael Armando Chavarría Castro (folios 46 y 47). Mediante resolución de las 15:00 del 18 de octubre de 2023 (folios



63 y 64) el Registro Inmobiliario autorizó notificar la audiencia conferida a quienes no fue posible completar el proceso de notificación realizado: Grupo Integral Playa Negra PN S.A.; JMBF Constructora S.A., representada por el señor Jeremie Rene Francois Volpe; Villas de Oro del Este S.A.; Enrique Basilio Borchers; a la persona menor de edad MIA KAYLANIE ORMSET CASTRO; y Camila María Ormset Castro; todos ellos por medio del edicto que fue publicado en la página 89 del Diario Oficial a La Gaceta 70 del lunes 22 de abril de 2024 (folio 85).

Consta en el expediente de origen el apersonamiento del señor Jeremie Rene Francois Volpe, de calidades mencionadas y en su condición de representante de la empresa JMBF Constructora S.A. (folio 70 a 80).

Mediante resolución de las 13:30 horas del 12 de febrero de 2025 (folios 88 a 95 vuelto) el Registro Inmobiliario dictó la resolución de fondo de estas diligencias en la que ordenó consignar inmovilización en las fincas de Guanacaste matrículas 92669, 94820, 117018, 168402, 168403, 178736; y en los planos catastrados G-158478-1993, G-1087-2023, G-1089-2023, G-1427627-2010, G-1293741-2008, G-1376472-2009, G-0549484-1999.

Inconformes con lo resuelto, los señores Erick Bladimir Rodríguez Lucas y Jeremie Rene Francois Volpe, ambos de calidades mencionadas y en sus condiciones precitadas, interpusieron recurso de apelación contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario (folio 100 a 105; 106 a 111; 119 a 128; 129 a 132; y 134 a 137) y formularon agravios que no se abordarán debido a la forma en



que se resolverá este asunto.

Este Tribunal confirió audiencia mediante resolución de las 15:55 horas del 24 de junio de 2025 (folios 2 y 3 del legajo de apelación) y conforme a los agravios de los recurrentes por medio de la resolución de las 11:20 horas del 14 de enero de 2026 (folios 17 y 18) requirió a las partes, como prueba para mejor resolver, aportar copia certificada de la sentencia que dictó el Juzgado de Instrucción de Nicoya Guanacaste y por medio de la cual se ordenó la inmovilización de la finca de Guanacaste matrícula 92669 por el delito de falsedad ideológica y uso de documento falso, según consta en el mandamiento judicial inscrito en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 431, asiento 8873, secuencia 001; además, en ese mismo acto, se previno al abogado Erick Bladimir Rodríguez Lucas para que aportara el poder especial o las certificaciones que demuestran la debida representación en este procedimiento administrativo de la persona menor de edad, MIA KAYLANE ORMSET CASTRO, pasaporte 30714891, titular registral de la finca de Guanacaste matrícula 178736-002; no obstante, a la fecha del presente dictado, no consta en el legajo de apelación la respuesta a la prevención efectuada.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene por demostrado que en el asiento registral de la finca de Guanacaste matrícula 178736 submatrícula 002 consta que la titular de este derecho nació el 9 de setiembre de 2014 (folio 30 del expediente de origen).

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no enlista hechos de tal naturaleza para el dictado de la presente resolución.



CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia, es necesario el saneamiento procesal de la presente gestión administrativa.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. EL PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCESO Y LA 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 el principio y el derecho al debido proceso implica una obligatoriedad que debe atender todo órgano director de un proceso administrativo, al respecto aclaró:

Ahora bien, esta Sala ha tenido sobradas oportunidades para examinar cuáles son los elementos básicos constitutivos del debido proceso constitucional en sede administrativa, indicándose fundamentalmente que 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)



Resulta claro que el derecho de audiencia y de notificación a favor del administrado está contenido en el principio del debido proceso; así lo determina el artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente al inicio de este procedimiento) y el artículo 270 del Reglamento General del Registro Inmobiliario; numerales que procuran el apersonamiento del titular de un derecho publicitado en el asiento registral inmobiliario de interés para que, esa parte procesal obtenga la oportunidad real de intervenir en las diligencias incoadas y presente las manifestaciones y probanzas de su interés; pues solamente con la intervención de los titulares registrales debidamente representados se puede lograr el propósito final de toda gestión administrativa que es, el saneamiento de las inexactitudes registrales inmobiliarias, inconsistencias o contradicciones parcelarias detectadas e investigadas (artículo 262 del Reglamento General del Registro Inmobiliario y 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

En las presentes diligencias, el Registro Inmobiliario confirió audiencia a la persona menor de edad, MIA KAYLANIE ORMSET CASTRO, pasaporte 30714891, quien figura como titular registral del derecho de un tercio (1/3) del dominio pleno de la finca de Guanacaste matrícula 178736 publicitado en la submatrícula 002 de este inmueble (ver hecho probado), también ordenó la notificación a la persona menor de edad mediante la publicación de un edicto en el Diario Oficial La Gaceta, según lo detallado en las actuaciones procesales anteriormente transcritas.

Considera este Tribunal que el Registro de origen debió atender los numerales 140, 141, 143 y 145 del Código de Familia, previo a conferir



la audiencia precitada; dichos artículos establecen:

Artículo 140- Atributos de la responsabilidad parental. Compete a los padres regir a los hijos, protegerlos, administrar sus bienes y representarlos legalmente. En caso de que exista entre ellos opuesto interés, los hijos serán representados por un curador especial.

Artículo 141- Los derechos y las obligaciones inherentes a la responsabilidad parental no pueden renunciarse. Tampoco pueden modificarse por acuerdo de las partes, salvo lo dispuesto para la separación y el divorcio por mutuo consentimiento, en cuanto se refiera a la guarda, crianza y educación de los hijos y las hijas.

[...]

Artículo 143- Atributos de la responsabilidad parental y representación. Deberes y derechos.

Los atributos de la responsabilidad parental confieren los derechos e imponen los deberes de orientar, educar, cuidar, vigilar, disciplinar a los hijos y las hijas, ...

[...]

Artículo 145- Atributos de la responsabilidad parental. Administración de bienes de hijos menores de edad. Los atributos de la responsabilidad parental comprenden el derecho y la obligación de administrar los bienes del hijo menor.

[...]

(El subrayado no corresponde al texto original)



Por lo anterior, este Tribunal debe declarar absolutamente nulo el acto procesal de audiencia y de notificación a la persona menor de edad MIA KAYLANIE ORMSET CASTRO, pasaporte 30714891, de acuerdo con la normativa precitada, para que el Registro Inmobiliario sanee conforme a derecho la actividad procesal defectuosa contenida en la audiencia conferida y en los subsiguientes actos procesales de notificación y publicación de edictos en armonía con los artículos 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y 270 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, en relación con el artículo 140 del Código de Familia precitado.

Conteste con lo anterior este Tribunal mediante Voto 0458-2021 de las 10:42 horas del 22 de octubre de 2021 dictaminó que en todo proceso administrativo existen elementos esenciales que deben ser atendidos por todo órgano director, que son complementarios al principio del debido proceso y deben ser observados conforme al principio de legalidad, 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, pues 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, el ordenamiento jurídico y la jurisprudencia relacionada con el principio del debido proceso son claras al concluir que la falta de notificación o la notificación defectuosa a una de las partes legitimadas en un procedimiento administrativo causa la nulidad del acto final, así lo ha indicado el Tribunal Contencioso Administrativo (votos 62-2008 de las 13:50 horas del 7 de marzo de 2008 y 19-2008 de las 10:30 horas del 16 de mayo de 2008) y la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia (voto 5348-94 de las 10:21 horas del 16 de setiembre de 1994).

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*), por lo 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 ello, los numerales 166 y 167 de la Ley General de la Administración Pública establecen lo siguiente, para garantizar el principio constitucional del debido proceso en el dictado de los actos administrativos:

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

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

Debido a lo anterior, este Tribunal omite pronunciamiento sobre los agravios formulados por los recurrentes.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas y sin valorar el fondo de la patología expuesta, este Tribunal considera que lo procedente es declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir del auto emitido por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 1° de marzo de 2023.

POR TANTO

Con fundamento en las normas y jurisprudencia citadas, se declara la **nulidad** de todo lo resuelto y actuado a partir del auto emitido por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 1° de marzo de 2023, dependencia que deberá sanear la actividad procesal defectuosa antes descrita conforme a derecho. En virtud de lo anterior, se omite pronunciamiento respecto de los alegatos formulados por el señor



Erick Bladimir Rodríguez Lucas, apoderado general sin límite de suma del señor **RAFAEL ARMANDO CHAVARRÍA CASTRO**, y del señor Jeremie Rene Francois Volpe, apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **JMBF CONSTRUCTORA S.A.** 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