

Nº 109-2026-I

TRIBUNAL DE APELACIONES DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SECCIÓN PRIMERA. II CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. ANEXO A. Goicoechea, a las dieciséis horas veinticinco minutos del dieciséis de marzo de dos mil veintiséis. -

Recurso de apelación, interpuesto por la parte actora, dentro de la solicitud de **medida cautelar**, tramitada en el expediente 24-006142-1027-CA ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, de la **Sucesión de Manuel Paniagua Rodríguez** contra el **Instituto Costarricense de Turismo**.

Redacta la jueza Guillén Salazar, previa deliberación y *por unanimidad*, se resuelve:

CONSIDERANDO:

I).- TRÁMITE DEL ASUNTO: Para resolver, se toman en consideración, las siguientes actuaciones procesales, que constan en el expediente judicial:

1. El 4 de setiembre de 2024, la parte actora interpuso demanda ordinaria, con la pretensión de nulidad de inscripción de finca inscrita en el Registro Nacional de la propiedad de bienes inmuebles del Partido de Guanacaste bajo el folio real matrícula número 70993-000 (i. 2 del expediente principal).
2. Dentro del proceso de conocimiento, la parte actora solicitó medida cautelar típica de anotación de demanda, en los siguientes términos: “**ANOTACIÓN DE DEMANDA:** De conformidad con lo estipulado por el artículo 468 del CODIGO CIVIL que establece en su inciso 2) que se anotarán en el REGISTRO las demandas que versen **sobre la CANCELACIÓN O RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS DE REGISTRO**, -con relación al artículo 87 y siguientes del CÓDIGO PROCESAL CIVIL-, solicitamos la **Anotación**

de la demanda, al margen de la finca de litis, inscritas en el Registro Nacional de la PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES, PARTIDO DE GUANACASE, bajo el **folio real matrícula número 70.993-000** con el fin de asegurar las pretensiones del Sucesorio Actor y que sus derechos no sean burlados, así como asegurar que eventuales terceros adquirentes del bien conozcan que lo adquieren a las resultas del presente Proceso” (i. 1384 a 1508, legajo de medida cautelar).

3. Mediante resolución de las quince horas treinta y cinco minutos del seis de setiembre de dos mil veinticuatro, la jueza Alana Fonseca Lobo del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, ordenó: “En este orden de ideas, al ser evidente que en la presente, estamos frente a una *demanda* que *pide la cancelación y/o extinción de un derecho real* **por lo cual la anotación de la demanda es procedente**; por esta razón debe **ordenarse con en efecto se hace, la anotación de la demanda sobre el inmueble, inscrito en el Registro Nacional**, Partido de Guanacaste folio real matrícula número 70-993-000, asiento registral cuya nulidad es pretendida por la parte actora, y en aras de proteger al amparo de la publicidad registral los derechos reales que el anotante reclama tener sobre dicho bien, **debe disponerse su anotación como tal**. Así las cosas, mediante anotación tecnológica inscribábase en el Registro Nacional la anotación sobre la finca citada” (i. 1381 a 1384 legajo de medida cautelar).
4. En resolución No. 2025000009 de las diez horas con diez minutos del seis de enero de dos mil veinticinco, la jueza Alana Fonseca Lobo del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, resolvió: “**POR TANTO** Con fundamento en lo expuesto y de conformidad con los artículos 20, 21, 22 y 220 del Código Procesal Contencioso Administrativo, el artículo 468 del Código Civil 282 del Código Procesal Civil, Ley N° 6758, se declara **SIN LUGAR** la medida cautelar típica gestionada. Se ordena el **LEVANTAMIENTO** de la anotación provisionalmente ordenada mediante resolución de las quince horas treinta y cinco minutos del seis de setiembre de dos mil veinticuatro, de la finca al margen del asiento de inscripción del

inmueble Provincia de Guanacaste, matrícula folio real número 70993-000.
NOTIFÍQUESE, LICDA. ALANA FONSECA LOBO, JUEZA. (i. 1939 a 1942 legajo de media cautelar).

5. El 6 de enero de 2025, la parte actora presentó Recurso de Apelación en contra de la resolución No. 2025000009 de las diez horas con diez minutos del seis de enero de dos mil veinticinco (i. 1633 a 1820 legajo de medida cautelar).
6. En auto de las quince horas del 29 de agosto de 2025, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 30 y 133 del Código Procesal Contencioso Administrativo, se admitió el recurso planteado por el señor Frank Paniagua Mendoza, contra la resolución **N°202500009 de las diez horas con diez minutos del seis de enero del dos mil veinticinco del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda** y de conformidad con lo dispuesto en los numerales 39, 41 y 153 de la Constitución Política, 5 párrafo 3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 67.7 del Código Procesal Civil, supletorio para este trámite, se prescinde de audiencia oral y se le concede audiencia escrita a la parte actora apelante en el plazo de **TRES DÍAS HÁBILES**, a efecto de que formulara los agravios que estime necesarios y oportunos en defensa de los intereses que representa en cuanto el recurso de apelación interpuesto (i. 1338 legajo de medida cautelar).
7. El 2 de setiembre de 2025, el actor apelante formuló agravios por escrito, respecto de la apelación interpuesta el 6 de enero de 2025 (i. 1340 a 1846 legajo de medida cautelar).
8. En auto de las once horas cuarenta y uno minutos del diecinueve de noviembre de dos mil veinticinco, se concedió audiencia a las partes contrarias, por el plazo de TRES DÍAS HÁBILES, a efecto de que formulen los argumentos que estimen necesarios y oportunos en defensa de los intereses que representan (i. 1848 legajo de medida cautelar).
9. El 20 de noviembre de 2025, el ICT se refirió al recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la resolución N° 202500009 de las

diez horas con diez minutos del seis de enero del dos mil veinticinco del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda (i. 1850 a 1863 legajo de medida cautelar).

III). AGRAVIOS DEL RECURSO. En estricto resumen la parte recurrente indica que: 1. La resolución impugnada viola el debido proceso constitucional por hacer una fundamentación contradictoria al reconocer que lo solicitado es una medida cautelar típica y que se cumplen con los requisitos para su aprobación, pero aún así la rechaza. 2. La resolución viola jurisprudencia del Tribunal de Apelaciones, ya que en casos similares se ha pronunciado respecto a mantener las medidas típicas de anotación de demanda. 3. Al existir los presupuestos de la anotación de demanda la hacen procedente. 4. La resolución contiene fundamentación falsa contra legem al fundamentar que los bienes son demaniales basado en la ley 6758, cuando la ley dice que los bienes inmuebles del Polo Turístico son bienes patrimoniales privados del ICT, inscritos a su nombre (en la demanialidad rige el principio de inmatriculación). El régimen aplicable es concesional, no demanial. 5. La jueza de trámite realiza una indebida e insuficiente fundamentación, al indicar que resuelve igual a como lo ha hecho el Tribunal de lo Contencioso, sin citar sentencias, en ese sentido ni cita norma jurídica alguna para fundamentar su fallo. Señala que doce sentencias de este Tribunal dictaron la medida y ya cuatro fueron confirmadas. Solicita acoger los agravios y motivos del recurso, revocando o anulando el fallo que levantó la medida cautelar y acoger la anotación de demanda solicitada sobre la finca folio real número 70993-000.

IV).- POSICIÓN DEL ICT. En resumen, se muestra en total acuerdo con la resolución impugnada. Las medidas en la vía contenciosa administrativa sean típicas o atípicas deben pasar por el filtro de los ordinales 20 al 22 del CPCA, y no como se regula en el CPC, de acuerdo con el numeral 220 del CPCA. Señala algunos aspectos relacionados con el fondo del asunto, que el terreno no es apresto a anotación registral, que no hay prueba del derecho que se reclama. Solicita se mantenga la resolución traída en alzada y se rechace de plano el recurso de apelación interpuesto.

V).- SOBRE EL FONDO DEL RECURSO. Para la resolución de este asunto, es importante indicar que en auto de las quince horas treinta y cinco minutos del seis de setiembre de dos mil veinticuatro se ordenó, de forma provisionalísima la anotación de la demanda sobre el inmueble, inscrito en el Registro Nacional, Partido de Guanacaste, folio real matrícula número 70993-000. Una vez otorgadas las audiencias de ley, se procedió a resolver la medida cautelar definitiva, en resolución No. 2025000009 de las diez horas con diez minutos del seis de enero de dos mil veinticinco, en la cual se dispuso declarar sin lugar la medida cautelar típica gestionada y el levantamiento de la anotación provisionalmente ordenada mediante resolución de las quince horas treinta y cinco minutos del seis de setiembre de dos mil veinticuatro. Contra esta resolución es que se alza la parte actora, respecto de lo cual este Tribunal entra a conocer, únicamente en lo que ha sido objeto del recurso. Cabe indicar en primer término, que la anotación de la demanda constituye una medida cautelar típica, regulada en cuanto a los supuestos en los cuales procede, sus requisitos y trámites, en la normativa procesal común, es por esto que, si se estima que el objeto y pretensiones de la demanda, encuadran en alguno de los supuestos legales del artículo 87 del Código Procesal Civil, en concordancia con el 468 del Código Civil, procede la anotación, según lo establecido en el artículo 97 del Código Procesal Civil. Es decir, no se rige por el Código Procesal Contencioso Administrativo y en ese sentido no procede su aplicación de forma anticipada, sino que se da respecto de una demanda ya interpuesta formalmente. Tampoco se otorga de forma automática, con la sola solicitud de la parte, requiere de un análisis que se realiza respecto de la normativa indicada del derecho civil y en función de esta es que se determina su procedencia o no. Esta Cámara ha revisado la resolución N° 2025000009, encuentra que en su considerando IV, se menciona la normativa común y se transcribe un extracto de la resolución Resolución N° 459-2023-I de las 13:05 horas del 09 de noviembre de 2023 del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección I. No indica que sea por falta de los supuestos legales que procede a rechazar la medida de anotación

solicitada, sino que el motivo que aduce la jueza de trámite, para rechazar la medida típica de anotación de demanda solicitada, fue el hecho de que consideró el bien finca número 70993-000, del partido de Guanacaste, inscrito a nombre del ICT, como demanial, y en este punto es que se ha centrado gran parte de la discusión entre las partes, ante esta instancia. Expresamente la resolución indicó: "...encontrándonos frente a un bien demanial, lo cual lo excluye del comercio privado, lo procedente es **RECHAZAR** la medida cautelar solicitada, y en consecuencia ordenar el **LEVANTAMIENTO** de la anotación provisionalmente ordenada mediante resolución de las quince horas treinta y cinco minutos del seis de setiembre de dos mil veinticuatro, de la finca al margen del asiento de inscripción del inmueble Provincia de Guanacaste, matrícula folio real número 70993-000". Para este Tribunal, tal discusión corresponde a un aspecto de fondo, el argumento de que la demanialidad de la finca objeto del proceso, impide anotar la demanda sobre el terreno concesión, constituye un alegato jurídico de fondo, que habrá de ventilarse dentro del proceso principal y no pueden, dada la inexistencia de un pronunciamiento de orden sustancial sobre esto, fundar un rechazo, levantamiento o cancelación de anotación de demanda como medida típica, como ocurrió en el presente caso. Importante resulta también evidenciar que el artículo 87 del Código Procesal Civil, indica que "Procederá la anotación de la demanda, en bienes inscritos en registros públicos o privados que afecten a terceros, sin necesidad de rendir garantía, cuando se pida la constitución, modificación o extinción de un derecho real o personal con efectos reales...". Es decir, la norma no hace distinción entre la naturaleza del bien, si es mueble o inmueble, si es público o privado únicamente requiere que sea un bien inscrito y a efectos de terceros, que deben ser enterados de que existe un litigio respecto de dicho bien. En razón de todo lo anterior, encuentra esta Cámara, que efectivamente lleva razón el recurrente al considerar que se cumplen los supuestos requeridos en el ordenamiento jurídico para el otorgamiento de la medida típica de anotación de demanda y siendo que el único motivo que tuvo la jueza de trámite para su rechazo, lo fue un aspecto de fondo, corresponde revocar la resolución **N°202500009 de las diez horas con diez minutos del seis de**

enero del dos mil veinticinco del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, en cuanto ordenó levantar la medida cautelar típica de anotación de la demanda al margen del asiento de inscripción del inmueble Provincia de Guanacaste, matrícula folio real número 70993-000. En su lugar se ordena **la anotación de la demanda sobre el inmueble, inscrito en el Registro Nacional, Partido de Guanacaste folio real matrícula número 70993-000.**

POR TANTO:

En lo que ha sido objeto del recurso, se revoca la resolución apelada, **N°202500009 de las diez horas con diez minutos del seis de enero del dos mil veinticinco del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda**, en cuanto ordenó levantar la medida cautelar de anotación de la demanda al margen del asiento de inscripción del inmueble Provincia de Guanacaste, matrícula folio real número 70993-000. En su lugar se ordena **la anotación de la demanda sobre el inmueble inscrito en el Registro Nacional, Partido de Guanacaste folio real matrícula número 70993-000.** Notifíquese. **Manuela Guillén Salazar. Karen Calderón Chacón. Yetty Hernández Orias. Juezas. Tribunal de Apelaciones.-**