



MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Despacho Alcaldía Municipal

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NO. 0063-09-2025

DESPACHO DE LA ALCALDÍA. AL SER LAS NUEVE HORAS Y UN DEL DÍA DIECIOCHO DE SETIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO RESUELVE; RECURSO DE APELACION Y NULIDAD CONCOMITANTE INTERPUESTO POR MARION PERI, REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA CONTRA EL COBRO DE LA MULTA CARGADAS POR EL DEPARTAMENTO DE CONTROL CONSTRUCTIVO Y OBRA PUBLICA EN LAS LICENCIAS CONSTRUCTIVAS PC-385-2024, PC-333-2024, PC-702-2024, PC-358-2024 Y PC-076-2025

RESULTANDO

PRIMERO: Que el día dieciocho de marzo de dos mil veinticinco gestiona ante la Plataforma de Servicios de la Municipalidad de Nicoya mediante trámite N°. 8237-2025, el señor Marion Peri portador del pasaporte número 137600021710, representante legal de la sociedad de Responsabilidad limitada DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA con cédula jurídica número:3-102-664912, presentó Recurso de Revocatoria con Apelación Subsidiaria y Nulidad Concomitante contra el cobro de la multa cargadas por el Departamento de CONTROL CONSTRUCTIVO Y OBRA PUBLICA en las licencias constructivas PC-385-2024, PC-333-2024, PC-702-2024, PC-358-2024 Y PC-076-2025.

SEGUNDO: El señor Marion Peri argumenta en su escrito que realizó todos los trámites necesarios para llevar a cabo sus proyectos constructivos los cuales discurrieron con toda normalidad; Días después cuando se dispone a realizar el pago de las licencias constructivas PC-385-2024 (ampliación de vivienda), PC-333-2024 (proyecto de vivienda), PC-702-2024 (ampliación de vivienda), PC-358-2024 (ampliación de vivienda) Y PC-076-2025 (ampliación de vivienda) a nombre de DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA SRL, es enterado que la transacción que realizaría se cargaría de forma equivalente a las multas de las edificaciones, por lo que al momento no hizo ninguna cancelación hasta tener clara que fue lo que pasó.

TERCERO: Consecuentemente el accionante solicita al Departamento de Control Constructivo y Obra Pública de la Municipalidad de Nicoya, información sobre el fundamento que sustenta las multas descritas en los documentos 1157882,1029339, 1157092, 1148508 y 1156725. El Departamento de Control Constructivo y Obra Pública no emitió respuesta alguna. El recurrente hace hincapié en que tal omisión obedece a la ausencia de los procedimientos administrativos que demuestran las faltas cometidas y que motivan dicha sanción.

CUARTO: El señor Peri añade en su acción recursiva que realizó los siguientes depósitos en favor de la Municipalidad de Nicoya con el objetivo de pagar sus licencias constructivas:



MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Despacho Alcaldía Municipal

Fecha 20/06/2024, depósito número 65176477 con referencia al permiso constructivo número 1029339.
Fecha 12/08/2024, depósito número 69171635 con referencia al permiso constructivo número 1157882.
Fecha 12/08/2024, depósito número 69171083 con referencia al permiso constructivo número 1152092.
Fecha 17/03/2025, depósito número 88811947 con referencia al permiso constructivo número 1148508.
Fecha 17/03/2024, depósito número 88812166 con referencia al permiso constructivo número 1156725.
Pese a expresar que la razón de sus transacciones eran las licencias constructivas, fueron aplicadas a las multas, según le indicó la Encargada de Tesorería; posteriormente, la misma funcionaria le indica que el recibo fue anulado; también le recalca que debe pagar la sanción económica para que luego pueda proceder a la cancelación de las licencias constructivas. A fecha actual, el dinero está en las arcas municipales, sin que se aplique la gestión como corresponde.
En razón de lo expuesto, el contribuyente solicita se declare la acción recursiva a su favor anulando las multas que hipotéticamente pesan sobre las licencias constructivas, siendo que no ha cometido ningún acto que motive dichas sanciones económicas.

QUINTO: Mediante Oficio número MN-DPTSA-CCOP-207-03-2025 el Departamento de Control Constructivo y Obra Pública rechaza la acción recursiva interpuesta por el representante legal de DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA SRL, aduciendo que el accionante ha superado en demasía el plazo para interponer su reclamo y derivando de ese argumento, no resuelve la nulidad de los actos alegada por el señor Peri y eleva la apelación al superior jerárquico, acción esta última contradictoria siendo que había rechazado en su totalidad la acción recursiva.

CONSIDERANDO

PRIMERO: SOBRE EL DEBIDO PROCESO. Para conocer detalles más precisos de lo expuesto en la acción recursiva por parte del representante legal de la Sociedad de Responsabilidad Limitada DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA, con base en el artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública, fue necesario consultar a los Departamentos de Tesorería y Control Constructivo y Obra Pública la siguiente información técnica según su competencia:

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

1. Copia de los actos administrativos que sustentan la imposición de las multas asociadas a las licencias mencionadas, incluyendo resoluciones, informes técnicos, órdenes de clausura o cualquier documento que acredite la infracción.
2. Constancia de notificación formal al administrado respecto a dichas multas, especificando fecha, medio y contenido de la comunicación.
3. Indicación de la normativa técnica y legal que sirvió de base para calificar como infracción las construcciones dentro del condominio mencionado.



MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Despacho Alcaldía Municipal

4. Informe técnico que justifique la aplicación de las sanciones y si existen antecedentes en el expediente sobre consultas previas realizadas por el administrado en relación con estas multas, y, si fueron atendidas antes de plantear el recurso que le fue denegado.

5. Pronunciamiento expreso sobre el tratamiento dado a los pagos de permisos constructivos efectuados por el administrado y si estos se mantienen pendientes de aplicación o fueron redirigidos a las sanciones.

Al respecto, el Departamento en mención contesta las consultas mediante una respuesta evasiva y lacónica que no atiende en los puntos antes mencionados, lo cual impresiona presuntas faltas al debido proceso que rezan los artículos 11, 39 y 41 de nuestra Constitución Política, además del deber de cuidado, al no cumplir con su obligación como Encargado del Departamento de Control Constructivo y Obra Pública de tomar las acciones administrativas correspondientes claramente prescritas en el bloque de legalidad al encontrarse frente a una construcción que no se encuentra a derecho.

Información solicitada al Departamento de Tesorería

1. Detalle completo del estado de cuenta de la sociedad DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA S.R.L. en lo referente a los permisos constructivos indicados, incluyendo aplicación de depósitos, registros de anulaciones, saldos pendientes y recargos si los hubiere.

2. Explicación técnica de por qué los depósitos realizados por el administrado se aplicaron inicialmente a las multas y posteriormente fueron anulados, indicando con qué fundamento normativo y operativo se procedió de esa forma.

3. Indicación del procedimiento institucional actual para aplicar pagos de permisos constructivos cuando existen multas pendientes, y si este ha sido debidamente comunicado o notificado al contribuyente.

4. Copia de los documentos electrónicos o físicos mediante los cuales se notificó o comunicó al administrado sobre los movimientos efectuados a los depósitos realizados.

Sobre los requerimientos numerados, el Departamento de Tesorería detalló que la sociedad Desarrollo Rancho Mar Azul de Nosara SRL, no registra pendientes a la fecha de la consulta y hace el siguiente resumen:

Depósito 20/06/2024, documento 10569683, por el monto de ₡1.392.100 fue aplicado el 07/03/2025 con número de recibo 145178, aplicado al PC-333-2024, trámite de CFIA 1029339, ligado a la finca 231613 F, dicho depósito fue aplicado en un inicio el día 20/06/2024 a nombre de Desarrollo Rancho Mar Azul de Nosara SRL pero por error se aplicó a la multa del PC-333-2024, se procedió a hacer la anulación el mismo día a solicitud del contribuyente porque indicaron que ellos no iban a pagar la multa, por lo que la Asistente de Tesorería le indica al contribuyente que el depósito queda ligado a la finca como una nota de crédito.

Actualmente es importante indicar que este número de finca 231613 F actualmente aparece a nombre de RANCHO VERDE RIABOV SRL, a la cual se le vincula el permiso constructivo PC-333-2024, de ahí nace el recibo 145178 en el cual fue usado el depósito de ₡1.392.100 con fecha del 20/06/2024.



MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Despacho Alcaldía Municipal

Depósito 12/08/2024, documento 11367601, por el monto de ₡1.874.800, se encuentra en nuestros registros contables sin aplicar; este depósito según el contribuyente es para pagar el PC-385-2024, ligado a la finca 231625 F, trámite de CFIA 1157882, dicha finca está actualmente a nombre de RANCHO AZUL GUZEMAN, por ende, ese permiso de construcción está cargado a nombre de este último.

Depósito 12/08/2024, documento 11367624 por el monto de ₡2.097.600, se encuentra en nuestros registros contables sin aplicar, este depósito según el contribuyente es para pagar el PC-458-2024, ligado a la finca 231606 F, trámite de CFIA 1157092, dicha finca está actualmente a nombre de ECLIPSE HOLDINGS LIMITADA, por ende, ese permiso de construcción está cargado a nombre de este último.

Depósito 17/03/2025, documento 14706858 por el monto de ₡1.424.850, se encuentra en nuestros registros contables sin aplicar. Este depósito según el contribuyente es para pagar el PC-702-2024, ligado a la finca 231595 F, trámite de CFIA 1156725, dicha finca está actualmente a nombre de PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCOIRIS LIMITADA, por ende, ese permiso de construcción está cargado a nombre de esta última.

Depósito 17/03/2025, documento 1470686 por el monto de ₡2.055.300, se encuentra en nuestros registros contables sin aplicar; este depósito según el contribuyente es para pagar el PC-076-2025, ligado a la finca 231624 F, trámite de CFIA 1148508, dicha finca está actualmente a nombre de TALWISE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, por ende, ese permiso de construcción está cargado a nombre de este último.

El depósito de fecha 20/06/2024 por el monto de ₡1.392.100 fue aplicado inicialmente por error humano a la multa, la anulación nace de la aclaración del contribuyente de que él no va a pagar la multa, por lo que se hizo efectiva la solicitud, los demás depósitos según nuestros registros contables se encuentran pendientes de aplicar.

La aplicación de los depósitos se da por dos razones, cuando el mismo contribuyente reporta dicho pago por los medios electrónicos suministrados o bien si en el estado de cuenta en el detalle se denota información relevante que nos indique la identificación del dueño del depósito. Para el caso de la transferencia de fecha del 20/06/2024, el contribuyente hizo el reporte por medio de correo electrónico. En lo que respecta a las multas y si estas fueron informadas al administrado, es competencia del Departamento de Control Constructivo.

Adicionalmente, la Encargada del Departamento de Tesorería adjunta conversación realizada vía correo electrónico entre el administrado y su Asistente en la que se puede visualizar desde dónde reporta el pago, la errónea aplicación, la solicitud de aplicación y la anulación.

Con lo expuesto por el Departamento de Tesorería se evidencian presuntas faltas al deber de cuidado por parte del Encargado del Departamento de Control Constructivo y Obra Pública, siendo que en el Sistema



MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Despacho Alcaldía Municipal

DECISIS parece haberse incluido información sin la debida certeza, por lo que puede haber inducido a error a la Administración y comprometiendo un eventuales procesos legales.

SEGUNDO: SOBRE LA NULIDAD ABSOLUTA ALEGADA POR EL RECURRENTE. Sobre este punto es importante determinar que la figura jurídica alegada se cumple con la existencia de elementos constitutivos del acto administrativo imperfectos que impiden la realización del fin. (art. 167 LGAP)

En ese sentido es importante recordar que la nulidad no procede por la nulidad mismo, sea por el mero incumplimiento de la legalidad, sino que el vicio que la provoca debe ser no sólo contrario al ordenamiento jurídico, sino que también debe impedir la realización del fin del acto, aspectos que deberán motivarse y demostrarse debidamente para declarar la nulidad.

En la presente acción recursiva el contribuyente alega vicios de nulidad absoluta en lo que respecta al cobro de presuntas multas para el Departamento de Control Constructivo y Obra Pública, que es el servicio competente, no produjo un procedimiento que comportase elementos justificables ni documentación procesal. También, alega que del presunto merecimiento de la sanción es enterado al momento en que se apersonó a pagar sus permisos constructivos. Resulta, entonces, necesario que el Departamento de Control Constructivo y Obra Pública brinde debida respuesta al trámite número 8237-2025, interpuesto por el recurrente con fecha 18 de marzo de 2025, a fin de determinar la existencia de hechos reales, así como de los vicios apuntados por el recurrente.

POR TANTO

Con base en los elementos expuestos y base jurídica analizada se **ACOGE PARCIALMENTE** el Recurso de Apelación interpuesta por la representante legal de DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA S.R.L por los siguientes términos:

Se **ORDENA** al Departamento de Control Constructivo y Obra Pública atender el trámite número 8237-2025, interpuesto por el recurrente con fecha 18 de marzo de 2025, con el fin de determinar la existencia de hechos reales, así como los vicios de nulidad alegados por el recurrente.

NOTIFIQUESE AL MEDIO SEÑALADO AL REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA S.R.L CONTROL CONSTRUCTIVO Y OBRA PÚBLICA, DEPARTAMENTO DE TESORERÍA

MSc. Carlos Armando Martínez Arias
Alcalde Municipal de Nicoya

CC. arch.