

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0332-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Marco Vinicio León Morales, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen número 2010-0198-RIM)

Inmuebles

VOTO N° 0012-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y cinco minutos del doce de enero del dos mil diecisiete.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Marco Vinicio León Morales**, mayor, casado una vez, titular de la cédula de identidad número cuatro-ciento treinta y tres-cuatrocientos sesenta y dos, en su condición personal como propietario del derecho de posesión descrito con el plano P-1274024-2008 y P-1294096-2008, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las 13: 06 horas del 30 de mayo del 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el veinticuatro de marzo del 2010, el señor Marco Vinicio León Morales, de calidades dicha al inicio, y en su condición de propietario del derecho de posesión descrito con el plano P-127024-2008, el plano P-1294096-200, tiene vicios de nulidad que afectan los planos número, P-446409-1981, P-1046855-2006, P-1137956-2007 y P-1294096-2008, por lo que solicita su cancelación.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 13:06 horas del 30 de mayo del 2016, dispuso. “[...] **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: **I.-** En razón de la inconsistencia respecto de su antecedente catastral, y por no haber generado título, se ordena levantar la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA y en su lugar se practique la consignación de un AVISO CATASTRAL sobre los planos P-446409-1981 y P-1137956-2007. **II.-** En razón del traslape con finca inscrita verificado dentro del informe catastral técnico, se ordena la inmovilización de los planos P-1046855-2006 y P-1274024-2008 A FIN DE QUE NO PUEDAN SER UTILIZADOS EN MOVIMIENTOS POSTERIORES. Tales medidas administrativas se mantendrán, en el caso de los AVISOS CATASTRALES, hasta que la inconsistencia que originó la medida administrativa, sea subsanada. En el caso de los planos inmovilizados, se mantendrá dicha medida hasta que sean debidamente cancelados. [...]”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, el señor Marco Vinicio León Morales de calidades y condición dicha al inicio, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el quince de junio del dos mil dieciséis, interpuso recurso de apelación, siendo que el Registro en resolución de las 9:24 horas del 9 de junio del 2016, admitió el recurso, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ser un tema de puro derecho, se prescinde de un elenco de hechos probados y no probados.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Analizado el expediente, y sin entrar a conocer el fondo del asunto, nota este Tribunal que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 13:06 horas del 30 de mayo del 2016, resolvió, levantar la advertencia administrativa, y consignar, un AVISO CATASTRAL sobre los

planos P-446409-1981 y P-1137956-2007, que presentan una inconsistencia respecto de su antecedente catastral e inmovilización sobre los planos P-1046855-2006 y P- 1274024-2008, por describir terrenos que forman parte de la finca inscrita bajo la matrícula 33992 del Partido de Puntarenas, con el fin de que no puedan ser usados en futuros movimientos.

Consecuencia de lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el gestionante apela la decisión de la Autoridad Registral, y dentro de sus agravios manifiesta que el Registro ha incurrido en ultra petita pues conoce extremos no pedidos y no dijo nada respecto a su pretensión original sobre la cancelación del plano 6-129096-2008.

TERCERO, FONDO DEL ASUNTO. Este Tribunal realizando un estudio pormenorizado del caso concluye, que lleva razón el señor Marco Vinicio León Morales en sus alegatos, ya que el Registro con fundamento en el informe técnico visible a folios 39 a 42 del expediente, procedió a resolver sobre los hallazgos e inexactitudes encontradas en diversos asientos involucrados, pero obvió analizar y concluir sobre el caso concreto y atender las pretensiones del solicitante. Es evidente que esta circunstancia genera una incongruencia entre lo pretendido por la parte y lo resuelto por el Registro Inmobiliario en la resolución final de rechazo que aquí se recurre.

Los artículos 99 y 155 párrafo 1° del Código Procesal Civil, disponen, en lo que interesa, lo siguiente:

“Artículo 99.- Congruencias. La sentencia se dictará dentro de los límites establecidos en la demanda. Es prohibido para el juez pronunciarse sobre cuestiones no debatidas al respecto de las cuales la ley exige la iniciativa de la parte.”

“Artículo 155.- Requisitos de las sentencias. Las sentencias deberán resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto del debate, con la debida separación del

pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos, cuando hubiere varios. No podrán comprender otras cuestiones que las demandadas, ni conceder más de lo que se hubiere pedido. [...]”.

Bajo esta misma línea, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 704-F- Voto No. 1134-2013, dictado a las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, acotó esto:

“IV.- [...] Sobre el particular precisa recordar, que la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino en los escritos de demanda o contrademanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el fallo, no porque en esta se decida algo diferente a lo querido por los litigantes, sino porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate, o se otorga más de lo pedido, o porque lo resuelto no guarda correspondencia con lo pedido, o porque contiene disposiciones contradictorias. [...]”

Huelga decir que las nociones que anteceden, resultan plenamente aplicables a las resoluciones finales que se dictan en sede administrativa, con ocasión del ejercicio de sus competencias y en la atención de las solicitudes de los usuarios. Por ende, hay congruencia, entonces, cuando el fallo hace las declaraciones que exigen los alegatos y razonamientos dilucidados durante el procedimiento, resolviendo todos los puntos controvertidos que hayan sido objeto de discusión. Por eso, cuando la resolución final contiene más de lo pedido por las partes, se incurre en lo que se denomina incongruencia positiva; la incongruencia negativa surge cuando la resolución omite decidir sobre alguna de las pretensiones; y si decide sobre algo distinto de lo pedido por las partes, se produce la llamada incongruencia mixta.

Asimismo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 178, dictado a las 08:30 horas del 13 de marzo de 2008, resolvió en lo que nos interesa, lo siguiente:

“[...] Particularmente el que nos atenta contra la que dispone que el Juez, al dirimir la litis, no puede rebasar los límites dentro de los cuales está contenido el tema de la controversia (Art. 155 del Código Procesal Civil) Al fallador, en efecto, le está vedado pronunciarse sobre puntos que no han sido sometidos a su decisión. La incongruencia se produce, por lo mismo, cuando hay disonancia manifiesta y trascendente entre lo peticionado, o sea lo rogado en la demanda o en las excepciones, y lo resuelto. La falta de conformidad puede producirse porque se conceda más, porque se conceda cosa distinta o porque se omita resolver peticiones. Por su orden, se estaría en los supuestos que la doctrina conoce como ultra petita, extra petita y mínima petita. La incongruencia ha de buscarse confrontando la parte resolutive de la sentencia con las pretensiones de las partes, para determinar si existe o no el desacoplamiento ostensible constitutivo del vicio. En este menester, desde luego, hay que tener en cuenta también los hechos aducidos como sustento de la petición, porque ésta se entiende solo en función de la causa que en ellos se expresa; no así el fundamento legal, porque es al Juez y no a las partes a quien corresponde decir el derecho (Jura novit curia). [...]”

De tal suerte, y en razón de lo expuesto es que todo lo que haya sido objeto de discusión durante el trámite de una gestión administrativa, debe ser analizado en una única resolución final que abarque las cuestiones que le sean concernientes, efectuándose un adecuado pronunciamiento sobre todos y cada uno de los puntos que hayan sido discutidos, y sobre las pretensiones y defensas opuestas. En pocas palabras, esa resolución final que dicte el Registro Inmobiliario, debe satisfacer el principio de congruencia.

En virtud de haberse quebrantado el principio de congruencia estipulado en el artículo 99 del Código Procesal Civil, correspondería, pues, para enderezar los procedimientos, declarar la nulidad de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:06 horas del 30 de mayo del 2016 inclusive, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro proceda a

corregir lo actuado y a emitir una nueva resolución donde conste un pronunciamiento expreso, y debidamente motivado y fundamentado, sobre los aspectos omitidos conforme a sus atribuciones y deberes legales, a fin de evitar nulidades futuras.

CUARTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia expuestas, se **ANULA** la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario de las 13:06 horas del 30 de mayo del 2016 inclusive, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro proceda a enderezar los procedimientos y a emitir una nueva resolución donde conste un pronunciamiento expreso, y debidamente motivado y fundamentado, sobre los aspectos omitidos conforme a sus atribuciones y deberes legales, a fin de evitar nulidades futuras. Se da por agotada la vía administrativa. 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.**-

Norma Ureña Boza

Roberto Arguedas Pérez

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33