

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2004-0007-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Banco Nacional de Costa Rica**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

### ***VOTO No 035 -2004***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del veinticinco de marzo de dos mil cuatro.**

Conoce este Tribunal del recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del cuatro de diciembre de dos mil tres, que ordenó inmovilizar la finca del Partido de Cartago matrícula ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro.

#### **CONSIDERANDO:**

**UNICO:** Una vez analizado el expediente venido en alza, este Tribunal considera procedente declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a partir de la resolución de las once horas del cuatro de diciembre de dos mil tres, toda vez que de conformidad con los artículos 99 y 155 párrafo 1º del Código Procesal Civil, las resoluciones finales deben ser congruentes, al tener como deber el juzgador al emitir una resolución final, pronunciarse sobre **todos y cada uno de los puntos sometidos a análisis**, lo cual se convierte en un principio aplicable en cualquier sede.- Nótese que, a folios 73, 74 a 77, 109 a 111, consta que en los alegatos presentados por los señores Daniel Gamboa Pereira, Germán Cascante Sojo y Marta Eugenia Ramírez Fonseca, apersonados a hacer valer sus derechos en virtud de la audiencia conferida por el citado Registro como partes en la gestión planteada, interponen la excepción de falta de legitimación *ad*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*causam* pasiva los dos primeros y falta de legitimación *ad causam* activa la tercera, lo que constituía uno de los extremos debatidos en autos y por consiguiente, debía por disposición de ley, tener el expreso pronunciamiento por parte del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en su resolución final. Tal y como se infiere, al omitirse un pronunciamiento expreso en relación con la excepción interpuesta por las partes, se infringe el citado principio de congruencia, lo que conlleva, como se señaló precedentemente, a la nulidad de lo resuelto y actuado por el órgano registral. Debe resaltarse que, no es factible procesalmente para esta instancia de alzada entrar a conocer sobre tales excepciones, pues las mismas debieron ser conocidas por el A-quo, quien omitió pronunciamiento expreso en la resolución apelada, pues en tal caso se actuaría en única instancia y, por ende, contrario a la Ley. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el voto número 704-F-00 de 15 horas del 22 de setiembre del 2000, dispuso “IV.- [...] *Sobre el particular, precisa recordar, la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino en sus escritos de demanda o contrademanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el fallo; no porque en éste 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.*” ( suplida la negrita). En razón de las anteriores consideraciones, se impone la nulidad de todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a partir de la resolución dictada a las once horas del cuatro de diciembre de dos mil tres, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda a emitir una nueva resolución donde conste un pronunciamiento expreso sobre todos y cada uno de los extremos alegados por las partes en el proceso incoado.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas legales y jurisprudencia que anteceden, se anula todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

de Bienes Inmuebles, a partir de la resolución dictada a las once horas del cuatro de diciembre de dos mil tres. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen. **NOTIFÍQUESE.**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

***Lic. William Montero Estrada***