

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0226-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**AVANTMOVIL S.A., apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2017-463-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0707-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las doce horas con ocho minutos del seis de noviembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **JAIME WEISLEDER WEISLEDER**, mayor, viudo, abogado, con cédula de identidad 1-351-341 en su condición de apoderado especial administrativo de la empresa **AVANTMOVIL S.A.**, sociedad costarricense, con cédula de persona jurídica número 3-101-358417, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:26 horas del 20 de abril del 2020.

**Redacta la jueza Ortiz Mora.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Las presentes diligencias administrativas fueron iniciadas por la empresa **ACADEMIA DE APOYO Y ENRIQUECIMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL, S.A.**, con cédula de persona jurídica número 3-101-567534, representada por la señora **Giselle Borrásé Povedano**, cédula de identidad número 1-650-721, quien denuncia que con la inscripción de una rectificación de medida en la finca de la Provincia de San José, matrícula **127867** apoyada con el plano catastrado **SJ-1357481-2009**, la empresa **AVANTMOVIL S.A.**, se apropió de un acceso que no le corresponde, relacionado con la finca de la Provincia de San José, **93284**

---

**B.** Debido a ello, solicita la inmovilización de la indicada finca y su plano.

Mediante resolución de las 08:26 horas del 20 de abril del 2020, el Registro Inmobiliario resolvió en lo conducente: Consignar la inmovilización sobre las fincas de la Provincia de San José, matrículas **127867** y **93284 B**, extensiva al plano catastrado número SJ-1357481-2009 (folios 339 al 354 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el licenciado **JAIME WEISLEDER WEISLEDER** apeló la resolución relacionada y expuso como agravios en lo conducente los siguientes: Que la resolución apelada contiene vicios de nulidad a saber:

Que el Director a.i. del Registro inmobiliario el Máster Jorge Enrique Alvarado Valverde está impedido para dictar la resolución que en este acto se apela, ya que él participó también en el conocimiento, estudio y votación de la resolución emitida por el Tribunal Registral Administrativo a las 14:39 horas del 26 de julio de 2019, Voto 0397-2019, que anuló la resolución del Registro Inmobiliario de las 9:40 horas del 11 de febrero de 2019, lo cual resulta improcedente su participación en ambas resoluciones, inicialmente como superior (Juez del TRA) y por segunda vez como Director a. i. del Registro Inmobiliario, por lo que tenía impedimento para participar en la resolución ahora apelada, pues debió inhibirse, violentando los artículos 230 de la Ley General de la Administración Pública, 31 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 12 del Código Procesal Civil.

Agrega como segundo motivo de nulidad que se causó indefensión a los titulares de la finca 93284B, violentando el principio constitucional del debido proceso, porque en la petición incoada por ACADEMIA DE APOYO Y ENRIQUECIMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL, S.A., no se solicitó actuación alguna en contra de la finca 93284 B de San José, siendo que el director a.i., Máster Jorge Enrique Alvarado Valverde, ordena su inmovilización. Esta finca pertenece a seis copropietarios: Carmen Gómez Gómez, Juan Rafael Alvarez, Julia Vargas Castro, Aquiles Ramos Santiesteban, Carmen Rovira Guido y Doris Cardigan Martínez. No obstante, en la resolución de las 10:25 horas del 28 de

noviembre de 2018 se confiere audiencia a todos estos copropietarios y a su representada, pero en la parte dispositiva se autoriza notificación mediante la publicación de edicto únicamente para Carmen Gómez Gómez, dejando por fuera y en total indefensión de sus derechos a los otros cinco copropietarios.

Que ninguna de las partes solicitó la inmovilización de la finca 93284 B por lo que se concedió más de lo solicitado y por ello es improcedente ordenar esa medida cautelar.

En cuanto al fondo de la resolución el apelante interpuso las excepciones de: Falta de legitimación activa; litis pendencia; incompetencia por razón de la jurisdicción (falta de competencia) y prescripción.

Finalmente, solicita declarar con lugar las excepciones presentadas, se revoque la resolución recurrida y se archive el expediente.

**SEGUNDO: HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

**TERCERO:** Que analizado el acto administrativo de primera instancia se observan vicios en sus elementos esenciales que causan nulidad.

**CUARTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. FALTA DE CONGRUENCIA DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA.** Con el tema de la incongruencia, el Código procesal civil (Ley 9342 del 03 de febrero de 2016) establece en lo que interesa de los artículos 28 y 61, lo siguiente:

**Artículo 28.- Forma y firma de las resoluciones. 28.1 Forma.** En las resoluciones y actuaciones se identificará al tribunal y se consignará el lugar, la hora, la fecha, el número de proceso, el nombre de los jueces y el número de resolución, cuando sea

necesario. Las resoluciones deberán ser fundamentadas, claras, precisas, concretas y **congruentes con lo solicitado** o previsto por la ley. (...) Lo resaltado no es del original.

**Artículo 61.- Disposiciones especiales sobre la sentencia. 61.2 Contenido de la sentencia.** Las sentencias deben resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto de debate, no pueden conceder más de lo pedido, salvo disposición legal en contrario y no podrán comprender otras cuestiones que las demandadas; se exceptúan aquellas para las que la ley no exige iniciativa de parte. (...) Lo subrayado no es del original.

Asimismo, esta Autoridad y en relación con la falta de congruencia en las resoluciones finales dictadas por los Registros que conforman el Registro Nacional, ya se ha pronunciado y por ejemplo, en el **Voto No. 015-2008** de las 12:30 horas del 14 de enero de 2008, indicó:

(...) el Registro no debe romper o dividir la *continencia de la causa*, en la medida en que por tratarse de un único procedimiento [...], **no debe ser fragmentado al momento de su resolución**, sino que todo lo que haya sido objeto de discusión durante su transcurso **deberá ser reunido en una única resolución final que abarque todas 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; es por eso mismo que esa resolución final **debe cumplir con el principio de congruencia.**” (Voto No. 015-2008).

En relación con lo anterior, se observa a folio 145 y siguientes del expediente principal, que la parte apelante interpone entre otras, la excepción de falta de legitimación de la empresa **ACADEMIA DE APOYO Y ENRIQUECIMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL, S.A.**, “*ya que NO existe inscrito en el Registro derecho alguno a favor del inmueble de su propiedad y mucho menos a nombre de la actora*”. Por lo tanto, no se cumple con lo

---

estipulado en el artículo 23 del Reglamento de organización del registro inmobiliario N° 35509-J que al efecto indica:

**Artículo 23.-Legitimación para gestionar.** Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro; y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro.

El Registro Inmobiliario mediante la resolución que se apela, dictada a las 08:26 horas del 20 de abril del 2020, resolvió el fondo del asunto y ordenó consignar la inmovilización sobre las fincas de la Provincia de San José matrículas **127867** y **93284 B**, y la inmovilización del plano catastrado número SJ-1357481-2009, pero no resolvió todas las pretensiones que fueron debatidas, específicamente, la excepción de falta de legitimación activa citada.

La resolución recurrida no realizó un análisis de la legitimación de la persona jurídica que planteó la gestión administrativa, no desarrolló el presupuesto del artículo 23 del Reglamento de cita para determinar la legitimación de la parte actora, no existe a lo largo de toda la resolución, un pronunciamiento específico y contundente sobre la excepción alegada por el apelante.

Al no existir pronunciamiento sobre la legitimación de la actora para entablar la gestión administrativa que se analiza, y si el Registro no asume de oficio la gestión, se le causaría un perjuicio al impugnante, ya que si se determina la falta de legitimación las fincas inmovilizadas podrían correr otra suerte.

Con lo anterior se violenta el principio de congruencia, ya que, la cualidad técnica más importante que debe tener toda resolución que ponga punto final a una controversia, consiste en la vinculación analítica que debe haber entre lo pretendido por las partes y lo decidido en la resolución, por lo que no existe duda alguna de que esa omisión implica un quebrantamiento del principio de congruencia que debió ser observado por el Registro Inmobiliario, por cuanto a éste le compete efectuar un adecuado pronunciamiento sobre todos

y cada uno de los puntos que hayan sido discutidos, y sobre las pretensiones y defensas opuestas.

En relación con el tema, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 704-F-00, dictado a las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, sobre el tema dispuso:

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. (...)

Hay congruencia, entonces, cuando el fallo hace las declaraciones que exigen los alegatos y razonamiento dilucidados durante el procedimiento, decidiendo 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 la resolución decide sobre algo distinto de lo pedido por las partes, se produce la llamada incongruencia mixta.

Por lo tanto, 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 todas 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.

Bajo ese conocimiento y una vez examinado el expediente venido enalzada y sin necesidad

de entrar a conocer el fondo de este asunto, al no existir un pronunciamiento expreso y contundente sobre la legitimación de la actora o en su caso, asumir de oficio el conocimiento del asunto por parte del Registro de origen, este Tribunal estima procedente declarar la nulidad de la resolución venida en alzada.

En ese sentido y por haberse quebrantado el principio de congruencia estipulado en los artículos 28.1 y 61.2 del Código Procesal Civil, citado con anterioridad, corresponde en este acto enderezar los procedimientos y declarar la nulidad de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:26 horas del 20 de abril del 2020, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, se proceda a emitir una nueva resolución donde conste un pronunciamiento expreso, sobre los aspectos omitidos conforme a sus atribuciones y deberes legales. Por consiguiente, no hace falta entrar a conocer acerca del recurso de apelación presentado, por cuanto pierde interés por la nulidad declarada.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara la NULIDAD de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:26 horas del 20 de abril del 2020. En su lugar, proceda ese Registro a dictar una nueva resolución final, en la que se pronuncie sobre los aspectos omitidos. Por la manera en que se resuelve, pierde interés el conocimiento del recurso de apelación presentado en contra de la citada resolución. Previa constancia y copia 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. -

**Karen Quesada Bermúdez**

---

Firmado digitalmente por  
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)  
**Cristian Mena Chinchilla**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mgm/KQB/CMCH/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53