
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0051-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

JENNIFER PEÑA MAIRENA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-1219)

PROPIEDADES

VOTO 0438-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con veintitrés minutos del treinta y uno de julio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la comerciante JENNIFER PEÑA MAIRENA, vecina de Guanacaste, cédula de identidad 5-0354-0740, titular registral de la finca de la provincia de Guanacaste 198001-000, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:26 horas del 16 de diciembre de 2019.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

ÚNICO. Analizado el expediente venido en alzada, y sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal debe advertir sobre la obligación que tiene el Registro Inmobiliario de cumplir con un requisito indispensable de sus resoluciones finales, en cuanto debe pronunciarse expresamente sobre todos y cada uno de los puntos

que hayan sido objeto de la presente diligencia, a la luz de lo dispuesto en los numerales 28.1 y 61. 2 del Código Procesal Civil:

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.

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.
(subrayados nuestros)

La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia 704-F-00 de las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, indicó sobre el tema:

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. [...]

La incongruencia de una resolución conlleva a su nulidad, ya que el efecto sobre la gestionante es el de una indefensión.

Así, todo lo que haya sido objeto de discusión durante la gestión administrativa debe ser analizado en la resolución final, que debe abarcar 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: la resolución final que dicte el Registro Inmobiliario debe satisfacer el principio de congruencia.

Observa este Tribunal que el Registro Inmobiliario no emitió consideración alguna con relación al informe técnico elaborado por el ingeniero topógrafo Juan Guillermo González Guzmán, carné IT-8901, levantamiento que se realizó para verificar los linderos del lote correspondiente a la finca 5-198001-000, propiedad de JENNIFER PEÑA MAIRENA, información que se encuentra visible de folio 9 al 16 del expediente principal, que motivó la apertura del expediente administrativo y la consignación de la medida cautelar de “nota de advertencia administrativa” por parte del Registro Inmobiliario en los asientos de inscripción de las fincas de Guanacaste 198001 y 183404, y los planos catastrados que las describen G-1641221-2013 y G-879576-2003.

La falta de pronunciamiento sobre el estudio técnico presentado implica que la parte ha quedado en indefensión, máxime que sus conclusiones son diferentes a los del estudio realizado por el Registro Inmobiliario, y la falta de mención en la resolución fue uno de los agravios esgrimidos por la apelante; además, ese estudio debe cumplir con la Circular RIM-002-2014, que dispone los elementos técnicos que debe

contener el informe técnico privado, y que impone su prevención a la gestionante para que el profesional privado decida si adapta o no su informe a lo allí establecido, y para que se convierta en un insumo de valor para lo que se vaya a resolver.

En virtud de lo antes expuesto, y por haberse quebrantado el principio de congruencia estipulado en los artículos 28.1 y 62.1 del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al presente asunto, para enderezar los procedimientos y evitar la indefensión de la solicitante, se declara la nulidad de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:26 horas del 16 de diciembre de 2019 y las que dependan de ésta, para que proceda a poner en conocimiento de la solicitante la circular antes referida, y posterior a eso dicte una resolución que tome en cuenta todos los alegatos de la solicitante, según sus atribuciones y deberes legales.

Por la nulidad dictada, no se entra a conocer sobre el fondo de la apelación.

POR TANTO

Con fundamento en lo considerado, se anula la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:26 horas del 16 de diciembre de 2019 y las que dependan de ella, para que se enderecen los procedimientos y así se corrija la indefensión causada a Jennifer Peña Mairena. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para que enderece los procedimientos conforme a derecho.
NOTIFÍQUESE.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

omaf/KQB/ORS/LVC/PSA/GOM

DESCRIPTORES

DEBERES DE LA DIRECCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE

TG: DIRECCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE

TNR: 00.49.53