

Expediente No. 2005-123-TRA-BI

Gestión Administrativa

Olmán Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y

Marcos Azofeifa Vindas. Apelantes

Registro Público de la Propiedad Inmueble. (Exp. Origen N° 234-2004)

VOTO No. 205-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las diez horas del veintinueve de agosto de dos mil cinco.

Recurso de Apelación interpuesto por los señores Olmán Chacón Villalobos, mayor, casado, comisionista, vecino de Santo Domingo de Heredia, cédula de identidad número uno-cuatrocientos dieciocho-cero diez, Eladio Bolaños Barquero, mayor, casado, comisionista, vecino de Santo Domingo de Heredia, cédula de identidad número cuatro-ciento treinta y nueve-seiscientos setenta y ocho, y Marcos Azofeifa Vindas, mayor, soltero, comisionista, vecino de Santo Domingo de Heredia, cédula de identidad número cuatro-cero setenta y nueve-quinientos setenta y siete, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas siete minutos del veinticinco de mayo de dos mil cinco.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: 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 órgano a quo de cumplir con la observancia de un requisito indispensable en todas las resoluciones finales que dicho órgano ha de emitir, 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 99 y 155 del Código Procesal Civil, normas que resultan de aplicación supletoria tanto en los procedimientos desarrollados por el a quo, como en aquellos que resultan de competencia de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

este Tribunal, en virtud de la interposición de un recurso de apelación contra lo resuelto por el Registro, como en el caso que nos ocupa., de conformidad con lo que al efecto estipula el inciso f) del artículo 367 en relación con el numeral 229.2, ambos de la Ley General de la Administración Pública, debido a la inexistencia de disposición expresa dentro de la legislación registral que determine las formalidades y requisitos que deben llevar las resoluciones finales que se dictan dentro de unas diligencias administrativas conocidas por el Registro a quo. Al respecto, los artículos 99 y 155 de citas, 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 respecto de las cuales la ley exige la iniciativa de la parte.”*, *“Artículo 155.- 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. Se formularán con los siguientes requisitos: ...4) La parte dispositiva, que comenzará con las palabras “por tanto”, en la que se pronunciará el fallo, en lo que fuere posible, en el siguiente orden: ... ch) Excepciones. d) Demanda y contrademanda, y en caso de que se acceda a todas o a algunas de las pretensiones de las partes, se hará indicación expresa de lo que se declare procedente...”*

SEGUNDO: Que examinados los agravios expuestos por los señores Chacón Villalobos, Bolaños Barquero y Azofeifa Vindas, y que constan en el escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el treinta de mayo de dos mil cinco (ver folios del 67 al 68), en el que interponen el recurso de revocatoria y apelación en subsidio y nulidad absoluta contra la resolución de las nueve horas siete minutos del veinticinco de mayo de dos mil cinco, por cuanto dicha resolución no se fundamenta en las razones que dieron origen al proceso, cual es la solicitud de cancelación de la inscripción generada por el documento presentado al Diario del Registro **a quo** bajo el tomo 542, asiento 3724, que se refiere a la compraventa e hipoteca que afecta la finca del Partido de Heredia matrícula 194765 (ver folios del 1 al 2), agravio que es reiterado en el escrito presentado ante este Tribunal el trece de julio de dos mil cinco (ver folios del 86 al 89), observa este Tribunal que la resolución dictada por la Dirección Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas siete

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

minutos del veinticinco de mayo de dos mil cinco es omisa, por cuanto en ella el Registro debía, por disposición de ley, pronunciarse sobre lo pretendido por los recurrentes, es decir, sobre su solicitud de que se procediera con la cancelación de la inscripción del documento citado, pues, por el contrario, el órgano a quo en la parte dispositiva de la resolución recurrida denegó las diligencias administrativas incoadas por los apelantes, por no advertirse ninguna actuación anómala, por parte de ese Registro, que justificase la consignación de una nota de advertencia o de inmovilización de la finca del Partido de Heredia matrícula 194765. Lo anterior contraviene el principio de congruencia que deben contener las resoluciones que se emitan por parte del Registro **a quo**, principio que ha sido tratado en forma reiterada por la jurisprudencia judicial, por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 14 de las catorce horas veinticinco minutos del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco, señaló respecto a este punto, en la parte considerativa III, lo siguiente: : *“ la incongruencia es una causal del recurso de casación por la forma, que acusa la falta de relación entre lo resuelto en la parte dispositiva del fallo en relación con las pretensiones de la demanda, contestación, contrademanda, réplica y desde luego, en relación con las excepciones opuestas.... En todo caso, ésta se manifiesta de las siguientes formas: a) cuando el fallo no coincide con lo solicitado por las partes; b) cuando no resuelve alguna de las pretensiones oportunamente deducidas; c) cuando otorga más de lo pedido, y d) cuando contiene disposiciones contradictorias...”*. Así las cosas, al determinar este Tribunal que existe incongruencia entre lo resuelto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y lo solicitado por los señores Olman Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas, dentro de este proceso, debe declararse la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por ese Registro, a las nueve horas siete minutos del veinticinco de mayo de dos mil cinco, a efecto de que se pronuncie expresamente sobre la solicitud de la cancelación de la inscripción generada por el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles bajo el tomo 542, asiento 3742, y que modificó la finca del Partido de Heredia matrícula 194765, planteada por los interesados.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las nueve horas siete minutos del veinticinco de mayo de dos mil cinco, a efecto de que ese Registro se pronuncie expresamente sobre la solicitud de cancelación de la inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles bajo el tomo 542, asiento 03752 que afecta la finca del Partido de Heredia matrícula 194765, planteada por los señores Olmán Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas.- Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente y sus atestados a la oficina de origen.— **NOTIFIQUESE.-**

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada