



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2013-0717-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

DEMIZZ S.A., apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen No. 2013-2322)

Patentes, Dibujos y Modelos

VOTO No. 288-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con cincuenta minutos del primero de abril del dos mil catorce.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por los señores **Dagoberto Zumbado Zumbado**, mayor, casado una vez, ingeniero agrónomo, titular de la cédula de identidad número cuatro-cero ciento seis-mil cincuenta y seis, y **Mario Alberto Zumbado Zumbado**, mayor, casado una vez, comerciante, titular de la cédula de identidad número cuatro-ciento veintiuno-setecientos sesenta y dos, en su condición de presidente y vicepresidente de la empresa **DEMIZZ S.A.**, cédula de persona jurídica tres-ciento uno-ciento tres mil novecientos treinta y nueve, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas, quince minutos del diez de setiembre del dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el dieciséis de agosto del dos mil trece, los señores Dagoberto Zumbado Zumbado, y Mario Alberto Zumbado Zumbado, ambos de calidades y condición antes dicha, presentaron gestión administrativa a efecto, que el Registro referido analice lo relativo al plano catastrado A-7759-1949, que



pertenece a la finca del Partido de Alajuela matrícula 100598-000 propiedad de la sociedad **DEMIZZ S.A.**, ya que el mismo fue cancelado irregularmente, lo cual le está causando perjuicio. Además, solicitan: **1.-** Realizar una investigación sobre el trámite de cancelación para lo que a derecho corresponda y restituir los efectos jurídicos del plano catastrado A-7759-1947. **2.-** Consignar la publicidad noticia correspondiente con el debido proceso administrativo al plano catastrado H-164895-2013, y a la finca asociada 4-099540 A-000. Toda vez que la porción de terreno indicada como servidumbre de paso es parte integral de la finca propiedad de **DEMIZZ S.A.** **3.-** Se proceda al saneamiento de las incompatibilidades e inconsistencias y errores en la información catastral y registral originada con la inscripción del plano catastrado H-164895-2013.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las quince horas, quince minutos del diez de setiembre del dos mil trece, deniega la gestión administrativa presentada por los señores referidos supra, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.

TERCERO. En escrito presentado el primero de octubre del dos mil trece, los señores Dagoberto Zumbado Zumbado, y Mario Alberto Zumbado Zumbado, ambos en representación de la empresa **DEMIZZ S.A.**, interpusieron recurso de revocatoria y apelación y nulidad concomitante contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas, quince minutos del diez de setiembre del dos mil trece, siendo, que el Registro citado, en resolución de las ocho horas del siete de octubre del dos mil trece, resuelve, que el Reglamento de Organización del Registro mencionado, Decreto N° 35509-J del 30 de setiembre del 2009, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre del 2009, no estipula la posibilidad del recurso de reconsideración ni de revocatoria contra las resoluciones finales dictadas por ese Registro.

Además, dispone que el acto administrativo impugnado es válido y eficaz, no siendo de recibo el recurso de nulidad, dado que dicha resolución no contiene vicio alguno, y admite



el recurso de apelación, y es por esa circunstancia que conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por la forma en que se resuelve este asunto, no encuentra este Tribunal hechos de tal naturaleza que resulten de importancia para el dictado de la presente resolución.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario en la resolución recurrida deniega la gestión administrativa presentada por los señores Dagoberto Zumbado Zumbado y Mario Zumbado Zumbado, ambos en representación de la empresa **DEMIZZ S.A.**, por no estar sustentada la solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.

Inconforme con lo resuelto, los representantes de la empresa **DEMIZZ S.A.**, en el recurso de apelación y nulidad concomitante, argumentan que en la resolución recurrida no se hizo un debido estudio histórico de las fincas contempladas en los planos catastrados, lo que deja en estado de indefensión, registral y jurídica con relación al inmueble propiedad de su representada, con relación a la cancelación de planos, y a la autorización e inscripción de planos catastrados, que notoriamente traslapan fincas. Sin embargo, si careció la resolución de una verdadera solución al problema planteado, un exacto estudio de lo que está aconteciendo, más aun con la abundante prueba expuesta, de ahí, que la resolución



impugnada es evidentemente incongruente.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. En el caso bajo estudio, este Tribunal toma la decisión de anular la resolución emitida por el Registro Inmobiliario porque llevan razón los recurrentes al señalar que este fue omiso en atender todos los elementos incorporados en el expediente.

El Registro supra citado, se basó únicamente en el informe emitido por el Registrador del Partido de Cancelación de Planos, visible a folio 11 y este a su vez es incompleto, toda vez que uno de los argumentos en el planteamiento de la gestión es que en el plano catastrado 4-1642895-2013 incluía una parte del área de la finca del Partido de Alajuela matrícula número 2-100598-000 propiedad de la empresa **DEMIZZ S.A.**, y ese razonamiento no fue examinado en el estudio, y el Registro no hace alusión al respecto.

De acuerdo a lo estipulado es deber de la Administración Registral, referirse sobre todo y cada uno de los aspectos que se discuten en este, pues de lo contrario no existe congruencia entre lo resuelto y lo pedido lo cual vicia el procedimiento. Por consiguiente, el no contar con un informe técnico catastral-registral, que sustente el argumento referido, hace que la Administración Registral, Registro Inmobiliario y este Órgano de Alzada, carezcan de una serie de elementos necesarios propios de los puntos controvertidos para fundamentar o motivar el acto definitivo.

En razón de las apreciaciones anteriores, tenemos que los artículos 99 y 155 párrafo 1° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria por parte de este Tribunal conforme a los artículos 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039 del 12 de octubre de 2000 y 229.2 de la Ley General de Administración Pública, las resoluciones finales deben ser **congruentes**, es decir, debe haber en ellas un pronunciamiento de quien resuelve, **sobre todos y cada uno de los puntos sometidos a análisis**, un *principio jurídico* aplicable en cualquier sede. Al respecto,



la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto N° 704-F-00 de las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, dispuso lo siguiente:

“[...] 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 sus escritos de demanda o contra demanda 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 contradictoria [...]” (El subrayado no es del original).

Ocurre entonces, que el Registro Inmobiliario, al momento de dictar la resolución final de las quince horas, quince minutos del diez de setiembre del dos mil trece, debió de pronunciarse sobre todos y cada uno de los aspectos que se discuten en el expediente, a efecto de que exista congruencia entre lo resuelto y lo pedido, pues de no ser así, el procedimiento se encuentra viciado, tal y como ocurre en el caso bajo estudio.

Por lo que este Tribunal estima procedente declarar, con fundamento en los artículos 128, 133, 136.1.a), 158, 162, 166, 169, 171 y 174 de la Ley General de la Administración Pública, y con el propósito de enderezar los procedimientos y no perjudicar los intereses de la parte involucrada, se debe anular la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas, quince minutos del diez de setiembre del dos mil trece, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a emitir una nueva resolución conforme al mérito del expediente, en donde en esa oportunidad, conste un cabal pronunciamiento debidamente fundamentado y motivado tanto técnica como jurídicamente, en relación a lo petitionado, a fin de encausar los procedimientos y evitar nulidades futuras.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, **SE ANULA** la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas, quince minutos del diez de setiembre del dos mil trece, para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a emitir una nueva resolución conforme al mérito del expediente, en donde en esa oportunidad, conste un cabal pronunciamiento debidamente fundamentado y motivado tanto técnica como jurídicamente, en relación a lo peticionado, a fin de encausar los procedimientos y evitar nulidades futuras. 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

NULIDAD

TG: EFECTOS DEL FALLO DEL TRA

TNR: 00.35.98