



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2010-0844-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**ALLEN VEGA PEREZ, apelante**

**Registro Inmobiliario. División Registral (Expediente de origen N° 2010-1216-RIM)**

**Subcategoría Bienes Inmuebles**

***VOTO N° 358-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas del catorce de setiembre de dos mil once.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor Allen Vega Pérez, mayor, pensionado, vecino de Sardinal de Carrillo, Guanacaste, titular de la cédula de identidad número cinco- ciento treinta y cinco- cero cero sesenta y nueve, en su calidad de albacea de la sucesión de su madre la señora Paulina Pérez Cascante, que se tramita en el Juzgado Civil de Santa Cruz, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del ocho de octubre del dos mil diez.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el día 13 de agosto de dos mil diez, el señor Allen Vega Pérez, en su condición y calidades dichas anteriormente, interpuso diligencias administrativas en las que solicitó la cancelación del plano



6-986306-2005 a nombre de María Virginia Espinoza Villalobos por encontrarse dentro del plano de la finca de su madre antes y hoy de su sucesión, dueña de dos derechos, argumentando que existe errores de ubicación y fundamentando su gestión en los artículos 474 del Código Civil, 50 y 58 de la ley y el Reglamento del Catastro Nacional

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las ocho horas del ocho de octubre del dos mil diez, dispuso en lo conducente **“POR TANTO/ (...) SE RESUELVE:** 1) *Denegar la presente gestión incoada por el señor ALLEN VEGA PÉREZ, por carecer de legitimación para cancelar el plano catastrado y debido a que no se determinó la existencia de traslapes o contradicciones en los asientos catastrales.* 2) *Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. (...)*”.

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 20 de octubre de dos mil diez, el señor **Allen Vega Pérez**, de calidades y condición dicha al inicio, apeló la resolución referida, y mediante escrito presentado ante este Tribunal el 22 de febrero de dos mil once, expresó agravios.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la validez de lo actuado, 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 de julio del 2011.

***Redacta el Juez Rodríguez Sánchez, y;***

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y LOS HECHOS NO PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve el presente expediente, se prescinde de un elenco



de hechos probados y no probados, al referirse esta resolución a un tema de puro derecho.

**SEGUNDO. SOBRE LA INCONGRUENCIA EN LA RESOLUCIÓN APELADA.**

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 *a quo*, de cumplir con la observancia de un requisito indispensable en todas las resoluciones finales que 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 este Tribunal, 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 los Registros que integran el Registro Nacional.

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: ...2) En párrafos separados y debidamente numerados que comenzarán con la palabra*



*“resultando”, se consignará con claridad el resumen de las pretensiones... 3) También en párrafos separados y debidamente numerados que comenzarán con la palabra “considerando”, se hará: ... d) Cuando los hubiere, **una indicación de los hechos alegados por las partes, de influencia en la decisión del proceso, que el tribunal considere no probados, con expresión de las razones que tenga para estimarlos faltos de prueba** ... 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...” (Lo resaltado no es del original).*

El caso bajo análisis, examinados los agravios expuestos por el señor **Allen Vega Pérez** en su calidad de albacea de la señora Paulina Pérez Cascante, y que constan en escritos presentados ante la Dirección del Registro Inmobiliario y posteriormente ante este Tribunal, en los que se solicita la cancelación del plano 6-986306-2005, observa este Órgano Colegiado que la resolución del **a quo** de las ocho horas del ocho de octubre del dos mil diez, no se refirió a toda la prueba que consta en el expediente que da origen al proceso, entre estos los planos que constan visibles a folios 51 y 56, siendo omisa por cuanto en ella el Registro debía, por disposición de ley analizar el error técnico de desplazamiento. Asimismo no se visualiza dentro del citado expediente ningún informe técnico de la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral que se refiera a la situación que origina esta gestión administrativa, siendo estos los especialistas en esta materia y que pueden coadyuvar de manera científica en la resolución del presente asunto, para que de esta forma lograr determinar si es procedente la solicitud de la cancelación de la inscripción del documento antes citado, pues por el contrario, el órgano a quo en la parte dispositiva de la resolución recurrida denegó las diligencias administrativas por carecer de legitimación para cancelar el plano catastrado y debido a que no se determinó la existencia de traslapes o contradicción en los asientos catastrales. Como consecuencia evidente



de esta omisión en el trámite y valoración de los alegatos esgrimidos por las gestionantes, la resolución venida en Alzada resulta omisa, dado que, en su parte dispositiva omite pronunciarse sobre todos los extremos que interesan, lo que evidentemente contraviene el principio de congruencia que deben contener las resoluciones que se emitan por parte de los Registros, 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 N° 704-F-00 de las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, 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 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 contradictorias..."* (El subrayado no es del original).

**TERCERO. SOBRE LA INVALIDEZ DE LA RESOLUCIÓN FINAL.** Al respecto, es de interés también resaltar, que la competencia resulta ser la esfera de atribuciones de los entes y órganos determinada por el bloque de legalidad y constituye propiamente el conjunto de facultades y obligaciones que un órgano puede y debe ejercer legítimamente de un modo irrenunciable e imprescriptible. En el presente caso, al ser el Registro Inmobiliario un Registro que forma parte del Registro Nacional, conforme lo establece el artículo 2° de la Ley de Creación del Registro Nacional, No. 5695 del 28 de mayo de 1975 y sus reformas, que en lo que interesa dispone:

“Artículo 2°.- Conforman el Registro Nacional, además de los que se adscriban por otras leyes, los siguientes registros:



a) El Registro Inmobiliario, que comprende: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del Golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y el Catastro Nacional”

La competencia para el dictado de las resoluciones finales, que se emitan con relación al Registro de Inmobiliario, le ha sido conferida a la Dirección del Registro Inmobiliario, toda vez que, ésta debe ser ejercida en forma directa y exclusiva, tal y como lo señala la doctrina, al disponerse que el ejercicio de la competencia debe hacerse: “directa y exclusivamente por el órgano que la tiene atribuida como propia, salvo los casos de delegación, sustitución o evocación previstos por las disposiciones normativas pertinentes...” (DROMI, José Roberto, El Acto Administrativo, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1985, p.36).

Respecto al Registro Nacional y los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, debe puntualizarse que ese principio está contenido en el numeral 6 inciso 4) de la referida Ley de Creación del Registro Nacional, cuando indica como una de las tantas funciones del Director General del Registro Nacional, la de *“Unificar los criterios de calificación y dictar en forma general, las medidas del carácter registral en los distintos registros, sin que le corresponda el análisis o calificación de casos concretos, cuyo pronunciamiento compete al Director encargado o jefe de cada dependencia.”* ( el destacado en negrita no es del texto original).

Obsérvese, que este artículo define como competente para ejercer dicha competencia dada por ley, al funcionario de mayor rango, jefe de dependencia, encargado, o en el caso de una Dirección, al Director de ésta.

Es por esa misma línea de pensamiento que la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual N° 8039 de 12 de octubre de 2000 publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 206 de 27 de octubre de 2000, en su artículo 25 inciso a), y el Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N° 35456-J de 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 169 de 31 de agosto de 2009, en su



artículo 2 párrafo segundos estipulan que el recurso de apelación se interpone contra las resoluciones definitivas que dicte, en este caso, el Registro Inmobiliario. Así, las cosas, y resumiendo todo lo expuesto, el acto definitivo debe ser necesariamente autorizado y firmado por la persona que ejerza la Dirección de ese Registro, acto que es recurrible.

De lo señalado líneas atrás, una vez examinado el expediente de la apelación bajo examen, este Tribunal observa que la resolución impugnada de las ocho horas del ocho de octubre del dos mil diez, la cual deniega la gestión administrativa presentada por el señor Allen Vega Pérez, de calidades dichas, y ordena el cierre y archivo del expediente, la cual como puede apreciarse no fue emitida ni firmada por el Director del Registro Inmobiliario, sino, por la Licenciada Emilia Magaly Rojas Maradiaga, en su condición de Asesora Jurídica del Registro aludido, lo que implica un quebranto de los numerales 59.2, 66.1, 70, éstos referentes a las reglas de la competencia; 128 y 129, referentes éstos a la validez de los actos administrativos, todos de la Ley General de la Administración Pública, cuerpo legal supletorio del control de legalidad de este Tribunal, esto de conformidad al ordinal 181 de la misma, por remisión expresa del artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual, y que provoca la declaratoria de nulidad de esa resolución de conformidad con los numerales, 158, 1-2, 166, 171, 174.1, 180 y 181 de la Ley General de la Administración Pública, siendo, que el acto definitivo debe ser autorizado y firmado por la persona que ejerza la Dirección del Registro de Personas Jurídicas.

**CUARTO.** En razón de todas las consideraciones, citas legales, y de doctrina que anteceden, al determinar este Tribunal que existe incongruencia entre lo resuelto por el Registro Inmobiliario y los argumentos y pretensiones de las solicitantes, y por otra parte que la resolución impugnada de las ocho horas del ocho de octubre del dos mil diez, no fue dictada por el funcionario competente para hacerlo, sea el Director del Registro Inmobiliario, sino por la Asesoría Jurídica del Registro indicado, lleva a este Tribunal a declarar la nulidad de todo lo resuelto y actuado a



partir de la resolución indicada, para que sea devuelto el citado expediente al Registro de origen para su ratificación y entre dicho registro a análisis a todos estos análisis, debiendo incluirse dentro de estos la prueba aportada en este expediente.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones, citas legales y de doctrina expuestas, se declara la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del ocho de octubre del dos mil diez. Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva al efecto este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen, para lo de su cargo.- **NOTIFÍQUESE.-**

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Oscar Rodríguez Sánchez***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Kattia Mora Cordero***

***Guadalupe Ortiz Mora***



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES:**

**-NULIDAD**

**-TG: EFECTOS DE FALLO DEL TRA**

**-TNR: 00:35.98**