



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2007-0260-TRA-CN**

**Solicitud de cancelación del plano catastrado N° SJ-1031095-2005**

**Licda. Xinia Fernández Arias, Apelante**

**Catastro Nacional (Expediente sin Número de origen)**

**Subcategoría: Planos**

***VOTO N° 016-2008***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas con cuarenta minutos del catorce de enero de dos mil ocho.***

Visto el ***Recurso de apelación*** interpuesto por la Licenciada **Xinia Fernández Arias**, con carné profesional número 7501 y demás calidades ignoradas, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas con treinta minutos del diecisiete de octubre de dos mil siete; y

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO.** Por la manera en que deberá ser resuelto este asunto, el Tribunal prescinde de la audiencia de estilo, y sin entrar a resolver sobre el fondo, por las razones que de seguido se examinan, deberá declararse **mal admitido** el Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Xinia Fernández Arias**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas con treinta minutos del diecisiete de octubre de dos mil siete.

**SEGUNDO.** Como bien se sabe, para intervenir válidamente en un procedimiento en representación de alguna otra persona, ya sea física o jurídica, **el representante debe contar con un poder suficiente que le faculte para intervenir en representación suya**, pues en caso contrario,



si un trámite se inicia o sigue por una persona que se atribuye la representación de otra, sin contar con un poder idóneo, tal representación no tendría la eficacia que se requiere para su validez jurídica.

Lo anterior se debe a que para que un apoderado pueda actuar en tal carácter, debe necesariamente ser aceptada su representación idónea, previa acreditación de su personería ante quien se lo exija, toda vez que la revisión y aceptación de tal presupuesto procesal es una tarea que debe ejercerse siempre que una persona actúe en representación de otra, porque concierne a la *legitimatio ad processum* que debe ser satisfecha en todo procedimiento, tal como está previsto en el artículo 103 del Código Procesal Civil (de aplicación supletoria en este Tribunal).

Huelga decir que la revisión oficiosa de ese presupuesto –la legitimación–, debe ser asumida por este órgano **ad quem** para cumplir con su rol de controlador de legalidad de las actuaciones del órgano **a quo**, toda vez que se trata de la puerta de entrada para cualquier procedimiento, que no puede desarrollarse exitosamente si no existe esa legitimación.

**TERCERO.** Para lo que interesa resolver aquí, se tiene que consta a folio 2 del expediente, que mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional el 13 de junio del año en curso, el señor **Víctor Rodríguez Quirós** solicitó a esa oficina la cancelación del plano catastrado número **SJ-1031095-2005**, habiendo sido autenticada su firma por la Licenciada **Xinia Fernández Arias**. En ese mismo libelo, el solicitante señaló lo siguiente: “*(...) En este mismo acto dejo autorizada a la autenticante para retirar y gestionar cualquier asunto relacionado con esta cancelación. (...)*”.

A partir de entonces, no obra en el expediente venido en alzada alguna otra intervención directa y personal del señor **Rodríguez Quirós** (solicitante de la cancelación), sino tres intervenciones individuales de la Licenciada **Fernández Arias** (autenticante de la solicitud): una el 6 de setiembre de 2007 (ver folio 11), para ampliar algunos aspectos de la solicitud original; otra el 25 de setiembre de 2007 (ver folios 18 y 19), para impugnar una minuta de calificación que de

manera interlocutoria fue emitida por el Catastro Nacional; y la última el 24 de octubre de 2007 (ver folios del 34 al 37), cuando interpuso la apelación que ahora se está conociendo.

Pues bien, revisado el expediente venido en alzada, le queda claro a este Tribunal que **la Licenciada Fernández Arias carece de un poder conferido por el señor Rodríguez Quirós para que lo represente en este asunto**, no sólo porque no consta en los autos algún documento con el que acredite esa circunstancia, sino que también por cuanto en ningún momento dicha profesional se ha tildado como tal. Corolario de esto, es que la Licenciada Fernández no tiene la *legitimatío ad processum* necesaria para representar al interesado en la cancelación, por lo que su apelación no puede prosperar, y ni siquiera merece que se le dé curso, por lo que deberá ser rechazada *in limine* por este Tribunal.

Sobre este punto en particular, no ignora este Tribunal que *“Todo procedimiento debe ser cauce rápido, ágil y flexible de actuación de las Administraciones Públicas”* (ESCUSOL BARRA Eladio y RODRIGUEZ-ZAPATA PEREZ Jorge, Derecho Procesal Administrativo: procedimiento administrativo y proceso ante los tribunales contencioso administrativos, Madrid, Tecnos, 1995, página 105), por lo que en el ámbito del Derecho Público, el *principio del informalismo* es medular, en la medida en que con él se pretende que no existan rigurosidades formales que tiendan a entorpecer, suspender o paralizar los procedimientos. Bajo esta tesis, dicho principio jurídico hace que se impongan reglas de celeridad y simplicidad, en aras de evitar trámites lentos, costosos y complejos que impidan el desenvolvimiento de los procedimientos, todo lo cual presupone la noción del *“in dubio pro actione”*, a cuyo tenor la Administración ha de interpretar en forma favorable para el administrado, en el ejercicio del derecho de acción.

Sin embargo, el **informalismo** no permite a la Administración desconocer las distintas normas aplicables. Cierto que es consecuencia de la regla del *in dubio pro actione*, máxima por la que se excusa la observancia de las exigencias formales no esenciales, obligando *“(...) a una interpretación benigna de las formalidades precisas contenidas en el procedimiento (...)”*



(Dictamen C-342-2004, emitido por la Procuraduría General de la República el 18 de noviembre de 2004), pero de ninguna manera autoriza a la Administración para que soslaye el cumplimiento de las exigencias jurídicas derivadas del bloque de legalidad sustantivo aplicable al caso concreto.

Es por esa razón que aquella simple “**autorización**” que le dio el señor **Víctor Rodríguez Quirós**, a la Licenciada **Xinia Fernández Arias**, concerniente a la solicitud de cancelación de plano que instauró él, no puede entenderse comprensiva, en sentido jurídico, de un verdadero mandato y, por consiguiente, no existiendo éste, **no existen tampoco las facultades de representación necesarias para apelar**. Por demás, nótese que en la especie tampoco sería aplicable (en aras de sostener la admisibilidad del recurso de apelación presentado) la regla establecida en párrafo tercero del artículo 561 del Código Procesal Civil, por cuanto se desprende del expediente que el señor **Rodríguez Quirós no ratificó la apelación presentada** por la Licenciada **Fernández Arias**.

**CUARTO.** En conclusión, tal como se ha indicado, para intervenir válidamente en un procedimiento en representación de alguna otra persona, el representante debe contar con un poder suficiente que le faculte para intervenir en representación suya. Como en el caso de marras la apelante, la Licenciada **Xinia Fernández Arias**, carece de un poder para representar en este asunto al señor **Víctor Rodríguez Quirós**, y éste, en todo caso, no ratificó la apelación presentada por la primera, lo único procedente es declarar mal admitido el Recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas con treinta minutos del diecisiete de octubre de dos mil siete.

**QUINTO.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, se declara **MAL ADMITIDO** el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas con treinta minutos del diecisiete de octubre de dos mil siete. Se da por agotada la vía administrativa. 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 lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Lic. Adolfo Durán Abarca***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES**

**SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE PLANOS.**

**FALTA DE LEGIMACIÓN.**