



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2009-1247-TRA-CN

Solicitud de cancelación de plano

Alfredo Mainor Rodríguez Mata, apelante

Registro Inmobiliario. División Catastral.

VOTO N° 1505-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las ocho horas con veinte minutos del catorce de diciembre de dos mil nueve.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Jorge Eduardo Rojas Troyo**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Getsemaní de Heredia, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos seis-doscientos noventa, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Alfredo Mainor Rodríguez Mata**, titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos veintitrés-ochocientos treinta y tres, propietario de la finca sin inscribir, ubicada en San Gerardo de Santa María de Dota, Provincia de San José, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, a las doce horas del cinco de octubre de dos mil nueve.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LA SOLICITUD PRESENTADA Y LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN CATASTRAL. El señor **Jorge Eduardo Rojas Troyo**, en representación del señor **Alfredo Mainor Rodríguez Mata**, mediante oficio presentado ante la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral el cinco de agosto



de dos mil nueve, solicita que se realicen los trámites necesarios, en aras de que el plano número SJ-seiscientos noventa y ocho mil ciento cuarenta y seis-dos mil uno (698146-2001), que fue cancelado, se vuelva a inscribir, ya que por un error se trató de inscribir otro plano (folio 3), solicitud que fue contestada por el Licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector a. i. de la División Catastral del Registro Inmobiliario, mediante oficio No. RIM-CT-504-2009, de fecha 25 de agosto de 2009, en el que se indica, en lo que interesa, lo siguiente: “...2. *Que el plano que se pretende restituir, fue cancelado mediante resolución administrativa de las once horas cincuenta minutos del veintitrés de noviembre del año dos mil siete, atendiendo gestión del titular, solicitud que fue autenticada por la Licenciada María Loaiza Delgado, de allí que se cumplieron los presupuestos que establece el artículo 474 del Código Civil, careciendo el Catastro Nacional de un procedimiento que permita restituir un plano al cual se le cesaron los efectos jurídicos...*” (folios 5 y 6)-

Por su parte, el veintiocho de setiembre de dos mil nueve, el señor **Jorge Eduardo Rojas Troyo**, en representación del señor **Alfredo Mainor Rodríguez Mata**, presenta ante la citada Subdirección, recurso de revocatoria, reconsideración y apelación en subsidio contra el oficio No. RIM-CT 504-2009, alegando que al plano número SJ-seiscientos noventa y ocho mil ciento cuarenta y seis-dos mil uno (698146-2001), se solicitó su cancelación, ya que se encontraba en trámite una nueva inscripción del documento uno-dos millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos seis (1-2268506), que fue presentado el 23 de noviembre de 2007, el cual se tramitó a solicitud de un supuesto comprador de la propiedad, sin embargo, no la compró y tampoco logró inscribir el nuevo documento, dejando a la propiedad sin plano catastrado, por lo que solicita se ordene inscribir el plano anterior (folios 9 y 10).

La resolución emitida por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, a las doce horas del cinco de octubre de 2009, resuelve: “*Rechazar la gestión promovida por el señor Jorge Eduardo Rojas Troyo, representante del señor Alfredo Mainor Rodríguez Mata...*” (folios 20 a 25).



SEGUNDO. Una vez analizado el expediente venido en alzada, este Tribunal considera procedente declarar la nulidad de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, a las doce horas del cinco de octubre de dos mil nueve, toda vez que de su análisis, se concluye que la misma omitió resolver el recurso de revocatoria y la reconsideración planteados por el señor **Jorge Eduardo Rojas Troyo**, en representación del señor **Alfredo Mainor Rodríguez Mata**, así como también, se advierte que la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, omitió traer al expediente documentos originales o copias certificadas que se tuvieron como “**HECHOS PROBADOS**” y que sustentaron la resolución que se combate; a saber: a) Del plano catastrado bajo el número SJ- seiscientos noventa y ocho mil ciento cuarenta y seis-dos mil uno (698146-2001), inscrito en posesión del señor Alfredo Minor Rodríguez Mata; b) Gestión de cancelación del asiento catastral, presentada por el citado señor Alfredo Minor Rodríguez Mata; c) Resolución de las once horas, cincuenta minutos del veintitrés de noviembre de dos mil siete, emitida por la entonces Dirección del Catastro Nacional, en la que se procedió a cancelar el asiento catastral, así como los planos que traslapaba el plano que, como se indica en la resolución recurrida, “*se pretende revivir*”.

TERCERO. La omisiones señaladas suscitan un quebranto del principio de congruencia, pues es deber del Registro en el dictado de las resoluciones emitidas, resolver todos los recursos e incidentes presentados y emitir expreso pronunciamiento respecto a éstos, así como hacer llegar al expediente, toda la documentación en que se sustenta el dictado de la resolución, garantizando de esta forma el derecho de defensa y el debido proceso y cumplirse así con el principio de congruencia, que se encuentra regulado en los artículos 99 y 155 párrafo 1° del Código Procesal Civil (cuerpo legal de aplicación supletoria en esta materia), que 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 al 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 hubiere, no conceder más de lo que se hubiese pedido...”

Bajo esta misma línea, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto N° 704-F-00, dictado a las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, acotó: *“IV.- (...) Sobre el particular precisa recordar, que la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes,(...) , y lo resuelto en el fallo, no porque en esta 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.”*

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por consiguiente, como en el contexto del expediente venido en alzada, está acreditado que en la parte dispositiva de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, a las doce horas del cinco de octubre de dos mil nueve, no se resolvió sobre el recurso de revocatoria y la reconsideración presentados, así como que no se hizo llegar al expediente toda la documentación en que se sustenta el dictado de la resolución, lo procedente, con base en el numeral 197 del Código Procesal Civil, por existir un vicio para la buena marcha de los procedimientos, es declarar la nulidad de la resolución emitida por la citada Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, a las doce horas del cinco de octubre de dos mil nueve, a efecto de que una vez devuelto el expediente, proceda a resolver el recurso de revocatoria y la reconsideración presentados, así como que haga llegar al expediente toda la documentación en que se sustente el dictado de la resolución.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara la nulidad de la resolución emitida por la citada Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, a las doce horas del cinco de octubre de dos mil nueve, a efecto de que una vez devuelto el expediente, proceda a resolver el recurso de revocatoria y la reconsideración presentados por el señor **Jorge Eduardo Rojas Troyo**, apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Alfredo Mainor Rodríguez Mata**, y se haga llegar al expediente toda la documentación en que se sustente el dictado de la resolución. Por la manera como se resuelve este asunto, no se entra a conocer acerca del recurso de apelación presentado. Previa constancia y copia 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.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Lic. Adolfo Durán Abarca

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES :

Nulidad

TG: Efectos del Fallo del TRA.

TNR: 00.35.98