

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No 2008-0279-TRA-CN

Diligencias Administrativas

Carlos Hugo Román González, apelante

Dirección del Catastro Nacional

Planos

VOTO No. 434-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las trece horas veinte minutos del veintiuno de agosto de dos mil ocho.

Recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Hugo Román González, mayor de edad, casado una vez, empresario, vecino de San José, cédula de identidad número tres-ciento noventa y cinco- setecientos noventa y ocho, en su condición de apoderado generalísimo del señor CARLOS MARIA ROMAN JARA y apoderado especial administrativo de la señora ZORAIDA GONZALEZ HERRERA, en contra de la resolución número 1560-2008 dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las nueve horas del quince de mayo del dos mil ocho.

CONSIDERANDO

PRIMERO. PROCEDENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE GESTION ADMINISTRATIVA A LA CANCELACION DE PLANOS. Efectuado el análisis de los procedimientos llevados a cabo por la Dirección del Catastro Nacional, en relación a las diligencias administrativas interpuestas por el señor Carlos Hugo Román González, en la condición de representante de los señores Carlos María Román Jara y Zoraida González Herrera, titulares de las fincas folios reales de Heredia matrículas 53851-000 y 53853-000, por la cual solicitaron que se impusiera una nota de advertencia y se iniciara el procedimiento

administrativo de nulidad de los planos H-654951-2000, H-504880-1998, H-670996-2000, H-530887-1998, H-787405-2002, H-645617-2000, H-647083-2000, H-579620-1999, H-732842-2000 y H-68439-1987, y sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal advierte que la Dirección del Catastro Nacional omitió dar el trámite respectivo a la gestión administrativa planteada.

El artículo 110 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J, permite la aplicación supletoria de los principios generales del derecho registral, los cuales están contenidos en el Reglamento del Registro Público, Decreto N° 26771-J del 18 de febrero de 1998 y reformas, para casos no previstos, como el presente, en que un interesado solicite o gestione la cancelación de un plano, ante el Catastro Nacional, cabría aplicar el procedimiento de gestión administrativa, contemplada en los artículos 92 al 101 del Reglamento del Registro Público. Cuando se realiza dicha gestión administrativa, sea de oficio, o a instancia de parte legítima (como ocurre en este caso), se debe dar el trámite que al efecto se establece, si el Catastro considera que existe mérito para conocer el fondo, como sucede en el presente expediente, en donde el propio Catastro ordena la apertura de un expediente administrativo. En términos generales, dicho procedimiento administrativo tiene una serie de fases, en donde una primera etapa se inicia con la presentación del documento suscrito por el o los interesados, en el que se formula una petición clara, razonada, con fundamento legal y señalamiento de lugar para oír notificaciones. Luego viene, un segundo momento procesal, en el cual se procede a citar a los interesados para escuchar y recibir sus alegatos, así como para comprobar la certeza de los hechos alegados por ellos, de conformidad con los medios probatorios propuestos. Instruido ya el expediente, se procede al dictado del acto final. En esta decisión se resuelve todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del expediente. Una vez decidido el punto, a los interesados les queda abierta la posibilidad de recurrir la decisión tomada, interponiendo ante el órgano que dictó la resolución el Recurso de Apelación correspondiente.

En este sentido, si existe algún mérito que se observe desde el principio, al plantearse una gestión administrativa debe dársele el trámite correspondiente, independientemente de la pretensión que contenga, la que será valorada de acuerdo a las pruebas que consten en el expediente conformado al efecto, de modo que debe realizarse la investigación pertinente de lo planteado con la intervención del gestionante y al final analizar si lo peticionado es procedente o no, sin perjuicio de que se autorice la apertura de gestiones administrativas de oficio en razón de cuestiones colaterales de lo planteado. Ni la Ley del Catastro Nacional, ni el Reglamento vigente todavía, establecen una regulación del trámite de cancelación de planos. La Dirección del Catastro aplica supletoriamente el artículo 474 del Código Civil, el cual únicamente prevé la cancelación de inscripciones por providencia ejecutoria (sea por orden judicial) o a solicitud del titular a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos mediante documento auténtico.

El Catastro Nacional siempre ha tramitado las solicitudes de cancelación de planos como un procedimiento especial, distinto al que se aplica a la gestión administrativa, distinción que no encuentra sustento en norma legal o reglamentaria. De esta forma, dichas solicitudes las rechaza ad portas o les da trámite positivo, basado en un criterio de legitimación ad causam activa, lo cual sería procedente siempre que no afecten derechos de terceros. Ahora bien, cuando para determinar esa legitimación se ordenan investigaciones preliminares sobre los planos relacionados y ello arroja inexactitudes registrales en sentido amplio (por ejemplo traslapes, dobles titulaciones inconsistencias en cuanto a ubicación geográfica, afectaciones a bienes de dominio público, etc.) o bien algún vicio de nulidad, la pretensión administrativa planteada debe seguirse tramitando bajo el procedimiento de una gestión administrativa, por ser el único previsto en la legislación registral en estas hipótesis.

En consecuencia, no es procedente la denegatoria prematura resuelta, pues se divide la continencia de la causa, por tratarse de un único procedimiento, lo cual no debe ser

fragmentado al momento de su resolución. Por consiguiente, todo lo que haya sido objeto de discusión durante el transcurso de la gestión planteada, deberá ser analizado en una única resolución final que abarque todas las cuestiones que le sean concernientes, efectuándose un adecuado pronunciamiento sobre todos y cada uno de los puntos que hayan sido discutidos, y sobre las pretensiones y defensas opuestas; y es por eso que esa resolución final debe cumplir con el principio de congruencia.

Con relación a dicho principio, el artículo 155 párrafo 1° del Código Procesal Civil, cuerpo legal de aplicación supletoria en esta materia, dispone, en lo que interesa, lo siguiente: *“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 línea, lo resuelto en las resoluciones finales que se emitan producto de las gestiones interpuestas en los trámites registrales, debe guardar correspondencia con lo solicitado por las partes en la solicitud de gestión administrativa.

SEGUNDO. OBSERVANCIA DEL PROCEDIMIENTO COMO GARANTÍA DEL DEBIDO PROCESO. A tal efecto, merece tener en consideración, que el Título Cuarto del Reglamento del Registro Público establece lo relativo al iter procedimental de la Gestión Administrativa, al cual refiere el Decreto Ejecutivo 33982-J publicado el 3 de octubre de 2007, en aras del saneamiento de asientos registrales y catastrales en casos de inconsistencias detectadas por el Catastro Nacional, Registro Público de la Propiedad Inmueble o cualquier interesado.

El omitirse, dar el trámite correspondiente a la gestión planteada, existiendo en principio cierto mérito para ello, conlleva causar confusión a los gestionantes, al no satisfacerse en la forma

prevista por la norma un derecho del administrado, produciéndose así la violación de las garantías fundamentales consagradas en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política relativos al debido proceso y al derecho de defensa. Es por eso que el análisis del caso debe desarrollarse con estricto apego a los principios antes indicados, en resguardo del derecho de defensa de las partes interesadas, por cuanto la resolución final, es el medio de la Administración para expresar su voluntad destinada a producir efectos jurídicos, que será válido en el tanto sea conforme con el ordenamiento jurídico en cuanto a sus elementos subjetivos y objetivos de carácter sustancial.

Distinto es el supuesto en donde, la Dependencia de cita, considera prima facie que no hay que realizar investigación alguna, situación en donde, es factible, el rechazo de plano de la gestión presentada por el interesado. Pero si no es así, hace mal el Catastro, en rechazar ad portas un planteamiento de un administrado, solo por el hecho de la forma en que redacta la petitoria, pues en este supuesto y como ya se indicó, no debe excluir prematuramente al petente, sino más bien, iniciar la investigación a gestión de parte, utilizar de oficio todas las potestades que el ordenamiento jurídico le confiere, para alcanzar luego de la instrucción, un acto final en donde valorará, si lo solicitado es procedente o no.

TERCERO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Una vez examinado el expediente venido en alzada, y sin entrar a conocer el fondo de este asunto, este Tribunal estima procedente, con base en el numeral 197 del Código Procesal Civil y por existir vicios para la buena marcha de los procedimientos, declarar la nulidad de la resolución apelada número 1560-2008, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del quince de mayo de dos mil ocho, a efecto de que una vez devuelto el expediente, proceda tramitar la gestión administrativa planteada por los señores Carlos María Román Jara y Zoraida González Herrera, conforme lo establecido en la norma, comunicándoseles las decisiones y fundamentos que correspondan en relación a la investigación que en su gestión plantean. Por la manera

como se resuelve este asunto, no se entra a conocer acerca del recurso de apelación presentado.

POR TANTO

Con fundamento en las normas citadas, se anula todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución final número 1560-2008, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del quince de mayo de dos mil ocho, a efecto de que una vez devuelto el expediente, proceda a tramitar la gestión administrativa planteada por los señores Carlos María Román Jara y Zoraida González Herrera, conforme lo establecido en la norma, comunicándoseles las decisiones y fundamentos que correspondan en relación a la investigación que en su gestión plantean. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a su 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



DESCRIPTOR

Nulidad

TG: Efectos del Fallo del TRA

TNR: 00.35.98