

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No 2008-0063-TRA-CN**

**Gestión Administrativa de oficio**

**BANDERA PALM BEACH BPB, S. A., apelante**

**Catastro Nacional (Exp. de origen No. 07-27-01-2006)**

***VOTO No. 464-2008***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las nueve horas del nueve de setiembre de dos mil ocho.**

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Randal Jesús Castro Azofeifa**, mayor, casado en primeras nupcias, técnico dental, vecino de Escazú, San José, titular de la cédula de identidad número uno-nueve dos seis seis siete cuatro, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **BANDERA PALM BEACH BPB, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cuatrocientos ocho mil novecientos sesenta y uno, en contra de la resolución número 291-2008 dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las trece horas, veinte minutos del veintinueve de enero de dos mil ocho.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Efectuado el análisis de los procedimientos llevados a cabo por la Dirección del Catastro Nacional, y sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal es del criterio que la resolución número 291-2008, dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las trece horas, veinte minutos del veintinueve de enero de dos mil ocho, recurrida por el representante de la empresa de esta plaza **BANDERA PALM BEACH BPB, SOCIEDAD ANÓNIMA**,

debe anularse por las siguientes razones: 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, que es Decreto N° 26771-J del 18 de febrero de 1998 y reformas, para casos, en que de oficio o a instancia de parte, se inicia la gestión administrativa, y en los que cabría aplicar el procedimiento de dicha gestión, establecida en los artículos 87 y 92 al 101 del Reglamento del Registro Público, ocurriendo que la actuación oficiosa procedería, según lo indica el referido numeral 87: *“...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa”* y a gestión de parte interesada cuando: *“exista una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa”*, tal y como lo señala el artículo 92 del Reglamento de citas.

**SEGUNDO.** Cuando se realiza una gestión administrativa, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, 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, toda vez que la Dirección del Catastro Nacional, en la resolución que se combate, establece en el Considerando segundo, punto C), que en relación a la inexactitud de la inscripción del plano catastrado G-1049119-2006, existe otra gestión administrativa, en la que se están investigando los mismos hechos denunciados por parte del representante de la empresa **BANDERA PALM BEACH BPB, SOCIEDAD ANÓNIMA.**

Además, de la documentación que conforma el expediente, se constata que el señor Ever Gutiérrez Juárez, propietario del inmueble inscrito en el Partido de Guanacaste, matrícula veinte mil treinta y cuatro- cero cero cero (20034-000), presentó una gestión administrativa, en la que solicita se consigne advertencia administrativa y se inmovilice la finca inscrita en el Partido de Guanacaste, matrícula ciento cuarenta y nueve mil ciento setenta y cinco (5-149175-000), así como que se anule la inscripción del plano G-1049119-06, gestión de la que la Dirección del Catastro Nacional, mediante oficio No. DCAT-510-2006 de fecha veinticinco de julio de dos mil seis, dirigido a la Licenciada Hilda Salas Castro, representante del señor Gutiérrez Juárez, indica en su punto 2., lo siguiente: *“Que conforme a lo solicitado, se procede a archivar la gestión presentada por el señor Ever Gutiérrez Juárez, no obstante lo anterior, según lo establece el Decreto Ejecutivo No. 32563-J, artículo segundo, la inclusión de marginales de advertencia, por irregularidades en los asientos registrales y catastrales, puede realizarse a gestión de parte o de oficio, quedando a criterio de esta Dirección, una vez concluido el estudio, la decisión de incorporar marginales de advertencia en el presente caso”*.

Es mediante la resolución de las catorce horas del veintisiete de julio de dos mil seis, que la Dirección del Catastro Nacional en las diligencias de apertura de gestión administrativa, expediente número 07-27-01-2006, resuelve, en lo que interesa, lo siguiente: *“Dar inicio al proceso de gestión administrativa y por ende proceder a consignar Advertencia Administrativa sobre el plano catastrado G-1049119-2006...”*, plano catastrado que corresponde al inmueble del Partido de Guanacaste, matrícula ciento cuarenta y nueve mil ciento setenta y seis, propiedad de la empresa **CONSORCIO ROMROCK TRES, SOCIEDAD ANÓNIMA**.

Posteriormente, con fundamento en el informe técnico rendido el siete de agosto de dos mil seis, por el Ingeniero Víctor Valverde Arias, acerca de los planos G-3273-1968, G-1972-1964

y G-452447-1981, la Dirección del Catastro Nacional, en resolución de las nueve horas del veintidós de agosto de dos mil seis, resolvió: *“Dar inicio al proceso de gestión administrativa y por ende proceder a consignar **Advertencia Administrativa sobre el plano catastrado G-1972-1964...**”*, plano que corresponde al inmueble del Partido de Guanacaste, matrícula veinte mil treinta y cuatro-cero cero cero, propiedad de la empresa **BANDERA PALM BEACH BPB, SOCIEDAD ANÓNIMA** y mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional, el veintiuno de enero de dos mil ocho, el señor Randal Jesús Castro Azofeifa, en representación de dicha empresa, solicita a la Dirección del Catastro Nacional, se investiguen los mismos hechos denunciados en su momento por el señor Ever Gutiérrez Juárez, que se consigne nota de advertencia y se inmovilice la finca del Partido de Guanacaste matrícula ciento cuarenta y nueve mil ciento setenta y seis (149176), propiedad de **CONSORCIO ROMROCK TRES, S. A.** y se anule la inscripción del plano catastrado número G-1049119-06.

**TERCERO.** Así las cosas, en el presente asunto resulta de importancia señalar que, al plantearse una gestión administrativa, si existe algún mérito que se observe desde el principio, 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 o los gestionantes 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. 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, contemplado en el numeral 155, párrafo 1° del Código Procesal

Civil (cuerpo legal de aplicación supletoria en esta materia), que 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...”*

Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en forma reiterada se ha pronunciado sobre la obligatoriedad de dar cumplimiento a este principio y, por ejemplo, en el voto número 302-F-2007, de las 11:20 horas del 26 de abril de 2007, dispuso respecto a este punto, en lo que es de interés, lo siguiente: *“...La congruencia de la sentencia, consagrada en el artículo 155, párrafo inicial, del Código Procesal Civil, consiste en la necesaria relación y armonía que debe evidenciarse entre lo dispuesto en la parte dispositiva del fallo y los límites fijados por las pretensiones materiales de las partes. Así, el juez no puede omitir pronunciamiento sobre algún punto de contienda (mínima petita), otorgar más de lo pedido, sea superar lo pretendido (ultra petita), o bien, agregar, en principio, extremos no contemplados por los litigantes (extra petita). También se daría cuando existan pronunciamientos contradictorios en la sentencia...”*

**CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Con fundamento en el numeral 197 del Código Procesal Civil, por existir vicios para la buena marcha de los procedimientos, este Tribunal considera que lo procedente es declarar la nulidad de la resolución apelada número 291-2008, dictada por el Catastro Nacional a las trece horas, veinte minutos del veintinueve de enero de dos mil ocho, para que proceda a conferir audiencia al representante de la empresa **BANDERA PALM BEACH BPB, SOCIEDAD ANÓNIMA** sobre todo lo actuado en la presente gestión administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara la nulidad de la resolución apelada número 291-2008, dictada por el Catastro Nacional a las trece horas, veinte minutos del veintinueve de enero de dos mil ocho, para que se proceda a conferir audiencia sobre todo lo actuado en la presente gestión administrativa, al representante de la empresa **BANDERA PALM BEACH BPB, SOCIEDAD ANÓNIMA**. 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**