

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0440-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

TECNOLOGÍAS EN LA CONSTRUCCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2018-1417-RIM)

SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

VOTO 0417-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con treinta y cuatro minutos del veinticuatro de julio de dos mil veinte.

Recurso de apelación planteado por el señor José Luis Barzuna de Oña, ingeniero civil, vecino de San José, con cédula de identidad 1-0527-0330, en representación de Tecnología en la Construcción S. A. (TECOSA) con cédula jurídica 3-101-082375, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 12 de julio del 2019.

Redacta la juez Soto Arias; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Que mediante oficio presentado ante el Registro Inmobiliario el 7 de diciembre de 2018 el señor Barzuna de la Oña en la condición indicada manifiesta que su representada diseñó el proyecto “Condominio Residencial, comercial, horizontal y vertical construido y de fincas filiales primarias individualizadas Malaga City” identificado bajo el **contrato OC-708723** asociado a la finca 618618 de San José. Denuncia ante el Registro Inmobiliario y el Colegio Federado de Ingenieros y

Arquitectos (CFIA) de una posible adulteración -sin su consentimiento y sin rastro en la bitácora- en el Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de los planos, lo que violenta sus derechos de propiedad intelectual y trasgrede el sistema registral del CFIA. Solicita al Registro se le informe de cualquier movimiento sobre el condominio indicado y que no se usen las láminas modificadas el 20 de setiembre de 2018.

Posteriormente, en escrito presentado el 21 de diciembre de 2018 informa que presentó una denuncia penal ante el Ministerio Público y aporta copia de esta (ver folios 15 a 230). Comunica que se detectó una nueva adulteración y la emisión irregular de planos el 19 de diciembre de 2018 y por ello solicita al Registro que no sean utilizados esos planos adulterados. En escrito presentado ante el Registro el 15 de febrero de 2019 indica que hay nuevas alteraciones efectuadas los días 14 y 16 de enero de 2019. Y en escrito presentado el 02 de abril de 2019 afirma que en marzo se detectó que bajo el **contrato OC-847409** calcaron sus láminas y violentaron su propiedad intelectual, lo cual puede acarrear una nulidad de ese contrato y advierte que la propiedad intelectual robada no puede sustentar el condominio referido.

En resolución dictada a las 8:20 horas del 10 de enero de 2019 el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente y solicitó al ingeniero Olman Vargas Zeledón, Director Ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (en adelante el Colegio o el CFIA) que se refiriera a los alcances de la denuncia realizada por el gestionante y sobre la posibilidad de adulteración de planos en el sistema Administrador de Proyectos de Construcción (en adelante el APC).

Por su parte el ingeniero Vargas Zeledón ofreció respuesta a la solicitud del Registro Inmobiliario mediante **Oficio DE-0528-19-06** del 11 de junio de 2019 en el que manifiesta que cuando un proyecto cuenta con permiso de construcción municipal se deshabilita la

posibilidad de realizar cambios en los archivos y que, en caso de que el profesional responsable requiera modificarlos debe realizarse mediante el registro de un nuevo contrato de servicios profesionales. Afirma que el cambio de láminas solo lo puede realizar el profesional o la empresa que realizó el registro del proyecto mediante el usuario y clave personal o empresarial, pues ninguna persona o empresa ajena al proyecto tiene acceso. Apunta también que otra empresa está tramitando un nuevo contrato bajo el bajo el **OC-847409** que está relacionado al **OC-708723**.

El Registro Inmobiliario en resolución final dictada a las 8:00 horas del 12 de julio del 2019; tomando en cuenta las manifestaciones del director ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos determinó que los hechos denunciados resultan ajenos al marco de calificación registral, porque no corresponden a una situación que involucre una calificación registral ni tiene incidencia en la publicidad registral. Además, que se trata de una situación extraregistral que no cumple los supuestos para ser conocida en esa sede y ya está bajo escrutinio judicial, por lo cual denegó la gestión.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el gestionante manifiesta en sus agravios que:

1. Existe una denuncia penal que está en investigación. Dentro de los alcances de esta denuncia está el uso de documento falso referido a los documentos que utiliza Registro Nacional para asegurar la publicidad registral, por lo que la resolución de esta denuncia penal afectará la publicidad registral y por ello lo resuelto peca por prematuro.
2. Que su representada presentó la gestión con todos los requisitos solicitados por la administración, es decir que los hechos se explicaron y probaron, al menos en grado de probabilidad, por lo cual el Registro debió decretar las consecuencias que prevé el Ordenamiento Jurídico en estos casos.
3. Agrega que Olman Vargas solo contestó la primera de las tres gestiones (oficios) que hizo el Registro y tampoco aclara que no se alteraron los archivos, sino que solamente establece

lo que en teoría debe ser el procedimiento. Y afirma que no cuenta con acceso a las respuestas completas del ingeniero Olman Vargas y por ello no puede referirse a cualquier información que no conste en la resolución.

Advierte que en la certificación notarial que adjuntó a la denuncia penal se aprecian cambios que no están registrados en la bitácora del sistema APC que no fueron realizados ni autorizados por su representada, lo cual demuestra la existencia de las manipulaciones denunciadas, por lo que deben otorgarse las medidas de protección correspondiente. Indica que el ingeniero Vargas no brinda al Registro Inmobiliario "...un criterio válido o certero para verificar la existencia de una inexactitud registral, ni mucho menos criterios que descarten lo denunciado..." (folio 271) y tampoco realiza una revisión de los archivos del proyecto, ni una comparación detallada de las láminas del proyecto, ni puede certificar ni garantizar que no se hayan alterado los archivos generando una inexactitud registral, ya que en el chat oficial del APC se indica que no se guarda un histórico de documentos presentados.

Se incumple con el artículo 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario porque no se ha completado esta investigación, ya que la pieza clave que es la investigación del OIJ de la denuncia interpuesta y el fallo judicial sobre la denuncia penal no consta como parte de la prueba y de los hechos probados. Agrega que la discrepancia entre los documentos presentados por su representada y lo que consta en el APC del CFIA lo impulsan a salvaguardar los intereses de terceros de buena fe que podrían verse afectados por un error registral en la constitución del condominio.

4. Manifiesta que no fue ocurrencia suya el presentar esta gestión administrativa, sino que de acuerdo con lo que expusieron ante funcionarios de la Dirección del Registro se les indicó el procedimiento a seguir en este caso, por lo que espera que el mismo Registro se encargue de cautelar como corresponde. No obstante, la medida cautelar fue erróneamente aplicada por el Registro y no erróneamente solicitada por su representada.

5. Con relación a la imposibilidad de cautelar la finca afectada con una nota de prevención, afirma el recurrente que sí aportó como elemento objetivo la certificación notarial que se adjuntó a la demanda penal, lo cual ejemplifica que la bitácora del sistema APC del CFIA no

cuenta con los registros de cambios aparentemente realizados al proyecto y ello justifica que se tomen las medidas de precaución solicitadas.

Argumenta que el Registro nunca le previno el subsane adicional de su solicitud al que hace referencia en el punto quinto de la resolución apelada, pero esto fue aportado desde el 21 de diciembre de 2018. Con fundamento en dichos agravios, solicita que:

- se declare con lugar su recurso de apelación,
- se aplique en la publicidad registral la medida cautelar solicitada por su representada, con el fin de prevenir a posibles interesados de buena fe que adquieran alguno de los lotes en condominio de la irregularidad denunciada, del proceso penal en curso y sus posibles consecuencias,
- se anote la nota de prevención en todas las inscripciones, hasta tanto no se resuelva la denuncia presentada, la cual solo podrá ser levantada por orden judicial según lo indica el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Posteriormente, en respuesta a la audiencia conferida por este Tribunal, el recurrente aporta copia de la inscripción como obra artística, individual y divulgada del: “PROYECTO CONDOMINIO RESIDENCIAL, COMERCIAL, HORIZONTAL Y VERTICAL, CONSTRUIDO Y DE FINCAS FILIALES INDIVIDUALIZADAS MALAGA CITY” en el Registro de derechos de autor y derechos conexos, y aduce que con el nuevo contrato OC-847409 se hizo un uso indebido violentando su propiedad intelectual, porque es una copia no autorizada del contrato OC-708723, ya que sin su autorización literalmente copiaron y pegaron los planos en los de otro profesional, eliminando toda indicación de su autoría en estos trabajos. Y agrega que de conformidad con la Ley de Derechos de Autor su representada es la titular de los derechos morales y patrimoniales del contrato OC-708723 y en vista de que el propietario del proyecto no ha honrado sus obligaciones contractuales y de pago con su representada, se le ha revocado el derecho de cualquier tipo de uso de su propiedad intelectual hasta que no se cancele la totalidad de lo adeudado.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge el hecho tenido por probado por la autoridad registral en la resolución venida en alzada, el cual se enumera como (1) y se agregan los siguientes:

- 2) Que la representación de la empresa gestionante presentó una denuncia penal referida a los hechos narrados en esta gestión administrativa (folios del 15 al 230 del expediente principal).
- 3) Que en Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos se encuentra inscrita como obra artística, individual y divulgada denominada: "Proyecto Condominio Residencial Comercial Horizontal y Vertical Construido y de Fincas Filiales Individualizadas Malaga City" a nombre del señor José Luis Barzuna de la Oña (imágenes 8 a 10 del legajo de apelación)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No hay hechos de tal naturaleza de interés para lo que debe ser resuelto.

CUARTO. SOBRE EL CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. El gestionante fundamenta su solicitud en una eventual manipulación de los archivos del proyecto "Condominio Residencial, comercial, horizontal y vertical construido y de fincas filiales primarias individualizadas Malaga City" (identificado bajo el contrato **OC-708723** y asociado a la finca de San José 618618) en el Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del CFIA, por lo que solicita al Registro Nacional mantenerlo al tanto de nuevos ingresos para registro del condominio bajo ese contrato y no utilizar los planos asociados a ese proyecto.

I.- Sobre el Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. El Decreto Ejecutivo N.º 36550-MP-MIVAH-S-MEIC del 17 de junio de 2011, establece el procedimiento para optar por un trámite electrónico simplificado de revisión de los planos de construcción (artículo 1º) mediante una plataforma tecnológica denominada Sistema Administrador de Proyectos de Construcción (APC), que fue desarrollada por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica para la obtención de visados de todo plano constructivo por parte de las instituciones públicas, tales como: el Ministerio de Salud, Acueductos y Alcantarillados, INVU, el Benemérito Cuerpo de Bomberos y demás instituciones que se integren al trámite digital de proyectos (artículo 2).

Con relación a la función calificadora de los funcionarios del Registro Inmobiliario respecto de esta plataforma, en la **Directriz RIM-002-2012** emitida por la Dirección del Registro Inmobiliario el 27 de setiembre de 2012: **“Procedimiento para la calificación de documentos referentes a Propiedades en Condominio incluyendo el trámite electrónico de planos para la construcción relacionados con propiedades sometidas al régimen de Propiedad en Condominio”** se instruye a las Subdirecciones Catastral y Registral, a la Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Oficina de Normalización Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción y Funcionarios de la Dirección, para que:

“...de conformidad con el Decreto Ejecutivo N.º 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, (...) referido al Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, el cual establece el nuevo sistema que permite obtener visados de las instituciones públicas competentes, relacionadas con el proceso de obtención del permiso de construcción en los proyectos de obras civiles, y la utilización de la plataforma electrónica desarrollada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), para efectos de la obtención de dichos visados, y con el Convenio suscrito entre la Junta Administrativa del Registro Nacional y el Colegio Federado de

Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica para la implementación y operación del procedimiento para el trámite electrónico de planos, (...)

Dicho Reglamento y el Convenio mencionado se aprueban con el fin de agilizar los trámites en beneficio del administrado, siempre resguardando las competencias y los intereses superiores que deben proteger los entes de la Administración, (...)

Mediante el Convenio suscrito entre la Junta Administrativa del Registro Nacional y el CFIA se establecen los mecanismos eficaces y la ejecución de las tareas que se requieren para la implementación y operación del procedimiento de trámite digital de proyectos de construcción de obras civiles, entre ellos, la aprobación de los planos de proyectos en condominio, siendo necesario tomar las siguientes medidas:

I. **Los Registradores** de Propiedad en Condominio de la Subdirección Registral y los Registradores de la Subdirección Catastral, **tendrán acceso a la plataforma digital de tramitación de proyectos de construcción de obras civiles, con el fin de consultar planos, formularios y demás requisitos a través del sistema APC, por lo que el CFIA generará usuarios y claves de ingreso a dichos funcionarios registrales.**

II. Las escrituras públicas de constitución de propiedad en condominio deberán presentarse únicamente al Diario del Registro Inmobiliario, para ser sometidas al proceso de calificación e inscripción.

III. Con fundamento en lo dispuesto en el transitorio 3 del Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, **a partir del jueves 20 de diciembre de 2012**, no se aceptará la presentación de planos de proyectos de construcción relacionados con propiedad en condominio en el Diario de Catastro, debiendo **realizar el trámite electrónico de planos para la construcción de proyectos nuevos y sus modificaciones, exclusivamente mediante el APC.**

IV. **Los notarios públicos deberán dar fe mediante razón notarial** consignada en las escrituras públicas de constitución de propiedad en condominio, del número de consecutivo del plano constructivo asignado por

el CFIA, **con el fin de que los Registradores pueden consultar dicho proyecto en forma digital, y verificar que se haya concluido el proceso de aprobación por los medios electrónicos dispuestos para ello por el CFIA en el APC**, por ser un requisito previo a la afectación del inmueble.

A falta del número consecutivo del plano constructivo, el registrador con fundamento en el artículo 5° de la Ley de Propiedad en Condominio, deberá cancelar la presentación al documento...” (Directriz RIM-002-2012, el énfasis ha sido agregado)

En este mismo sentido, el artículo 2 del **Reglamento especial del administrador de proyectos de construcción (APC)** del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos; aprobado mediante acuerdo N° 23 de la sesión N° 06-13/14-G.O. del 10 de diciembre de 2013 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 46 del 06 de marzo de 2014, que rigió hasta el 02 de febrero de 2020, establecía:

Artículo 2°-La administración y operación del APC está a cargo del Departamento de Tramitación de Proyectos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, la que depende jerárquicamente de la Subdirección de Proyectos, por su orden. La Dirección Ejecutiva del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, de acuerdo a parámetros de conveniencia y oportunidad, podrá reorganizar esa relación jerárquica.

De lo anterior resulta evidente que el sistema APC es una plataforma administrada exclusivamente por el CFIA, quien autoriza a los registradores del Registro Inmobiliario para que ingresen a este con el fin de que puedan -únicamente- consultar en forma digital planos, formularios y demás requisitos para ejercer la calificación de los diferentes proyectos constructivos y verificar que cuenten con todos los visados que corresponda. Por lo que, de acuerdo con lo manifestado por el gestionante, era lógico en este caso consultar al CFIA en

su condición de administrador del Sistema Administrador de Proyectos de Construcción (APC), tal como lo hizo la autoridad registral.

II.- Sobre la respuesta del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos a lo solicitado por el Registro Inmobiliario. Por su parte el ingeniero Vargas Zeledón ofreció respuesta a la solicitud del Registro Inmobiliario mediante **Oficio DE-0528-19-06** de fecha 11 de junio de 2019 (visible a folios 256 y 257) en el que manifiesta que la opción de modificar archivos (cambio de láminas) de un proyecto se deshabilita cuando ya cuenta con el Permiso de Construcción otorgado por la municipalidad correspondiente mediante la Plataforma Digital APC, impidiéndole al profesional o empresa responsable del proyecto cambiar esos archivos aprobados por la municipalidad y que con esto se garantiza a las municipalidades conectadas al APC que la información que aprobaron no sea modificada por ningún profesional o empresa miembro del CFIA. Y agrega que en caso de que el profesional responsable requiera modificar el proyecto tramitado, debe hacerlo mediante el registro de un nuevo Contrato de Servicios Profesionales, y, en casos muy particulares, con la condición de que la municipalidad correspondiente autorice realizar el cambio de las láminas en el proyecto registrado.

Además, indica que la opción de modificar los archivos solamente la puede realizar el profesional o empresa que registró el proyecto en la Plataforma Digital APC, accediendo con su usuario y clave personal del miembro del CFIA o de la empresa y que, ningún otro profesional o empresa ajenos a ese proyecto tiene acceso a consultar los planos y documentos ni a solicitar cambios de archivos.

Lo anterior resulta ajustado a lo que disponía el artículo 6 del anterior **Reglamento especial del administrador de proyectos de construcción**, que indicaba:

Artículo 6°-Para acceder al APC, los usuarios del sistema deberán contar con un número de identificación (PIN), que les será asignado por el Departamento

de Tecnología de la Información, previa solicitud y formal recibo de conformidad. El PIN contará con una clave inicial que será asignada por el CFIA y que el usuario deberá sustituir por una específica de su escogencia, bajo el formato establecido por el Colegio. De manera alterna, también se podrá acceder al APC utilizando firma digital. Para ello el profesional deberá acudir a las entidades que defina el MICIT para solicitar dicho accesorio.

III.- Sobre la competencia material de los procedimientos registrales. En el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) se establece la competencia material de los procedimientos administrativos que se tramitan en ese Registro, cuyo fin es dar a conocer a terceros interesados de la existencia de alguna inexactitud en la publicidad registral -ya sea de origen registral o extraregistral- y encaminado a realizar su corrección, para lo cual se establecen en este Reglamento los modos, medios y procedimientos para tratarlas.

Las inexactitudes **de origen registral** son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral (artículo 15).

Las inexactitudes **de origen extraregistral** son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen por: “...a) *Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble (...); b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...*” (artículo 16), y son atribuibles “...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fe generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...” (artículo 31), siempre y cuando se trate de una

inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

IV.- Sobre el caso concreto. De lo anterior, resulta claro que el procedimiento administrativo que se tramita en el Registro Inmobiliario se refiere en forma directa a eventuales inexactitudes en los documentos ingresados a la corriente registral para su calificación e inscripción, lo cual no se ajusta al asunto que nos ocupa. Por ello el Registro Inmobiliario concluyó que el caso bajo estudio obedece “...a situaciones totalmente extraregistrales, siendo que a esta Dirección le está vedada la posibilidad de realizar un análisis del contexto jurídico que denuncia y deberá ser discutido en la vía judicial correspondiente, para determinar lo denunciado...” (folio 262)

En este mismo orden de ideas, respecto de los agravios esgrimidos por el recurrente advierte este Tribunal que la situación que origina este expediente ya se encuentra en estrados judiciales, toda vez que el gestionante presentó la denuncia penal desde el 21 de diciembre de 2018 y afirma que ha interpuesto también recursos de amparo ante la Sala Constitucional.

Afirma el recurrente que presentó la gestión porque existe un grado de probabilidad de que se produzca una inconsistencia y que de esa forma fue asesorado por funcionarios de la Dirección del Registro sobre el procedimiento a seguir.

Respecto de estos agravios, advierta el apelante que precisamente porque se trata de una probabilidad no es posible sostener una medida cautelar, siendo necesaria la existencia de un elemento objetivo que en forma fehaciente demuestre una afectación a la publicidad registral, y que; por seguridad jurídica, no se puede cautelar la totalidad del condominio que asciende a más de 1500 filiales, sobre todo considerando la magnitud de la afectación que podría provocarse a terceros. Por otra parte, es claro que la atención del público que acude ante la Dirección del Registro Inmobiliario es brindada de acuerdo a lo que los usuarios manifiestan

y por ello se procede a indicar los requisitos que debe cumplir una eventual solicitud sin entrar a analizar el fondo de lo expuesto por las partes, para una vez presentado el trámite con toda la documentación, proceder al análisis jurídico correspondiente, siendo necesario aclarar al apelante que la presentación de esos requisitos no prejuzga nunca sobre el resultado de la gestión.

Agrega el gestionante que el CFIA solo contestó la primera de las tres gestiones que hizo el Registro y alega que no puede referirse a las respuestas completas del ingeniero Olman Vargas porque no cuenta con acceso a ellas. Manifiesta también que con esas respuestas no se brinda un criterio válido o certero para verificar la existencia de una inexactitud registral, ni mucho menos criterios que descarten lo denunciado y tampoco realiza una revisión de los archivos del proyecto, ni una comparación de las láminas del proyecto, ni puede certificar ni garantizar que no se hayan alterado los archivos generando una inexactitud registral, porque no se guarda un histórico de documentos presentados.

En este sentido, advierte este Tribunal que efectivamente la autoridad registral remitió tres oficios al CFIA pero los dos últimos fueron simples recordatorios del primero y la respuesta dada por el ingeniero Vargas Zeledón en el oficio **DE-0528-19-06**, se encuentra agregada en forma íntegra a folios 256 y 257 de este expediente, mismo que puede ser consultado por el interesado en cualquier momento. Adicionalmente, no puede ni la autoridad registral ni este Tribunal pretender regular la forma en que el CFIA administra su plataforma APC y mucho menos exigir a su representante que conteste de una forma determinada las consultas que se le realizan.

El gestionante y ahora apelante fundamenta su solicitud y su recurso en documentos que aportó ante la sede jurisdiccional con la denuncia penal, y manifiesta que ello demuestra la existencia de las manipulaciones denunciadas por lo que deben otorgarse las medidas de protección correspondientes, siendo que en este caso se está incumpliendo con lo dispuesto

en el artículo 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario porque no se ha completado la investigación. No obstante, de conformidad con el Reglamento indicado, lo denunciado no califica como un error registral que deba ser cautelado por el Registro. Adicionalmente, en aplicación del principio constitucional de división de poderes, no puede pretender que la sede administrativa entre a conocer la denuncia penal.

Reitera el apelante que sí aportó como elemento objetivo la certificación notarial que se adjuntó a la demanda penal, que nunca se le previno que debía subsanar su solicitud, y que este elemento justifica las medidas precautorias que solicitó. Con relación a este punto, advierte este órgano de alzada que no es cierto que haya aportado ante la sede administrativa algún elemento que sirva de fundamento a una medida cautelar. No puede pretender que esta sede se admita como prueba un documento que fue presentado como parte de una denuncia en la instancia jurisdiccional, es decir en un proceso que es totalmente ajeno al que nos ocupa y por ello no resultan de recibo sus agravios.

Posteriormente, en respuesta a la audiencia conferida por este Tribunal, el recurrente alega que con el nuevo contrato **OC-847409** se están violentando sus derechos de autor porque se hizo un uso indebido mediante una copia no autorizada del contrato **OC-708723** en el que ostenta la titularidad de los derechos morales y patrimoniales, toda vez que procedió a inscribir como obra artística, individual y divulgada su “PROYECTO CONDOMINIO RESIDENCIAL, COMERCIAL, HORIZONTAL Y VERTICAL, CONSTRUIDO Y DE FINCAS FILIALES INDIVIDUALIZADAS MALAGA CITY” en el Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos, y que en vista de que el propietario no ha honrado sus obligaciones contractuales y de pago con su representada le ha revocado el derecho de cualquier tipo de uso de su propiedad intelectual hasta que no se cancele la totalidad de lo adeudado.

Se advierte al gestionante que, si su propiedad intelectual fue violentada, no es el Registro Inmobiliario el que por ley tiene la competencia para dirimir esa situación, sino que es la autoridad judicial la que en definitiva puede resolver este asunto. Asimismo, si considera que hubo una irregularidad en el uso del APC, es en esa sede o ante el respectivo colegio profesional -según las denuncias que indica ha interpuesto- que puede encontrar la solución de sus pretensiones, dado que tanto el Registro como este Tribunal carecen de competencia para entrar a analizar dichas circunstancias y por ello debe confirmarse la resolución apelada.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De acuerdo con las consideraciones expuestas, resulta claro entonces que los hechos denunciados por el ingeniero José Luis Barzuna de Oña no son susceptibles de ser analizados por el Registro Inmobiliario, por no ser de su competencia, y por ende no se ajustan a los presupuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, y por ello no es posible acceder a su pretensión. Aunado a lo anterior, desde diciembre del 2019 se presentó denuncia ante en el Segundo Circuito Judicial de San José, lo que demuestra que este asunto ya se encuentra en conocimiento de la autoridad jurisdiccional y, en consecuencia, debe este Tribunal confirmar la resolución apelada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el ingeniero José Luis Barzuna de Oña, en representación de Tecnología en la Construcción S. A. (TECOSA), en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 12 de julio del 2019, la que en este acto **se confirma** para que se deniegue su solicitud. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53