

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

RECURSO DE REVISIÓN

Expediente No. 2014-0199-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

BATJ HOLDING LLC, apelante

Registro de la Propiedad Industrial (Expediente de Origen 3276-2013)

Propiedades

VOTO 0694-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas con treinta minutos del once de diciembre de dos mil diecisiete.

Recurso de revisión solicitado por el licenciado **Ricardo González Díaz**, mayor, casado una vez, abogado, portador de la cédula de identidad 2-0490-0338, en su carácter de apoderado especial de la empresa **BATJ HOLDING LLC**, contra el voto N° 0742-2014, dictado por este Tribunal a las nueve horas con treinta minutos del veintinueve de octubre de dos mil catorce, que declaró con lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, en su condición de Apoderado Especial del señor **Kevin Vanderschans**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas del veintisiete de enero del dos mil catorce, la cual se revoca, a efectos de que el Registro Inmobiliario consigne la cautelar de Prevención sobre la finca de la provincia de Puntarenas matrícula **43352-000**.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 1° de noviembre del 2013, el Licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, mayor, abogado, portador de la cédula de identidad número 1-0893-0844, en su condición de apoderado especial del señor **Kevin**

Vanderschans, de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, Agente de Seguros, portador del pasaporte de su país 038288553, vecino de Estados Unidos, presentó Gestión Administrativa solicitando la inmovilización de la finca de la provincia de Puntarenas, matrícula 43352-000, por existir formal causa penal debidamente incoada y anotada al margen de la finca dicha, por parte de varios ofendidos, incluso su representado, en la Unidad Especializada de Fraudes del Primer Circuito Judicial de San José contra los imputados: Dennis Webb, Mauricio Quirós González y Sebastián Vargas Roldán, a quienes se les imputan los posibles delitos de Falsedad Ideológica y Administración Fraudulenta, los cuales se encuentran directamente relacionados con la inscripción de hipotecas, que parecen resultar teñidas de falsedad y cuya aparente finalidad es defraudar a los socios de la empresa Coast International Group S.A. conocida como CIGSA.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las quince horas del veintisiete de enero del dos mil catorce, el Registro Inmobiliario, resolvió “... *Una vez firme la presente resolución, se ordena el Cierre y Archivo del presente expediente por cuanto previo a su apertura la parte gestionante había logrado que la Autoridad Judicial anotara la finca de Puntarenas matrícula 43352, lo anterior de conformidad con la letra del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. ... NOTIFIQUESE.- ...*”.

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 26 de febrero del 2014, el licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, en su condición de apoderado especial del señor **Kevin Vanderschans**, interpuso Recurso de Apelación, que fue admitido por el Registro Inmobiliario, y en razón de ello conoció esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. Que este Tribunal, mediante Voto 0742-2014, dictado a las nueve horas con treinta minutos del veintinueve de octubre de dos mil catorce, resolvió el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, en su condición de apoderado especial del señor

Kevin Vanderschans, y declaró con lugar dicho recurso, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, antes citada, la cual revocó a efectos de que el Registro consignara la cautelar de Prevención sobre la finca de la provincia de Puntarenas Matrícula **43352-000**.

QUINTO. Que el relacionado voto fue debidamente notificado a las partes y mediante escrito presentado ante este Tribunal el 18 de octubre del 2017, el licenciado **Ricardo González Díaz**, en su carácter de apoderado especial de la empresa **BATJ HOLDING LLC**, presentó un recurso de revisión respecto de lo resuelto en el voto de este Tribunal antes citado, en razón de lo cual, conoce este Órgano de Alzada.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de rigor.

Redacta la juez Ortiz Mora; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO AL RÉGIMEN RECURSIVO EN GENERAL Y LA COMPETENCIA DE ESTE TRIBUNAL REGISTRAL. Los actos administrativos, como manifestación de voluntad de la Administración en ejercicio de sus facultades, pueden ser impugnados por los destinatarios si los encuentran lesivos a sus intereses, tanto en sede administrativa como jurisdiccional, mediante los recursos que han sido clasificados tanto en la Ley General de la Administración Pública, como en el Código Procesal Civil, en dos categorías, a saber: *recursos ordinarios* (revocatoria y apelación) y *recursos extraordinarios* (casación y revisión).

En el caso del *recurso de revisión* en esta sede administrativa, se trata de un recurso extraordinario o excepcional que se da contra actos administrativos firmes, cuando presentan razonables dudas de validez, y que solo procede en los supuestos previstos taxativamente en el artículo 353 de la citada Ley General.

Así las cosas, con fundamento en los principios jurídicos aplicables en este Tribunal, contemplados en el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (8039, del 12 de octubre de 2000), este Órgano de Alzada debe ajustar sus actuaciones al procedimiento y a las normas de funcionamiento establecidas, primero en su normativa propia, y luego de manera supletoria en el Libro II de la Ley General de la Administración Pública, de donde se deduce que, de cumplirse alguno de los supuestos contemplados en el artículo 353 de esa Ley General, **sí procede el recurso de revisión contra las resoluciones que dicta este Tribunal Registral Administrativo**, debiéndose aclarar que **su conocimiento debe ser asumido por este mismo Tribunal**, por tratarse de un órgano de desconcentración máxima, con personalidad instrumental e independencia funcional y administrativa (todo esto de acuerdo con el numeral 19 de la citada Ley de Procedimientos de Observancia), y por tratarse en definitiva de la jerarquía máxima de la institución (Véase en igual sentido el dictamen **C-374-2004**, emitido por la Procuraduría General de la República el 13 de diciembre del 2004).

SEGUNDO. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REVISIÓN EN EL CASO DE ANALISIS. En el caso bajo examen, en su solicitud de revisión, el licenciado **Ricardo González Díaz**, indica que la sociedad dueña de la finca de la provincia de Puntarenas, matrícula número 43352-000 es deudora de su representada, específicamente de una hipoteca constituida de previo a la cautelar de prevención impuesta por este Tribunal. Además, indica que las denuncias penales ya fueron resueltas, y que se determinó que no existe conducta penal que sancionar y que fue desestimada la causa. Para el solicitante del recurso de revisión que nos ocupa, la cautelar de prevención ya no tiene razón de ser, porque su fundamento es buscar noticia de posibles acciones criminales que, ya que fueron desestimadas por la jurisdicción penal, y en razón de ello, solicita su levantamiento por este Tribunal.

Analizado el expediente consta a folio 147, certificación de la finca matrícula 43352-000, donde se visualiza la cautelar de inmovilización por orden judicial, con citas 2015-00004529-01, así como, anotación de demanda penal con citas, 0800-00154381-01-0001-001. Por otra parte, a folio 166 del expediente, consta otra certificación actualizada de la misma finca dicha, donde ya no publicita la existencia de la inmovilización judicial, ni tampoco la anotación de la demanda penal, antes referidas. El Registro Inmobiliario procedió a su levantamiento conforme a lo rogado a folios 156 y siguientes del expediente en estudio, sea mandamiento de levantamiento de inmovilización sobre la finca de la provincia de Puntarenas, matrícula 43352-000, en la sumaria 13-000549-0612-PE, expedido por el Juzgado Penal del Segundo Circuito Judicial, así como de manera accesoria, orden de cancelación de anotaciones, gravámenes y medidas cautelares que hubieren surgido de la investigación en ese despacho judicial.

Ahora bien, respecto a lo solicitado en el recurso de revisión interpuesto, es necesario que el petente tenga claro los alcances jurídicos de una cautelar de prevención, como la impuesta por este Tribunal. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extrarregistrales, sea, alguna anomalía originada fuera del ámbito registral, que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (acto de registro definitivo), o como anotación (acto de registro provisional). Dichas anomalías, en observación del principio de la Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 de ese mismo Reglamento, deben ser conocidas y declaradas en la sede judicial.

De lo anterior se desprende que el Registro realiza una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, de tal forma que tiene competencia para imponer medidas cautelares de mera publicidad noticia, como son la nota de advertencia y la discutida de prevención, descritas en el Reglamento de cita, artículo primero, incisos l) y n), que no sustraen el bien del tráfico comercial,

ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada, que en un principio y al estar anotada demanda penal, este órgano de alzada no reparó en imponerla, a efectos de coadyuvar con la administración de justicia, máxime que por lo general, los tribunales penales resuelven sobre el tipo penal imputable a la persona implicada en el delito, dejando de lado la problemática adyacente con el inmueble involucrado en el hecho denunciado.

Estas medidas para que sean procedentes deben cumplir ciertos presupuestos, siendo fundamental que exista indicios contundentes que conlleven a la administración registral, poder determinar que la publicidad registral ha sido violentada y que lo que publicita el Registro no es exacto, válido y eficaz, tal como lo establece el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883, en concordancia con el artículo 34 del Reglamento del Registro Público No. 26771-J.

Bajo ese conocimiento, el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece algunos de los supuestos en los que procede la consignación de la cautelar de prevención por hechos extrarregistrales, gestión que debe cumplir con los requisitos enlistados en el artículo 34 de ese mismo cuerpo reglamentario. Ahora bien, de la relación de ambos artículos, 32 y 34, resulta claro para esta Autoridad de Alzada, que éste no es un sistema cerrado sino que es *numerus apertus*, es decir, no se contemplan en el artículo 32 citado, en forma taxativa, todas las posibilidades documentales que permitan determinar en sede registral y dentro del Marco de Calificación, estas inexactitudes extrarregistrales, dada la amplitud y multiplicidad de formas mediante las cuales, pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral.

En el presente caso, este Tribunal consideró que al momento de dictar el voto 0742-2014, de las nueve horas con treinta minutos del veintinueve de octubre de dos mil catorce, que resolvió el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, en su condición de

Apoderado Especial del señor **Kevin Vanderschans**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas del veintisiete de enero del dos mil catorce, existía una causa fundamentada para consignar una medida de prevención sobre la finca de la provincia de Puntarenas, matrícula **43352-000**, que fueron precisamente los hechos delictivos denunciados y que generó no solo una inmovilización judicial, sino también una anotación de demanda penal, hechos que fueron contundentes para el Tribunal, y que generó la medida administrativa impuesta y que ahora se pretende que se levante.

Sin embargo, debe quedar claro al aquí recurrente que, además, según el mismo artículo 32 de cita, último párrafo “... *El levantamiento de la nota de prevención, será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.*”.

Por lo anterior, es criterio de este órgano que, del artículo antes citado, se deriva que el Tribunal no es el ente competente para levantar la cautelar de prevención. Y en caso de que se considere que con el levantamiento de las anotaciones por causas penales se ha saneado la situación que nos ocupa tal y como lo establece el artículo 32 dicho, sería el Registro Inmobiliario quién tiene la competencia para levantar esa cautelar, ante solicitud formal hecha por el interesado ante ese Registro. Pero si la situación no se ha saneado, como aparentemente así lo deja ver en autos, concretamente la certificación literal de propiedad que corre a folio 260 del expediente, en donde consta anotación de demanda ordinaria, citas 2010-159003-01-0001-001, sería a través de una solicitud ante la autoridad judicial que ordenó esa anotación, para que levante la cautelar de discusión.

Conforme a lo expuesto, este Tribunal a la luz del principio de legalidad, analizó el expediente sometido a estudio no encontrándose algún vicio y presupuestos para aplicar el artículo 353 de la Ley General de Administración Pública, por lo que se declara sin lugar el recurso de revisión

interpuesto por el licenciado **Ricardo González Díaz**, en su carácter de apoderado especial de la empresa **BATJ HOLDING LLC**, en contra del voto **0742-2014**, dictado por este Tribunal a las nueve horas con treinta minutos del veintinueve de octubre de dos mil catorce, el cual se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Revisión** interpuesto el licenciado **Ricardo González Díaz**, en su carácter de apoderado especial de la empresa **BATJ HOLDING LLC**, en contra del voto N° **0742-2014**, dictado por este Tribunal a las nueve horas con treinta minutos del veintinueve de octubre de dos mil catorce, el cual se confirma. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Roberto Arguedas Pérez

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTORES

RECURSO DE REVISION CONTRA FALLO DEL TRA

TG: FALLO DEL TRA

TNR. 00.35.84