



**RECURSO DE REVISIÓN  
EXPEDIENTE 2024-0354-TRA-RI  
GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
ANDRÉ BETZ, apelante  
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-0474-RIM)  
PROPIEDADES**

## **VOTO 0345-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las dieciséis horas veintitrés minutos del treinta de julio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de revisión interpuesto por el licenciado **Carlos Isidro Echeverría Perera**, abogado, cédula de identidad 1-0453-0716, en su condición de apoderado especial de la empresa **TIERRA OXÍGENO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica número 3-102-804292, domiciliada en San José contra el voto 0101-2025 dictado por este órgano colegiado en el presente expediente a las dieciséis horas veintiún minutos del veinticinco de febrero de dos mil veinticinco.

**Redacta la Juez Priscilla Loretto Soto Arias**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Mediante voto 0101-2021 de las dieciséis horas veintiún minutos del veinticinco de febrero



de dos mil veinticinco, este Tribunal declaró inadmisibile la apelación adhesiva presentada por el licenciado **Carlos Isidro Echeverría Perera**, como apoderado especial administrativo de **TIERRA OXÍGENO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** contra la resolución de suspensión dictada por el Registro Inmobiliario las quince horas con catorce minutos del veintiocho de junio de dos mil veinticuatro la cual se confirmó.

Inconforme con lo resuelto el abogado **Echeverría Perera**, en su condición indicada, presentó recurso de revisión contra el voto 0101-2025 dictado en el presente expediente a las dieciséis horas veintiún minutos del veinticinco de febrero de dos mil veinticinco por considerar que existe un error en el cómputo del plazo que realizó este Tribunal para determinar la presentación extemporánea del recurso de apelación adhesiva interpuesto a nombre de su representada, toda vez que considera que el plazo para presentar dicho recurso vencía el 21 de agosto y no el día 20 de agosto de 2024 y afirma que no se consideró que el día 15 de agosto de 2024 fue un día feriado de ley.

**SEGUNDO. EN CUANTO AL RECURSO DE REVISIÓN.** 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 administrativos, que como bien se sabe, han sido clasificados, tanto por la doctrina como por el legislador en la Ley General de la Administración Pública, en dos categorías: ordinarios (revocatoria y apelación) y extraordinarios (revisión).



En cuanto a la naturaleza y alcances en particular del recurso de revisión, el profesor Eduardo Ortiz Ortiz explicó:

[...]

Los recursos extraordinarios son los que sólo pueden tener lugar, por motivos tasados por ley y perfectamente precisados. En términos tales que cuando no se dan esos motivos, no es posible establecer esos recursos. El recurso de revisión siempre ha sido extraordinario tanto en lo judicial como en lo administrativo porque sólo cabe, como el de casación, por motivos taxativamente fijados por ley. Fuera de los casos previstos no hay posibilidad de recurso de revisión aun cuando pueda haber la conciencia clara de que ha habido una infracción grave. Si no encaja dentro de las hipótesis previstas no hay posibilidad de recurso de revisión. (Citado por: Quirós Coronado, Roberto. (1996). Ley General de la Administración Pública concordada y anotada con el debate legislativo y la jurisprudencia constitucional. San José, Costa Rica: Editorial ASELEX S.A., p. 407)

[...]

Partiendo de la cita doctrinaria transcrita, el recurso de revisión es de carácter extraordinario o excepcional, por cuanto solo procede en los supuestos expresamente previstos por la ley y, se debe agregar, que se da contra actos administrativos firmes, pero que presentan razonables dudas de validez, según los supuestos señalados taxativamente en el artículo 353 de la Ley General de la Administración Pública:

[...]

1. Podrá interponerse recurso de revisión ante el jerarca de la



respectiva Administración contra aquellos actos finales firmes en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando al dictarlos se hubiere incurrido en manifiesto error de hecho que aparezca de los propios documentos incorporados al expediente;
- b) Cuando aparezcan documentos de valor esencial para la resolución del asunto, ignorados al dictarse la resolución o de imposible aportación entonces al expediente;
- c) Cuando en el acto hayan influido esencialmente documentos o testimonios declarados falsos por sentencia judicial firme anterior o posterior del acto, siempre que, en el primer caso, el interesado desconociera la declaración de falsedad; y
- d) Cuando el acto se hubiera dictado como consecuencia de prevaricato, cohecho, violencia u otra maquinación fraudulenta y se haya declarado así en virtud de sentencia judicial.

Ahora bien, tal como lo apuntó la Procuraduría General de la República (por ejemplo, en sus dictámenes C-274-98, del 16 de diciembre de 1998, y C-157-2003, del 3 de junio de 2003), los supuestos para dar cabida al recurso de revisión, previstos en el artículo 353 de la Ley General de la Administración Pública, coinciden con los estipulados por la legislación española como motivos de admisión de un recurso de esa naturaleza. De esa manera y siempre de conformidad con la Procuraduría, con sustento en los criterios del tratadista español Jesús González Pérez (véase: Los recursos administrativos y económico-administrativos. (1975). Madrid, España: Editorial Cívitas S.A., pp. 299- 306), sobre cada uno de los motivos debe señalarse lo siguiente:



[...]

En cuanto al primero de los motivos, el error de hecho debe darse, no respecto de los supuestos normativos aplicables, sino de los supuestos de hecho, no bastando que se dé, simplemente, el error, sino que debe ser evidente y posible de demostrar sin mayor esfuerzo; además, debe proceder de los mismos documentos incorporados al expediente, y no de elementos extraños a éste.

En el segundo, los nuevos documentos a los que se refiere la norma deben tener tal importancia en la decisión del asunto que, de haberse incorporado al expediente, el resultado habría sido, necesariamente distinto, pero esto siempre que la parte no los conociese, o que no hubiere podido aportarlos oportunamente al expediente.

En cuanto a la tercera causal, los documentos o testimonios declarados falsos deben haber sido tomados en consideración para fijar los supuestos de hecho de la motivación del acto, permitiendo tener por probados ciertos hechos que en realidad provocaron una resolución distinta; en este caso, la falsedad debe estar declarada en firme de manera posterior al procedimiento, o bien, si es anterior el recurrente debe comprobar que ignoraba esa falsedad.

Finalmente, en el último de los supuestos, importa que cualquiera de los *delitos* que estipula la norma, hayan sido declarados como tales por resolución penal firme.

[...]



Con fundamento en lo anterior, en los principios jurídicos aplicables en este Tribunal y en atención del artículo 22 de la Ley de procedimientos de observancia de los derechos de propiedad intelectual, 8039, del 12 de octubre de 2000 y en su Reglamento Operativo (Decreto Ejecutivo 35456-J, del 31 de agosto de 2009), que remiten expresamente a la Ley General de la Administración Pública, 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, consecuentemente, en lo que concierne al recurso de revisión, debe estarse a lo dispuesto en los artículos 353 y 354 de la ley antes citada; por lo que sí procede el recurso de revisión contra las resoluciones que dicta este Tribunal Registral Administrativo, pero se debe aclarar que su conocimiento será 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 de 2004).

En el presente caso, el recurrente indica que no se consideró el día feriado 15 de agosto de 2024 en el cómputo del plazo para que su representada presentara el recurso de apelación adhesiva interpuesto, por lo que ese término vencía el 21 de agosto y no el día 20 de agosto de 2024 como determinó este Tribunal en el voto antes aludido.



Debe considerar el apelante que, tal y como se resolvió en el voto impugnado, de acuerdo con el artículo 21 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, el Registro Inmobiliario emplazó a las partes por el termino de tres días, según notificación transmitida el 13 de agosto de 2024, por lo que se tiene por notificada el 14 de agosto de 2024, por lo que la los tres días corren del 16 al 20 de agosto de 2024, donde este último era el vencimiento del término perentorio para presentar la apelación adhesiva, es decir que la presentación de dicho recurso el día 21 de agosto de ese mismo año resulta extemporánea.

**TERCERO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Conforme a lo explicado este Tribunal considera que las actuaciones antes referidas se encuentran conforme a derecho y no se determinaron vicios de nulidad que causen perjuicios a los principios constitucionales del debido proceso en esta sumaria y en lo resuelto en el voto impugnado, razón por la que debe el recurrente atenerse a lo resuelto en el considerando sexto del voto precitado.

#### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de revisión interpuesto por el señor **Carlos Isidro Echeverría Perera**, abogado, cédula de identidad 1-453-0716, en su condición de apoderado especial de la empresa **TIERRA OXÍGENO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica número 3-102-804292, domiciliada en San José contra el voto **0101-2025** dictado en el presente expediente a las dieciséis horas veintiún minutos del veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, el



cual en este acto **SE CONFIRMA**. Sobre lo resuelto 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 dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase sin dilación el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE**.

**Karen Quesada Bermúdez**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Cristian Mena Chinchilla**

**Gilbert Bonilla Monge**

**Norma Ureña Boza**

dcg/KQB/PLSA/CMCh/GBM/NUB

**DESCRIPTORES:**

**Recurso de revisión contra el fallo de TRA**

**TG:** Proceso de resolución del TRA

**TNR:** 00.35.96