



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2015-0289-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**EL JARAGUA, S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2013-1882-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 018-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con veinte minutos del catorce de enero de dos mil dieciséis.***

Recurso de apelación presentado por **Arturo Clachar Guier**, mayor, casado, empresario, vecino de Liberia, con cédula 1-721-572, en representación de **EL JARAGUA, S.A.**, sociedad costarricense con cédula jurídica 3-101-016417, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las ocho horas del nueve de marzo de dos mil quince.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 9 de julio de 2013, el señor **Fernando Clachar Baldioceda**, mayor, casado, empresario, vecino de Liberia, con cédula 9-012-229, en representación de **EL JARAGUA, S.A.** presentó gestión administrativa, en donde solicitó que esa Autoridad Registral procediera a ordenar la inmovilización de la finca **9839 de Guanacaste**, alegando que esta fue vendida a la sociedad **IRCLAMA INVERSIONES DEL NORTE, S.A.**, con cédula jurídica 3-101-299467 y representada por Irma Solórzano Álvarez, mediante escritura número 196 autorizada por el notario Marco Antonio Molina Quirós el 4 de marzo de 2002, cuyo testimonio fue tramitado en el Registro con las citas **501-19824**, en donde se consignó su supuesta comparecencia en representación de EL JARAGUA, S.A., lo cual no es cierto. Por



ello al tenor de lo dispuesto en el artículo 7 inciso d) en relación con los artículos 113 y siguientes del Código Notarial, es un testimonio falso, que tuvo acceso al Registro y provocó un asiento violentando el control de legalidad contenido en los artículos 34 y siguientes del Reglamento del Registro Público, (Decreto 26771-J de 18 de marzo de 1998), toda vez que acusaba diversos defectos. Agrega que posteriormente la señora Solórzano Álvarez, en su condición personal, se constituyó deudora del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y ofreció como **garantía hipotecaria** la finca relacionada, mediante la escritura número 89 otorgada ante las notarias Marisol Clachar Rivas y Marelyn Jiménez Durán, cuyo testimonio originó las citas **508-19328**, consintiendo en su condición de representante de la sociedad titular. Afirma que en este documento también se aprecian defectos respecto de la autorización otorgada por la Asamblea de Socios para que la señora Solórzano Álvarez procediera a hipotecar el bien.

**SEGUNDO.** Mediante resolución de las 8 horas del 28 de agosto de 2013 se ordenó la apertura del presente expediente y se autorizó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre la **finca 9839 de Guanacaste**, exclusivamente para efectos de mera publicidad noticia y con el fin de realizar los estudios correspondientes.

**TERCERO.** Mediante resoluciones de las 8 horas del 28 de agosto de 2013 y de las 9 horas del 9 de abril de 2014 fueron conferidas las audiencias de ley a los señores: **1) IRCLAMA INVERSIONES DEL NORTE, S.A.** con cédula jurídica 3-101-299467 en su condición de titular de la finca **9839 de Guanacaste.** **2) IRMA SOLÓRZANO ÁLVAREZ** en su condición de deudora en el gravamen hipotecario con citas 508-19328 que pesa sobre la finca 9839 de Guanacaste. **3) BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL** en su condición de acreedor en el gravamen hipotecario relacionado. Producto de esta audiencia se apersonó únicamente el licenciado Giovanni Moreira Arias, en representación del BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL según escrito visible a folio 98.

**CUARTO.** Mediante resolución de las ocho horas del nueve de marzo de dos mil quince, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...**POR TANTO** En virtud de lo



*expuesto, normas de derecho citadas, **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución, se ordena: **I.- Levantar** la nota de advertencia consignada en la finca de Guanacaste **9839** por cuanto no existe error registral que ventilar conforme las consideraciones expuestas y previo a la apertura del expediente la parte gestionante había logrado que la Autoridad Judicial anotara la finca de Guanacaste matrícula **9839**, lo anterior de conformidad con la letra del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. (...) **III.-** Una vez ejecutado el levantamiento procédase al cierre y archivo del expediente. (...) **NOTIFÍQUESE...**”*

**QUINTO.** Que la empresa gestionante, representada por Arturo Clachar Guier, interpuso recurso de apelación que fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

**SEXTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde 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 fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado del 12 de julio al 24 de agosto del 2015.

*Redacta la Juez Díaz Díaz; y,*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario, agregando los siguientes:

**V.-** Que el documento con citas **501-18924** ingresó al Registro y fue asignado al registrador el 6 de marzo de 2002 y una vez calificado fue inscrito el 7 de marzo de 2002 (folio 49).

**VI.-** Que el documento con citas **508-19328** ingresó al Registro y fue asignado al registrador el 27 de agosto de 2002 y una vez calificado le fueron consignados defectos el día 28 de



agosto de 2002. Fue presentado al despacho con los defectos subsanados el 19 de setiembre de 2002 e inscrito el 24 de ese mismo mes (folio 64).

**VII.-** Que el documento con citas **501-19328**, del cual el recurrente aporta una copia de la consulta de trámites, no tiene relación con estas diligencias (folio 156).

**VIII.-** Que el crédito a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal fue garantizado con gravamen hipotecario de primer grado (508-19328-002) sobre la finca 9839 de Guanacaste. Actualmente se encuentra cancelado y en razón de ello esta institución manifiesta no tener interés en estas diligencias (folio 98).

**IX.-** Que la escritura numero 196 autorizada en el tomo 6 de protocolo del notario Marco Antonio Molina Quirós a las nueve horas del 4 de marzo de 2002 se encuentra asentada en ese protocolo (folios 157 a 160).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos de tal naturaleza que resulten de interés para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario determinó procedente denegar las diligencias administrativas interpuestas por **EL JARAGUA, S.A.**, en virtud de que no se evidenció ningún error cometido en sede registral. Aunado a lo anterior, su representante no acreditó en este expediente la existencia de algún elemento objetivo que haga suponer que el documento tramitado en ese Registro con las citas 501-19824 se encuentre en uno de los supuestos de inexactitud extrarregistral establecidos en el Reglamento del Registro Inmobiliario y tampoco se aportó copia de la correspondiente denuncia penal por eventuales actos delictivos realizados en su contra. Agrega la autoridad registral que en la finca que se solicita inmovilizar ha sido anotado el documento con citas 547-1311, que es mandamiento de anotación de Demanda Ordinaria, expedido por el Juzgado Quinto Civil de Mayor Cuantía de San José, dentro del proceso ordinario tramitado en expediente 05-00042-184-CI-7 interpuesto por Fernando Clachar Baldioceda contra Irma Solórzano Álvarez e IRCLAMA INVERSIONES DEL NORTE, S.A., dado lo cual este asunto ya se encuentra en discusión ante la sede jurisdiccional, que es la competente para determinar la titularidad y declarar un



mejor derecho sobre el bien objeto de estas diligencias y por esto ordena el levantamiento de la medida cautelar administrativa.

La representación de la **empresa recurrente** manifiesta su inconformidad con la resolución recurrida alegando que en ella “...*hay incongruencias que no escapan a la sana crítica racional que debe de imperar en la calificación y posterior dictamen de estos asuntos...*” Afirma que el notario tiene la obligación legal de cumplir con los requisitos registrales en los documentos que presente ante el Registro y por ello el registrador debe calificar estos documentos con la perspectiva de proteger la publicidad a favor de los terceros y evitar la comisión de *delitos triangulares*. Indica que no es de recibo el argumento de que el Registro (o el registrador) *no puede contener* los actos extra-registrales ya que “...*de esto no se tratan estas diligencias, se trata de que el Registrador encargado recibe el documento el día 6 de marzo del año 2002 y lo inscribe el día 7 de marzo del año 2002, según inscripción registral aportada a los autos, además de ello, en fecha 15 de marzo del 2015, se digitan defectos de ese documento, se subsanan el 19 de abril del 2002 y se autoriza el documento el mismo día. A pesar de esto, ni en la matriz, ni en el testimonio presentado al registro APARECEN NOTAS REGISTRALES PARA SUBSANAR DEFECTOS, entonces, cómo inscribió el Registrador esa compraventa sin haberse subsanado los defectos digitados...*” Agrega que posteriormente en el documento de hipoteca fueron subsanados varios de los defectos del documento 501-19328 que ya estaba inscrito, sin que en el protocolo consten razones notariales que subsanen errores como el plano, la dación de fe, la medida, la autorización en actas de la sociedad para realizar ese acto, linderos. Afirma que en el libro de defectos se señala que existieron dos momentos en que se digitaron defectos y que fueron subsanados, pero el documento microfilmado no tiene ninguna razón notarial. Alega que esto “...*demuestra que el registrador sí incurrió en falta de su deber, por cuanto inscribió un documento totalmente anómalo y que no contaba con los requisitos indispensables para poder ser inscrito en la fecha que se hizo, y que además de ello no consta nota al pie de la matriz de algún acto de anotación corrigiendo lo que el Registrador señaló...*” En razón de dichos alegatos, solicita que se revoque la resolución que apela y en su lugar se mantenga la advertencia administrativa en la finca.



**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa (su competencia material) en relación con las inexactitudes de origen extraregstral contenidas en el **Reglamento del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

En el Título IV del anterior **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), se regulaba como Gestión Administrativa únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, pero circunscritos a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero dentro del **Marco de Calificación Registral** establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 de este Reglamento (Decreto Ejecutivo N°26771-J), que limitan esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información contenida en los asientos registrales; es decir, a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

No obstante lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como cualquier *“...falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...”* y que según su origen *“...pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.”* (artículo 14).

Con este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral,



producidas 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), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del registrador.

En todo caso, al afectar con estas medidas cautelares los bienes y derechos inscritos, deben siempre observarse los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J), de cuyos supuestos se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para el conocimiento de situaciones que se configuren dentro de estos.

Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos- medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada.

Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extrarregistral, resulta de fundamental importancia para el caso que nos ocupa contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles cuando: por medio de certificación se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz (inciso a), o que no está asentado en el protocolo o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente (inciso c).





O que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz (inciso b).

En la **Directriz DGRN-831-2007** dictada por la Dirección del Registro Nacional el 13 de julio de 2007, se estableció el procedimiento a seguir en estos supuestos, delimitando los requisitos para la solicitud de nota de prevención e incluyendo dentro de ellos la denuncia penal en donde conste el acuse de recibido por la autoridad respectiva y los documentos que hagan presumir la existencia de un vicio que acarree la eventual nulidad de un asiento registral.

Es claro que estos presupuestos no se cumplen en este caso, por cuanto el gestionante no acreditó que haya presentado las denuncias penales correspondientes, ni se aportó prueba alguna que demuestre -o que al menos haga suponer- que efectivamente existe una anomalía en el otorgamiento de la escritura número 196 del tomo 6 de protocolo del notario Marco Antonio Molina Quirós y que fue tramitada en el Registro Inmobiliario con citas 501-18924, toda vez que el propio apelante aporta su copia certificada (ver folios 157 a 160), donde consta su firma con lo que, por el contrario, se acredita su comparecencia en el otorgamiento de este contrato.

Así las cosas, en el caso bajo análisis, tanto de la información que consta en autos como de los asientos registrales de la finca 9839 de Guanacaste, no es posible presumir inexactitud alguna que dé mérito a una medida cautelar administrativa. Y es que, de existir un eventual hecho delictivo por actos fraudulentos ejecutados por el notario Molina Quirós y la señora Solórzano Álvarez que permitieran que su representada fuera despojada del bien, es un asunto que el gestionante debe ventilar en la vía penal y en consecuencia es ésa sede a la que corresponde establecer las medidas cautelares correspondientes.

Por todo lo anterior, no resulta de recibo lo alegado por el recurrente en el sentido de que *no puede argumentar el Registro que no puede contener los actos extra-registrales*, por cuanto no ha demostrado la inexactitud que alega con algún documento fehaciente, lo que evidencia la **ausencia de un elemento objetivo** que permita presumir alguna anomalía que afecte la Publicidad Registral.





Adicionalmente afirma el recurrente que el centro de discusión en estas diligencias es que el registrador recibió el documento el 6 de marzo de 2002 y lo inscribió el día siguiente y además de ello le fueron digitados defectos el 15 de marzo del 2015, que fueron subsanados el 19 de abril del 2002. Que ni en la escritura matriz ni en el testimonio presentado al registro existen notas que subsanen esos defectos (relativos al plano, la dación de fe, la medida, la autorización en actas de la sociedad para realizar ese acto, linderos) y que más bien fueron subsanados en la escritura de constitución de la hipoteca.

Respecto de la primera afirmación, considera este Tribunal que no es extraño el hecho de que el documento se haya tramitado al día siguiente de su ingreso, toda vez que el Reglamento del Registro Público establece plazos máximos para el trámite de los documentos y no mínimos: *“Artículo 36: Plazo para calificar. A más tardar dentro de los ocho días siguientes a su recibo (...), procederán los Registradores a calificar los documentos que les hubiere sido entregados...”* Por el contrario, uno de los fines establecidos en el artículo 1º de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público es precisamente *“...simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral...”*

Asimismo, con relación a la manifestación del apelante de que el registrador no verificó algunos de los datos contenidos en el documento de compraventa (501-18924), advierta el señor Clachar Guier que esta escritura data y fue tramitada en el año 2002 y en esta fecha no estaba dentro del marco de calificación la verificación de planos. Sobre este aspecto en particular, mediante **Circular BI-005-2006**, dictada el 28 de junio de 2006 por la Dirección del entonces Registro de Bienes Inmuebles y denominada *“Unificación de criterios de calificación registral sobre la exigencia del plano catastrado”*, esa autoridad incluye dentro del marco de calificación registral la obligación del registrador de verificar que el plano indicado en el documento se ajuste en todo a la situación, antecedentes y medida del inmueble, haciendo el estudio histórico para determinar la relación entre ellos.



De previo a esta circular registral, no existía la posibilidad de que el registrador de Bienes Inmuebles verificara esta información, en cuyo caso debía atenerse a lo consignado por las partes contratantes en la escritura otorgada ante notario público habilitado en virtud de la fé pública que éste ostenta. En este mismo sentido, debe recordarse que el registrador dentro de su función no puede entrar a valorar otros aspectos cubiertos por la fé pública notarial, tales como las daciones de fé respecto de las personerías y los acuerdos que consten en los libros de actas de las sociedades contratantes, en razón de que es únicamente este profesional quien tiene inmediatez con las partes y con los libros de las personas jurídicas por ellas representadas en los actos y contratos que autorice.

Con relación al segundo alegato, carece de toda lógica afirmar que se consignaron defectos en el año 2015 en un documento inscrito desde el 2002 y así lo demuestra la consulta de trámites del documento de compraventa, con citas **501-18924** (folio 49) en donde se verifica su ingreso el 6 de marzo de 2002, que fue asignado al registrador ese mismo día e inscrito al día siguiente, sin que se le consignaran defectos toda vez que cumplió con los requisitos legales susceptibles de ser valorados dentro de la función calificadora.

Asimismo, la consulta de defectos y trámites del documento de hipoteca (en donde también se solicita modificar los linderos y el plano de la finca 9839 de Guanacaste), con citas **508-19328** (folio 64), en donde consta su ingreso y asignado al registrador el 27 de agosto de 2002. Un día después le fueron consignados defectos y devuelto al usuario el 6 de setiembre siguiente. Este documento fue reingresado el 19 de setiembre de 2002 y en virtud de razón notarial de fecha 13 de setiembre (folio 56), fueron subsanados los defectos e inscrito el 24 de setiembre de 2012 (folio 57). En razón de estos trámites, tampoco resulta admisible ni este alegato ni la afirmación del recurrente de que “...no consta ninguna nota al pie de la matriz ni de su testimonio que verifique la corrección de los defectos señalados por el registrador...”

Por último, ha quedado demostrado en estas diligencias que el gravamen hipotecario ha sido debidamente cancelado al Banco Popular y de Desarrollo Comunal y que en razón de ello carece de interés para esta institución. Asimismo, advierte este Órgano de Alzada que ya



este asunto se ventila en la sede civil, dado que el **Juzgado Quinto Civil de Mayor Cuantía de San José**, dispuso una medida cautelar de DEMANDA ORDINARIA, que ha sido anotada sobre la finca 9839 de Guanacaste con citas **547-1311**, dentro del proceso ordinario que se tramita en el expediente 05-000042-184-CI-7 a instancia del aquí gestionante Fernando Clachar Baldioceda en contra de Irma Solórzano Álvarez y su representada, entre otros.

Por lo anterior, resulta innecesaria una medida cautelar de la sede administrativa, tal como afirmó este Tribunal en el Voto No. 376-2006 dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, dado que en este caso ya el interesado ha acudido ante la sede jurisdiccional encontrando respuesta, aunado a la imposibilidad -tanto de la Autoridad Registral como de este Tribunal- de pronunciarse sobre un proceso jurisdiccional que se encuentra en trámite.

En virtud a todo lo expuesto, considera este Tribunal que lleva razón el Registro Inmobiliario en el acto venido en Alzada, el que se encuentra debidamente motivado. Comparte el criterio de que el documento de compraventa, conforme a la fe pública del notario y a la información que consta en los asientos registrales, cumplió su cometido así como los requisitos legales correspondientes, máxime que la parte interesada no aportó prueba que determinara la gravedad de los hechos. Además, según la escritura ésta resulta eficaz pues no ha sido argüida de falsa, ni existe elemento alguno que haga suponer que carece de escritura matriz.

Respecto de que: después de la inscripción del documento con citas 501-18924 se le hicieron objeciones, es importante indicar que no lleva razón el recurrente, ya que como se observa a folios 155 y 156 de este expediente, el primero es la consulta de defectos y trámites del documento **501-18924** y el segundo del documento **501-19328**, siendo que este último no tiene relación alguna con la finca objeto de estas diligencias administrativas, toda vez que el documento que dio origen al gravamen hipotecario inscrito en la finca 9839 de Guanacaste fue tramitado con las citas **508-19328** y no **501-19328**.

En resumen, avala este Órgano de Alzada lo resuelto por el Registro Inmobiliario concluyendo que no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente, por cuanto



no se ha acreditado la existencia de un **elemento objetivo** que permita, al menos presumir, que hay una **inexactitud** en el asiento de inscripción de la finca 9839 de Guanacaste que de mérito a la medida cautelar administrativa que solicita. Adicionalmente, ya ingresó a la Publicidad Registral una **medida cautelar proveniente de la sede jurisdiccional**, la cual fue anotada como Demanda Ordinaria en este inmueble, según el documento que ingresó con citas 547-01311, en razón de lo cual, aunque existiera alguna inconsistencia de origen extraregistral en dicho asiento, carecería totalmente de objeto la tutela administrativa que busca la Nota de Prevención.

De conformidad con todas las consideraciones expuestas, resulta claro que deben ser denegadas las pretensiones del gestionante Fernando Clachar Baldioceda y del apelante Arturo Clachar Guier, porque a pesar de que por vía reglamentaria se ha abierto la posibilidad de la tutela administrativa en el caso de las inexactitudes originadas en sede extraregistral, una vez analizado el cuadro fáctico que envuelve el presente asunto, la Autoridad Registral no encontró elementos concretos que ameriten una medida cautelar administrativa, criterio que es compartido por este Tribunal y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Arturo Clachar Guier**, en representación de **EL JARAGUA, S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del nueve de marzo de dos mil quince, la cual se confirma.

**QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación presentado por **Arturo Clachar Guier**, en representación de **EL JARAGUA, S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División



Registral, a las ocho horas del nueve de marzo de dos mil quince, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud de imponer una medida cautelar de Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización sobre la finca 9839 de Guanacaste. 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*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Carlos Vargas Jiménez*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53