
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0452-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA CATASTRAL

COMERCIAL CASAMAR S.A., APELANTE

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2016-148)

PROPIEDADES

VOTO 0200-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas dieciocho minutos del quince de mayo de dos mil veinte.

Recurso de apelación presentado por el señor Hugo Zúñiga Clachar, con cédula de identidad 5-0138-1378, apoderado comercial de **COMERCIAL CASAMAR S.A.**, con cédula de persona jurídica 3-101-054848, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 14:30 horas del 6 de agosto del 2019.

Redacta la juez Soto Arias, y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Mediante informe vía correo electrónico presentado ante el Registro Inmobiliario el 21 de enero de 2016 por parte del Registrador señor Eder Alberto Acosta Barrios, indica que dentro del proceso de calificación se determina que existe una doble inmatriculación entre las fincas 5-94018 y la finca originada por información posesoria 5-84877, esto según análisis en cuanto a referencias, ubicación y colindancias. El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 14:30 horas del 6 de agosto del 2019, dispuso en lo conducente: *“POR TANTO... se ordena: I.- Consignar **INMOVILIZACION** sobre las fincas*

del Partido de Guanacaste, NOVENTA Y CATRO MIL DIECIOCHO (94018) y OCHENTAY CUATRO OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE (84877) y sus respectivos planos 5-186614 y 5-677904-1987”. Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 22 de agosto del 2019, la representación de COMERCIAL CASAMAR S.A. presentó recurso de apelación contra la resolución final antes referida, y en la audiencia otorgada por este Tribunal a las 8:15 horas del 11 de setiembre del 2019, manifestó en sus agravios lo siguiente: Que solicita revocar la resolución recurrida y declarar nulo de todo lo actuado, levantando la advertencia administrativa que pesa sobre la finca 84877 del partido de Guanacaste, pues el proceso y la resolución son contrarios al debido proceso al violentar los procedimientos y los han dejado en total indefensión, pues no puede haber traslape de fincas de dos propietarios si solo contra su representada se han llevado las diligencias del traslape por las siguientes razones: 1- Falta de Notificación: Que a la fecha solo se ha hecho en contra la sociedad que representa sin haber notificado a Operaciones Ganaderas S.A., pues su apoderada Marjorie Elliott Sypher ya fallecida, fue notificada por edicto, lo que hace nula esa notificación, además de ser invalida la diligencia sobre el agente residente pues ese régimen “quedó únicamente para sociedades con domicilio en el extranjero y en la certificación que consta en el expediente reza “domicilio San José” y que ese cargo de agente residente representación no aplica, y que dicha sociedad no tiene apoderados, siendo que la notificación debe ser dejada sin efecto. 2- Medidas Cautelares: Que las medidas cautelares impuestas son contrarias al Código Procesal Civil, además las presentes diligencias no son solicitadas por ninguna parte y la que podría ser interesada no tiene representación alguna ni ha sido notificada y está morosa por ley 9428, lo anterior convierte en nulo todo el proceso, pues transgrede el artículo 22 inciso c) del Reglamento Organizacional del Registro Inmobiliario, lo que le causa una indefensión total por cuanto de la misma resolución se indica que la única manera de resolver el asunto es por medio de lo que resuelvan ambas partes de las fincas traslapadas por lo cual se vuelve imposible. 3- Inexistencia material de la finca: Que el plano de Guanacaste 1874178 levantado por el topógrafo Rene Álvarez Vásquez, que modifica el plano 186614-1994, es ilegal y no se adapta a la realidad, pues se deduce que el topógrafo de 96 años no conoce el área medida, y que este levantamiento se hizo bajo la responsabilidad de Willian Ricardo

Barahona Argueta, no conocido en la zona y quien se hace responsable de la información de linderos, lo cual no es cierto pues Operaciones Ganaderas S.A. está ajeno a la investigación por desconocimiento por la inexistencia de apoderados, además de que este plano pertenece a la finca Guanacaste 14705-000 propiedad de Hacienda Potrerillos HPCT S.A., siendo que es un plano hecho con clara mala fe. 4. La resolución recurrida inobserva los argumentos de forma y fondo en el por tanto, pues la notificación efectuada es totalmente nula, por lo que solicita se revoque totalmente la resolución final, se declare nulo todo lo actuado y se levante la medida cautelar de inmovilización.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propio el hecho tenido como probado por el Registro Inmobiliario, y se agrega el siguiente: **2.** Que mediante edicto publicado en el Diario Oficial La Gaceta el miércoles 20 de julio de 2016 se publica edicto citando a terceros con interés legítimo, albaceas o representantes legales de distintas personas jurídicas, incluyendo a Operaciones Ganaderas Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-006077.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos no probados de relevancia para la resolución de este asunto.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez 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 LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros al establecer la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, lo hace como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible

ante terceros. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, que pueden tener su origen en la propia función registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extraregistral**).

En razón de lo indicado, el Reglamento del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo 35509-J del 30 de setiembre del 2009, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias, dependiendo de su origen. De este modo, define la inexactitud registral como: *“La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...”* (Artículo 14). Esta inexactitud puede ser originada por un error involuntario *“...en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...”* (Artículo 15).

Asimismo, puede tener su origen fuera del ámbito registral, producto de: *“... 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). En ambos casos debe tratarse 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.

En el Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario se establecen los medios y procedimientos para el saneamiento de las inexactitudes de la publicidad registral, siendo que, una vez que éstas son detectadas es necesario consignar un aviso en los asientos registrales o catastrales afectados, con el objeto de informarle a eventuales interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan en estos asientos diversos tipos de medidas cautelares administrativas, a saber, nota de advertencia administrativa, nota de prevención o inmovilización.

Por otra parte, en el Título III se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es *“...cuando se encuentran datos*

erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (Artículo 35), dicho procedimiento es, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de cita (Artículo 38).

En este sentido, la Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de que esta sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, sean inmovilizados los asientos cuando resulte improcedente la corrección (Artículo 21). De tal modo, al detectar alguna inconsistencia de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral proceder a corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada.

No obstante, debe siempre atender la limitación dispuesta en el artículo 18 del relacionado Reglamento, la cual dispone:

*“... Cuando se detecte una inconsistencia, entre la información que consta en la base de datos del registro y la información catastral: la Dirección podrá ordenar a efecto de lograr la concordancia jurídica y gráfica la corrección de oficio, **siempre y cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico...**”* (Artículo 18 del RORI) (agregado el énfasis).

Esto es, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar, de oficio o a instancia de parte, una **Gestión Administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales 21 y siguientes del citado Reglamento y; en forma preliminar, se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**. Esta medida cautelar administrativa, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión.

En resumen, el objetivo del procedimiento registral de Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la Publicidad Registral y procurar su corrección, cuando sea legalmente posible y con la anuencia de las partes afectadas. Por ello, dentro del procedimiento que ahora nos ocupa, y con el fin de cumplir con el principio de Debido Proceso, se ha conferido audiencia a todos los posibles interesados para que manifiesten lo que a bien consideren.

De tal manera, tal como ha ocurrido en el caso de estudio, que si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, es posible disponer una orden de **Inmovilización** del bien involucrado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de cita:

“Artículo 28. La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”

De este modo, queda claro que la medida cautelar administrativa de inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo de todos los interesados**, y la otra consiste en que estos pueden **acudir ante los órganos jurisdiccionales**, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una **gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna**

inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, y la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la Nota de Advertencia o la Inmovilización.

Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que **proporcionan y garantizan la seguridad jurídica** de los bienes inscritos. Al respecto véase, entre otros, el Voto No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció: “...III.- *Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...*”

Dicha decisión no ha sido superada y este criterio sigue vigente para los efectos registrales.

A ello, resulta conveniente advertir que, respecto de la imposición de medidas cautelares administrativas nuestra Sala Constitucional se pronunciado en diversas resoluciones, entre ellas en el Voto No 7190-94 de las 15:24 horas del 6 de diciembre de 1994, citado además por la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo en la Sentencia N° 105 -2012-II de las 14:30 horas del 30 de mayo del 2012:

“...Este Tribunal considera igualmente eso, que la publicidad registral es eso, un instrumento más, de innegable valor e importancia para amparar los derechos de quienes se ven perjudicados por errores, omisiones en la información consignada o bien para quienes han sido víctimas de aquellos que, valiéndose de ese instrumento, lo utilizan para asegurar, a su vez, el resultado de un proyecto delictivo, (...)Ya nuestra Sala

Constitucional mediante el voto Número 7190-94 de las 15:24 horas del 6 de diciembre de 1994 estableció que “...*Las medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y por ello se pueden conceptuar como: un conjunto de potestades procesales del Juez – sea justicia jurisdiccional o administrativa – para resolver antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final*”. En la especie, la nota de advertencia e inmovilización reúnen los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. (...) Es por ello que **resulta razonable y proporcionado que la ley faculte al Registro para practicar la nota de advertencia e inmovilización para salvar su responsabilidad en materia de daños y perjuicios a los terceros al amparo de la publicidad registral. Esto con la finalidad de que no se practique ninguna operación registral posterior en dicho inmueble hasta tanto no se cancele tal nota o se subsane, en su caso, la nulidad que lo afecta, en protección de terceros. No importa, se ha dicho, que con anterioridad se hayan presentado incluso documentos inscribibles ya que si se inscribiesen esos actos o contratos, sus derechos se consolidarían, lo que en definitiva es mucho más perjudicial que el esperar a la definición del asunto.** De manera que en el caso presente lo que hizo el Registro fue cumplir con un mandato delegado por la ley...” (Sentencia N° 105 -2012-II del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Segunda) (agregado el énfasis)

SEXTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Analizado en forma íntegra el expediente venido en Alzada, se advierte que según el informe técnico DIR-04-94-2016 del 25 de febrero del 2016, el informe técnico DIR-04-0768-2016 del 25 de octubre del 2016, así como informe DRI-CTE-03-0086-2019 del 7 de mayo del 2019, emitidos por la Sección de Conciliación de la División Catastral del Registro Inmobiliario evidencian que la finca del Partido de Guanacaste 94018 relacionada al plano G-186614-1994 propiedad de Operaciones Ganaderas S.A. y la finca del Partido de Guanacaste 84877 relacionada al plano G-677904-1987 propiedad de Comercial

Casamar S.A., se sobreponen o presentan un traslape según la información obtenida por el Ingeniero Jairo Solís Salazar, en donde existen dos fincas independientes, que de acuerdo a sus planos catastrados se encuentran traslapadas una sobre otra casi en su totalidad, sea que ocupan un espacio físico en común del total de su medida, lo cual queda acreditado mediante los respectivos montajes. Esta prueba es suficiente para resolver conforme a derecho, y de manera puntual el establecimiento de las inconsistencias que se presentan en los asientos catastrales involucrados.

Nótese que la contradicción alegada por el interesado, sustentada en un montaje, visible a folios 86 al 99 del expediente administrativo, en atención al debido proceso generó la realización del último análisis técnico catastral, en el cual se deja constancia que: “... **no se toma en cuenta el plano G-0186614-1994, el cual es el titular de la finca 5-94018**, catastrado que se sobrepone con el plano G-67904-1987 de la finca 5-84877” y se confirma la sobreposición indicada en el informe anterior y objeto de estas diligencias.

Estos estudios técnicos profesionales constituyen plena prueba para determinar la verdad real de los hechos aquí investigados, pues es claro el traslape indicado en los planos incorporados a las fincas que representan, el cual está ampliamente detallado y fundamentado según se vislumbra en la prueba que consta en el expediente; y para esta instancia son de fundamental relevancia estos estudios técnicos, mismos que han sido elaborados por los profesionales de topografía y delimitan el cuadro fáctico del caso concreto, basado en la ubicación geográfica, coordenadas nacionales y la ortofoto escala 1:5000.

En vista de que en el informe técnico realizado por el profesional Solís Salazar del Sub Proceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, quedó comprobada la existencia de una sobreposición en los planos catastrados G-186614-1994 y G-677904-1987, correspondientes a las fincas de Guanacaste 94018 y 84877, se justifica la necesidad imperiosa de cautelar los inmuebles indicados, a efectos de publicitar la inexactitud existente hacia terceros y garantizar así la

seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

La Administración Registral, en el presente caso está imposibilitada para resolver de forma oficiosa esta situación, pues el asunto debe ser resuelto por la sede judicial o por los interesados, ya que lo que concierne al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral. Recordemos que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa lo siguiente: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”* y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien, pero este no es competente para resolver conflictos como el presente tal cual fue indicado supra.

Así las cosas, el actuar de la Administración Registral, se encuentra ajustado a lo que disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituye consignar la nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, una orden de inmovilización de los bienes involucrados, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten.

Tómese en cuenta que en virtud del artículo 474 del Código Civil citado, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, cuando existan en la publicidad registral terceros involucrados, al disponer lo siguiente: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o*

representantes legítimos”, de lo que se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente para hacerlo, o bien, mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro, mediante la inclusión de planos catastrados que corrijan la inexactitud aquí ventilada.

De todo lo anterior queda claro que, dada la imposibilidad de un acuerdo entre las partes interesadas, y habiendo terceros que podrían afectarse, esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para analizar lo correspondiente a la situación de Operaciones Ganaderas S.A. y declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de las actuaciones de quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos que origina estas diligencias, siendo que no es correcto lo indicado por el apelante, al indicar que las medidas tomadas para resguardar la seguridad jurídica registral y la publicidad registral le causen indefensión, más bien, la inmovilización de los asientos afectados en este caso, mantiene la titularidad de los propietarios registrales de las fincas sobrepuestas, así como cualquier derecho real que existiera, toda vez que el Registro carece de facultades para anular esas inscripciones y por ello únicamente es posible advertir de la inconsistencia mediante la imposición de la medida cautelar administrativa.

El apelante insiste en sus agravios que existe una falta de notificación a la empresa Operaciones Ganaderas S.A., pues su apoderada Marjorie Elliott Sypher está fallecida, y que la notificación por edicto hace que el proceso sea nulo, además de ser inválida y no aplica la diligencia sobre el agente residente pues ese régimen “quedó únicamente para sociedades con domicilio en el extranjero” además de que dicha sociedad no tiene apoderados, siendo que la notificación debe ser dejada sin efecto. Al ser devueltos los correos para su debida notificación y con el objeto de que el procedimiento incoado avance sin irrumpir con el debido proceso, se notifica la resolución

por medio del edicto que se publica, y el mismo reza “Se hace saber a: ...; así mismo a cualquier tercero con interés legítimo, a sus albaceas o a sus representantes legales...”, estos son los ejercicios estándar realizados por ley para ubicar la representación física de las sociedades y sus representantes, donde se reflejan el interés de no caer en algún tipo de nulidad y cumplir con las necesidades del debido proceso en cuanto al derecho de defensa de los titulares registrales, y para al mismo tiempo lograr que los procedimientos incoados avancen lo correspondiente es que se realice la notificación a quienes representen a la empresa Operaciones Ganaderas S.A., siguiendo para ello los principios y la normativa que normalmente se aplica, tanto de la Ley General de la Administración Pública y la Ley de Notificaciones Judiciales; y una vez agotados todos los medios se proceda a hacerlo por edictos, a efecto, que el asunto que se ventila en el proceso no quede paralizado por pedir un requisito imposible que puede ser solventando de otra manera sin afectar al debido proceso, por ello no lleva razón el interesado en cuanto manifiesta que no existe notificación o que la misma es errónea y nula, se tiene por bien notificada a la empresa Operaciones Ganaderas S.A.

En cuanto al agravio de que el plano de Guanacaste 18741782016 levantado por el topógrafo Rene Álvarez Vásquez, que modifica el plano 186614-1994, es ilegal y no se adapta a la realidad, pues se deduce que el topógrafo de 96 años no conoce el área medida, entre otros argumentos, es menester señalar que el mismo no presenta ningún tipo de inexactitud según se desprende de los estudios realizados dentro del presente expediente, además del hecho de que el mismo se inscribió bajo la fe pública del agrimensor, por lo que cualquier situación referida al mismo habrá de ventilarse en la sede jurisdiccional correspondiente para determinarse si en realidad este adolece de alguna falsedad.

Al estar justificada la cautelar de inmovilización, debido a que quedó comprobado en el informe técnico vertido en autos, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales citados, sea la sobreposición entre dichas fincas, tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto

por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por la representación de **COMERCIAL CASAMAR S.A.**, contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario de las 14:30 horas del 6 de agosto del 2019, confirmándose la resolución venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en todas las consideraciones indicadas, se declara *sin lugar* el recurso de apelación interpuesto por el señor Hugo Zúñiga Clachar, como representante de **COMERCIAL CASAMAR S.A.**, contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario de las 14:30 horas del 6 de agosto del 2019, la que en este acto **SE CONFIRMA** en todos sus extremos. Sobre lo decidido 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

maut/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES:

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53