

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0060-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

INMOBILIARIA LOPA S.A., apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2017-1162-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0378-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas del veintisiete de junio de dos mil dieciocho.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el **licenciado Edwin Gerardo Martínez Rodríguez**, mayor, viudo, abogado, con cédula de identidad 1-395-1311, vecino de Upala, Alajuela, en representación de **INMOBILIARIA LOPA SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica 3-101-018272, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:20 horas del 15 de diciembre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 8 de noviembre de 2017, el **licenciado Edwin Gerardo Martínez Rodríguez**, de calidades indicadas informa que en el año 1977 su representada se adjudicó las fincas **148882** y **148884** de **Alajuela**; por cesión de los derechos litigiosos que le hiciera el adjudicatario Alfredo Brown Roden, dentro de un proceso ejecutivo hipotecario tramitado en el Juzgado Sexto Civil de San José. Posteriormente, la finca 148882 fue reunida con otra, formando la finca **412129**, inscrita hoy a nombre de CASA CUNA ANGELITOS S.A. y de ésta se segregó un lote, formando la finca **413970** a nombre de FIJAC SOCIEDAD ANONIMA.

Un segundo testimonio de la escritura pública correspondiente a la protocolización de esas piezas fue presentado al Diario del Registro con citas **2015-176188**. Sin embargo, afirma el gestionante que a este documento **le fue cancelado su asiento de presentación** al Diario; con lo que se desatiende una resolución judicial, y a la vez **fue secuestrado por la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Ministerio Público**, dentro del expediente **13-003619-0175-PE**.

Agrega el interesado que en el Registro Inmobiliario no aparece microfilmada una ejecutoria de sentencia que ordena cancelar asientos inscritos en las fincas indicadas. Adicionalmente en éstas fincas tampoco se advierte a terceros que ese documento (2015-176188) fue secuestrado por la Fiscalía y por este motivo; para los efectos establecidos en el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil, se encuentra caduco, por lo que no impide la inscripción de nuevos títulos sobre las relacionadas fincas y ello eventualmente tornaría ilusorio el derecho de su representada, quien podría resultar despojada mediante un acto fraudulento. Por lo anterior, solicita que se brinde una efectiva publicidad respecto de ese documento, hasta tanto la autoridad judicial resuelva lo que corresponda. En razón de lo anterior, solicita sea **consignada una marginal de inmovilización** sobre el asiento registral de las fincas **148882**, y **148884** de Alajuela.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las 10:20 horas del 15 de diciembre de 2017 el Registro Inmobiliario resolvió: “...1) *Denegar las diligencias iniciadas por Edwin Gerardo Martínez Rodríguez (...), en su condición de Apoderado Especial de la sociedad INMOBILIARIA LOPA SOCIEDAD ANÓNIMA (...), al no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...*”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, el **licenciado Martínez Rodríguez** recurrió lo resuelto por el Registro Inmobiliario y en razón de ello conoce este Tribunal.

CUARTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución una vez concluidas las deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada. Únicamente se agrega que el fundamento de cada uno de ellos se encuentra en los folios que a continuación se detallan: el enumerado como **(I)** a folios 59 a 62 y 68 a 72; el enumerado como **(II)** a folios 63 a 67; el enumerado como **(III)** a folios 7 a 25, 59, 63, 68, 73, 109 y 110; el enumerado como **(IV)** a folio 109 y el enumerado como **(V)** a folios 27 a 40 y 110.

Asimismo, se tiene también como hecho probado, de interés para lo que debe ser resuelto, el siguiente:

VI) Que los documentos presentados al Diario del Registro Inmobiliario con citas 2015-176188 consisten en: **1-** Ulterior testimonio de la escritura número 3 del tomo 25 de protocolo del notario José Manuel Camacho Fernández, otorgada a las 10 horas del 20 de setiembre de 1977, emitido por el Archivo Notarial con número DAN-449-451279126090, con boletas de seguridad números 843131, 843358 y 1263616 todas con serie Q. **2-** Primer testimonio de la escritura número 219-28 del tomo 28 de protocolo del notario Danilo Loaiza Bolandi, otorgada a las 12 horas del 4 de junio de 2015, presentada con boleta de seguridad 1359849 serie Q. **3-** Certificación de la ejecutoria de sentencia emitida a las 15 horas del 8 de julio de

2015 por el Juez Alex Viquez Jiménez, que corresponde a la Sentencia N° 320-2014 dictada a las 17 horas del 3 de julio de 2014 por el Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de Alajuela dentro de la causa 06-003108-0305-PE, con boleta de seguridad 206703 serie Z9, (folios 26 a 58).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez analizado el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario afirma que “... IV. (...) Alega el *gestionante en su escrito que el documento de citas tomo 2015, asiento 176188, fue cancelado, sin embargo, se puede comprobar de la publicidad registral de las fincas del Partido de Alajuela matrícula 148882, 148884, 412129 y 413970, que aún se encuentra anotado en dichas fincas, por lo que resulta errónea tal afirmación...*” (folio 117). Agrega que al asiento de presentación de ese documento le fue consignada la marginal en que se informa de su secuestro por la Fiscalía Adjunta de Fraudes, siendo que dicho secuestro no constituye una anotación o gravamen que deba publicitarse en el asiento registral de los inmuebles involucrados y por ello no es procedente consignar una advertencia administrativa, ni la inmovilización solicitada. Y en virtud de ello **deniega** lo solicitado por el **gestionante**, ordenando el archivo del expediente.

Por su parte, la representación de la empresa **gestionante** manifiesta en sus **agravios** que “...**SEGUNDO:** (...) *la referida gestión se encuentra fundamentada en un error cometido por el Registro Inmobiliario en razón de que el Registrador de partido con fundamento en el artículo 452 del Código Civil, ordenó la cancelación del documento presentado al Diario bajo el tomo 2015 asiento 176188 aduciendo como motivo en la minuta de calificación lo siguiente: “fincas no le pertenecen a los que se indican como dueños”;* (el resaltado es propio) además de que el Registro brinda una publicidad registral incorrecta al no advertir a terceros al margen del asiento registral de las fincas, que los documentos presentados bajo

el asiento registral indicado, fueron secuestrados por la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Ministerio Público...” (folio 122)

Agrega el licenciado Martínez Rodríguez que además de la protocolización de piezas del juicio ejecutivo hipotecario en que su representada adquiere las fincas 148882 y 148884 de Alajuela; dentro de las citas de presentación: tomo 2015 asiento 176188, en forma conjunta se presentó el testimonio de la escritura pública 219 otorgada en el tomo 28 de protocolo del notario Danilo Loaiza Bolandi.

Asimismo, en este asiento de presentación (2015-176188) se agregó el mandamiento de cancelación de los asientos registrales de los actos traslativos de dominio cuya ineficacia instrumental fue declarada por el Tribunal Penal de Alajuela. Sin embargo, por un error del Departamento de Microfilm de ese Registro, no fue microfilmado este último documento, por lo cual el registrador al calificar declaró la ineficacia de los actos traslativos a favor de estas empresas y ordenó sin más la cancelación de esa presentación, con fundamento en el artículo 452 del Código Civil, siendo que, si ese funcionario hubiese estudiado el mandamiento de cancelación, no habría cancelado la presentación porque estaría obligado a cumplir la orden de la autoridad judicial.

Afirma el recurrente que lo anterior demuestra la existencia de un error en sede registral, toda vez que el mandamiento judicial de cancelación de los asientos que fueron declarados ineficaces por el juez no fue sometido a calificación por el registrador. Derivado de ello, a pesar de que aún consta anotada en las fincas la presentación del documento con citas 2015-176188, de acuerdo a lo establecido en el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil, ésta deviene caduca por haber transcurrido el plazo de un año, con el riesgo para mi representada y el propio Registro por las consecuencias que de ello pueden derivar en caso de que ingrese un nuevo documento sobre los inmuebles objeto de estas diligencias toda vez que no consta en ellos alguna advertencia de que ese plazo de caducidad se encuentra interrumpido por el secuestro de la documentación ordenada por la Autoridad Judicial.

Con fundamento en dichos alegatos, el recurrente solicita se admita su recurso y se ordene practicar marginal de inmovilización sobre las fincas 148882 y 148884 de Alajuela.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Una vez analizado en forma íntegra el expediente venido en Alzada, advierte este Tribunal que el centro de los alegatos esgrimidos por el gestionante gira en torno a una supuesta cancelación del asiento de presentación de los documentos que originaron las citas 2015-176188, en aplicación del artículo 452 del Código Civil por considerar que los inmuebles no pertenecen a los comparecientes.

Afirma el recurrente que esta errónea calificación por parte del registrador obedece a que no se encuentra microfilmado un documento judicial en que se ordena la cancelación de los actos traslativos previos inscritos en las fincas 148882 y 148884 de Alajuela, siendo que en virtud de esa cancelación de asientos, los inmuebles relacionados quedarían inscritos a nombre de sus anteriores titulares y en consecuencia, éstos sí pueden disponer de ellos en favor de su representada.

Alega el licenciado Martínez Rodríguez que la autoridad registral no ordenó consignar alguna medida cautelar que advierta a terceros interesados del secuestro de estos documentos por parte de la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Ministerio Público y que, como consecuencia de ello, el plazo de caducidad de los documentos presentados con citas 2015-176188 está interrumpido, lo cual supone un peligro para el derecho de Inmobiliaria Lopa, S. A., toda vez que podría ingresar y ser tramitado cualquier documento posterior que haga imposible su inscripción, haciendo ilusorio ese derecho.

En primer término, advierte este Órgano de Alzada que al asiento de presentación **2015-176188 no le fue cancelada su presentación**. Ha quedado debidamente demostrado que éste ingresó a la corriente registral el 10 de julio de 2015, que fue recibido por el registrador a quien se asignó su trámite el 13 de julio siguiente y el 22 de julio de ese mismo año lo trasladó a la Dirección del Registro Inmobiliario. Posteriormente, el 22 de julio de 2015 fue

secuestrado por la Fiscalía de Fraudes y por ello, ese mismo día, se le consignó la marginal correspondiente.

De conformidad con lo anterior, resulta evidente que el registrador encargado de tramitar el documento no canceló su asiento de presentación, incluso **no logró ejercer su función calificadora** respecto de éste, en razón de que fue requerido por la autoridad judicial. El recurrente se confunde en el sentido de que a esos mismos documentos: el otorgado ante el notario José Manuel Camacho Fernández, le fue cancelada su presentación, pero cuando ésta correspondía a una rogación anterior, bajo el **tomo 2014, asiento 7862** (ver folio 20); y en el caso de la escritura otorgada ante el notario Danilo Loaiza Bolandi, también le fue cancelada la presentación, pero en una primera presentación bajo las citas **tomo 2015, asiento 142696** (ver folio 25). Por ello no son de recibo los agravios del recurrente en el sentido de que se produjo un error en su calificación, porque este acto registral no fue ejercido por el registrador, no se aplicó el principio de legalidad bajo el marco de calificación.

Advierte este Órgano de Alzada que lleva razón el apelante cuando afirma que; por un error del Departamento de Microfilm del Registro Inmobiliario, no fue microfilmado el tercer documento agregado a los que originaron las citas de presentación objeto de estas diligencias. Lo anterior se evidencia porque en el acta de secuestro que fue levantada por la Sección de Fraudes el 22 de julio de 2015, se indica expresamente que dentro de los documentos secuestrados se encontraba: “...un tercer documento de ejecutoria de sentencia expediente 06-003108-0305-PE, consta de 17 folios con boleta 206703 serie Z9...” (ver folio 27).

En adición de lo anterior, en la certificación emitida el 2 de noviembre de 2017 por el licenciado José Alberto Delgado Bolaños y que fue aportada a este expediente (ver folios 26 a 58), constan tanto la copia del acta de secuestro como los documentos relacionados en ésta. Sin embargo, de la certificación registral del documento en cuestión que fue emitida por el Registro y que consta a folios 7 a 25, se evidencia que solamente fueron microfilmados los dos primeros.

A pesar de esto, es claro que tampoco puede admitirse su agravio de que, si el registrador hubiese calificado este tercer documento, que versa sobre la cancelación por orden judicial de asientos anteriores que fueron registrados en las fincas 148882 y 148884 de Alajuela, no habría cancelado esa presentación; toda vez que, se reitera por parte de este Tribunal, esto no sucedió. Lo anterior en virtud de que el registrador respectivo, a pesar de que recibió los tres documentos que fueron incluidos en ese asiento de presentación, no logró ejercer su función calificadora dado que ya el 22 de julio de 2015 la autoridad judicial indicada procedió a su secuestro y en razón de ello este error de microfilmación y no de calificación, no llegó a producir algún efecto sobre el trámite que se dio a los documentos en la sede registral.

Por otra parte, respecto de la suspensión del término de caducidad de los asientos de presentación, el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil dispone que:

Artículo 468. *Se anotarán provisionalmente:*

(...)

5) Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.

(...)

El plazo de caducidad al que se refiere el inciso 5) de este artículo se suspende cuando (...); cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto (...).

En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, salvo si se hubieren interpuesto recursos contra la calificación registral en cuyo caso, el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente.

La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos.

De lo anterior, resulta válido concluir que en virtud de que los documentos que originaron las citas **2015-176188** fueron secuestrados por la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Ministerio Público, es un hecho que **se configura dentro de los motivos de suspensión establecidos en la norma** parcialmente transcrita, ya que para subsanar el impedimento y lograr que se continúe con el trámite de calificación e inscripción de los actos y contratos allí contenidos, es necesario que los interesados acudan ante el órgano jurisdiccional que ordenó ese secuestro. Por ello, este hecho sí suspendió el plazo de caducidad de un año, pero únicamente por tres meses, ya que esta norma establece que esa suspensión se alarga únicamente cuando se presentan recursos contra la calificación, lo cual no ha sucedido en el caso bajo estudio, en donde no existe un recurso de apelación en contra de una resolución del Director del Registro Inmobiliario, proveniente de un procedimiento de Ocurso.

Adicionalmente, resulta oportuno aclarar que el secuestro de un documento que ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario, es una actuación meramente jurisdiccional de la cual no tiene conocimiento la autoridad registral y; siendo que en el caso bajo estudio los instrumentos públicos relacionados se encuentran anotados provisionalmente, únicamente puede publicitarse ese acto de secuestro mediante una nota marginal en su asiento de presentación, toda vez que, se insiste, ello corresponde a una diligencia ordenada dentro de un procedimiento conocido en la sede judicial, dado lo cual no resulta procedente dictar una medida cautelar administrativa sobre los bienes inmuebles a que se refiere.

A mayor abundamiento, recuerde el gestionante que la cautela administrativa procede exclusivamente cuando del procedimiento administrativo se logra verificar alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siendo que; de conformidad con lo denunciado, no se colige en este caso la existencia de ninguno de los supuestos enumerados en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y por ello no es posible publicitar el decomiso de los documentos en las fincas, ya que la orden de secuestro ejecutada por el Organismo de Investigación Judicial no corresponde a un documento idóneo para acceder a la Publicidad Registral, tal como lo establece el artículo 450 del Código Civil.

Consta a folio 110 del presente expediente que al margen del documento con citas **2015-176188** fue consignada la nota marginal que literalmente indica: “*DOCUMENTO SECUESTRADO POR LA FISCALIA ADJUNTA DE FRAUDES, MINISTERIO PUBLICO EXP: 13-003619-0175-PE. RES: 09:57 HORAS DEL 22 DE JULIO DEL 2015. Aprobada por RONALD CERDAS ALVARADO el 22 de julio de 2015*”. De este modo, al hacer un análisis de los inmuebles involucrados en estas diligencias administrativas, cualquier interesado tiene acceso al estudio de las anotaciones provisionales mediante la consulta de sus respectivas marginales, toda vez que se trata de documentos pendientes de inscripción que no han adquirido el carácter de asientos definitivos.

Por otra parte, el hecho de que los documentos ingresados a la corriente registral con citas 2015-176188 estén actualmente en poder del Organismo de Investigación Judicial no es óbice para que se realicen las gestiones que corresponda ante la autoridad jurisdiccional que ordenó su secuestro, ni que, mediante los medios establecidos en nuestra normativa registral procedan los interesados a ingresarlos con una nueva presentación, a efecto de obtener la inscripción definitiva de los actos y contratos allí contenidos, toda vez que de la caducidad del asiento registral no deriva la invalidez o ineficacia del derecho correspondiente.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el **licenciado Edwin Gerardo Martínez Rodríguez** en representación de **INMOBILIARIA LOPA, S.A.** y en consecuencia de confirma la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:20 horas del 15 de diciembre de 2017.

QUINTO. En otro orden de ideas, este Órgano Colegiado considera oportuno y necesario relacionar que en el punto III del Considerando Segundo de la resolución venida en Alzada se hace referencia al **Voto N° 127-2004** dictado por este Tribunal a las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2004, indicando que éste resulta de utilidad para resolver el presente asunto porque **la Gestión Administrativa** es “...una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...), y no para la investigación de

eventuales conductas ilegales- civiles o penales-, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...” (Voto N° 127-2004), y que por este motivo no es procedente conocer en esta sede administrativa gestiones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad derivados de los procedimientos de calificación e inscripción tramitados por el Registro Inmobiliario.

Recuérdese que el criterio esbozado por esta autoridad en el Voto de citas fue superado en el año 2006 con el **Voto N° 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, en donde se realiza un análisis de lo específico y limitado que resultaba el concepto de **error registral** contenido en el anterior Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771 de 19 de marzo de 1998), que lo circunscribía al **error material** y **error conceptual** en que puede incurrir el Registrador en el ejercicio de sus funciones.

Al respecto, en el citado Voto N° **376-2006** se advierte que existen otras causales que pueden producir inconsistencias en la publicidad registral, derivadas tanto de la actividad de los propios funcionarios del Registro como de otros actores y participantes en los documentos que a él ingresan, ya sea notarios, otorgantes, autoridades administrativas, entre otros. Allí se advierte que esas causales ya no se limitan al **error registral**, entendido como aquel en que “... *la inexactitud proviene de un **error en el asiento** y no en el documento a que accede, o en otras palabras, existe un error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento, situación que provoca la práctica de una anotación o afectación al bien o derecho inscrito improcedente...*” Sino que, también se trata de errores derivados de la actividad **extrarregistral**, sea “...*cuando el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original; la rogatoria de la inscripción es la defectuosa...*” siendo que; de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 454 del Código Civil en concordancia con el artículo 89 del Reglamento del Registro Público, la solución a este tipo de inexactitudes se resuelve o se obtiene presentando un documento de la misma naturaleza, judicial, notarial o administrativa, que el que motivó el asiento inexacto.

En el relacionado Voto, concluye este Tribunal que, a pesar de que en ese momento resultaba necesaria “...una reforma legislativa que precise la naturaleza jurídica del acto de inscripción y los procedimientos aplicables en esta materia, no siendo posible por ahora la cancelación de asientos nulos viciados de nulidad en sede administrativa...”, el artículo 92 del Reglamento del Registro Público sí permitía desde entonces “...al menos, la posibilidad de advertir a los terceros...” de presuntas nulidades gestadas tanto a nivel registral como extraregistralmente “...mediante la consignación de una anotación preventiva, a saber, la nota o marginal de advertencia, como medida cautelar temporal tendiente a garantizar la seguridad jurídica en el tráfico de los bienes y derechos inscritos...”

De este modo, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de ese cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, se materializó en el nuevo **Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario** (Decreto Ejecutivo **35509-J** de 13 de octubre de 2009), un concepto más amplio, el de la **inexactitud de la publicidad registral**, entendida ésta como toda “...falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...” y que puede tener su origen en tanto en sede registral o como extra registral (artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

Ya este Tribunal Registral refirió en resoluciones anteriores, como es el caso del **Voto N° 368-2014** de las 13:50 horas del 12 de mayo de 2014, que dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permitió este nuevo enfoque, se establecieron nuevos medios y procedimientos para el tratamiento de la inexactitud. Dentro de estos, la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, **de mera publicidad noticia**, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extra registrales**, tal como lo dispone el artículo 16 del Reglamento citado anteriormente, con lo cual, se amplía la competencia material de los procedimientos de gestión administrativa establecida originalmente en el artículo 92 del anterior Reglamento del Registro Público, para aquellos casos en que se produce una inexactitud “...atribuible 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 fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial...” y el saneamiento de este tipo de inexactitud debe realizarse “...mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento...” (Artículo 31 Reglamento del Registro Inmobiliario)

Si bien es cierto, en el actual Reglamento se prevé una nueva medida cautelar administrativa denominada **Nota de Prevención** (artículo 32), cuyo objetivo fundamental es el de crear el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la tutela judicial, lo cual evidencia claras diferencias respecto del procedimiento de Gestión Administrativa. No obstante, en el artículo 34 del citado Decreto Ejecutivo No. 35509-J, se dispone que en su trámite se seguirá, en lo que no se le oponga expresamente, con lo establecido en el **Capítulo III del Título II**, es decir el mismo procedimiento de la Gestión Administrativa.

En virtud de lo anterior, este Órgano de Alzada hace un llamado de atención a la Autoridad Registral en el sentido de que, en adelante, se tomen las medidas necesarias para dejar claro este punto en sus resoluciones, toda vez que, se reitera, el criterio esbozado en el **Voto N° 127-2004** de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2004, fue superado desde el año 2006 con el **Voto N° 376-2006**, e incluso ya se produjo la modificación legislativa que era necesaria; a saber, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es **Decreto Ejecutivo 35509-J** de 13 de octubre de 2009.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el

31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se **declara sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el **licenciado Edwin Gerardo Martínez Rodríguez** en representación de **INMOBILIARIA LOPA, S.A.** y en consecuencia se confirma la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:20 horas del 15 de diciembre de 2017, para que se deniegue su solicitud. Tome nota el Registro de origen sobre lo indicado en el CONSIDERANDO QUINTO de esta resolución. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Rocío Cervantes Barrantes

Guadalupe Ortiz Mora