



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE No. 2011-0809- TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y Coopealianza, R.L., Apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2010-818-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No. 358-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las nueve horas con veinticinco minutos del veinte de marzo de dos mil doce.

Recurso de Apelación interpuesto por **Francisco Antonio Montoya Mora**, con cédula de identidad 1-667-438, en representación de la **Cooperativa de Ahorro y Crédito y Servicios Múltiples Alianza de Pérez Zeledón (Coopealianza), R.L.** con cédula jurídica 3-004-045138, la **Licenciada Daisy Plá Moreno**, con cédula de identidad 2-315-480, en su calidad de notario autorizante de la escritura que se dirá y **Andrea Campos Chacón** con cédula de identidad 1-927-356, en representación de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo** con cédula de persona jurídica 3-009-45143, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las nueve horas del veinticuatro de junio de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 07 de julio de 2010, el señor **Luis Diego Acuña Mora**, mayor, casado, vecino de Limón, Pococí, Guápiles, con cédula de identidad 7-106-599, en representación de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, con cédula de persona jurídica 3-009-045143, informa de un posible



error de inscripción del documento que originó las citas **tomo 540, asiento 10708**, por cuanto en el mismo, que es testimonio de la escritura No. 41 del tomo 65 de protocolo de la Notario Daisy Plan Moreno otorgada el 04 de setiembre de 2004, la sociedad **Family Bennett, S.A.** consintió en que su representante, el señor Lester Rodolfo Bennett Bennett se constituyera deudor de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo** por la suma de 12 millones de colones, imponiendo garantía hipotecaria en primer grado sobre sus fincas 73168 y 73166 ambas del Partido de Limón, con una responsabilidad de 7 millones de colones la primera y 5 millones de colones la segunda. No obstante, por error registral al momento de tramitarlo se omitió incluir como garantía la finca **73166**, del Partido de Limón, inscribiéndose solamente sobre la finca **73168** relacionada y con una responsabilidad del total del indicado crédito. Lo anterior fue advertido por su representada por cuanto, ante el incumplimiento de pago por parte del deudor, fue presentado el proceso Ejecutivo Hipotecario ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica, revelándose en su trámite que dicha finca fue hipotecada por su titular, nuevamente en primer grado, por la suma de 15 millones de colones, a favor de la **Cooperativa de Ahorro y Crédito y Servicios Múltiples de Pérez Zeledón (CoopeAlianza), R.L.** Dada esta situación solicita se proceda a enmendar el error cometido procediendo a la inscripción de la garantía hipotecaria en primer grado a favor de su representada, caso contrario, sea consignada Nota de Inmovilización Administrativa en el relacionado inmueble y se inicien las Gestiones Administrativas correspondientes a efecto de determinar responsabilidades sobre lo informado.

SEGUNDO. Que según resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 8:25 horas del 22 de julio de 2010, fue consignada **Nota de Advertencia Administrativa** sobre la finca 73166 del Partido de Limón y su plano L-349612-1996.

TERCERO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas del veinticuatro de junio de dos mil once, dispuso: **“POR TANTO / (...) SE RESUELVE:**



*Una vez, firme la presente resolución: I.- Ordenar la **INMOVILIZACIÓN** de la finca del Partido de **LIMÓN** matrícula setenta y tres mil ciento sesenta y seis (73166) y la de su plano catastrado L-trescientos cuarenta y nueve mil seiscientos doce-mil novecientos noventa y seis (L-349612-1996), siendo que dicha inmovilización se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene mediante la ejecutoria respectiva su cancelación previa corrección del error; o bien, que todas las partes interesadas lo soliciten mediante el otorgamiento de la escritura pública cuyo fin sea el de subsanar la inexactitud registral...”*

CUARTO. Que inconformes con dicho fallo, mediante escritos presentados ante el Registro Inmobiliario los días 15 de julio de 2011 por Francisco Antonio Montoya Mora, y 18 de julio de 2011, por Daisy Plá Moreno y Andrea Campos Chacón, cada uno de ellos en la condición indicada, se impusieron recursos de apelación en contra de la resolución relacionada, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

QUINTO. Que 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 a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ortíz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro del expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, exceptuando los



enumerados como (III y VI), por no resultar los mismos de interés para el dictado de esta resolución, en consecuencia se corre la numeración a efecto de que el enumerado en dicha resolución como IV se lea como III y el enumerado como VI se lea como IV. Asimismo, se agregan los siguientes hechos tenidos por demostrados: **V.-** Apersonamiento del señor Lester Rodolfo Bennett Bennett mediante escrito recibido por fax en la Dirección del Registro Inmobiliario el 13 de diciembre de 2010, (ver folio 111). **VI.-** Denuncia Penal interpuesta ante el Ministerio Público, Segundo Circuito Judicial de San José, por el Registro Inmobiliario, mediante oficio No. **RIM-RE-00156-2011** de 08 de junio de 2001, en contra del señor Lester Rodolfo Bennett Bennett y la empresa Family Bennett, S. A. (ver folio 154). **VII.-** Investigación Penal bajo la **Sumaria No. 11-002581-0175-PE**, seguida por la Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José, por el delito de estelionato, en contra de Lester Bennett Bennett en perjuicio de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, (ver folio 205).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter, que puedan tener influencia en la resolución de este asunto.

TERCERO. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS AGRAVIOS DE LOS APELANTES. El **Registro Inmobiliario**, una vez concluido el procedimiento de Gestión Administrativa y ante la imposibilidad de corregir dentro de éste el asiento registral que presenta la anomalía detectada, resuelve **inmovilizar** la finca **73166** de **Limón** y su plano catastrado **L-349612-1996**, advirtiendo que dicha medida se mantendrá hasta que la inconsistencia relacionada sea conocida por la Autoridad Jurisdiccional competente y ésta, mediante ejecutoria ordene su cancelación; o bien, las partes interesadas así lo soliciten mediante el otorgamiento y presentación de un instrumento público que la subsane. Reconoce el **a quo** la presencia de una inexactitud en la publicidad registral provocada por una errónea calificación e inscripción por parte de la registradora Sandra Brenes Madrigal,



a quien fue asignado el documento con citas **540-10708**, al omitir el registro del gravamen hipotecario a favor de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo en la finca 73166 y en razón de ello ordena la apertura de un expediente de investigación preliminar, dentro del cual se evaluará la actuación de dicha funcionaria.

En respuesta a la audiencia conferida por la Autoridad Registral, se apersona el deudor, **Lester Rodolfo Bennett Bennett** en escrito visible a folio 111, aceptando que el crédito recibido por él de la Mutual Cartago fue por la suma de 12 millones de colones, y que su garantía son las fincas 73166 y 73168 de Limón. Agrega que, sin que se le apercibiera de la existencia de algún error en la constitución de dicho crédito por parte de la acreedora, el mismo fue inscrito solo en una de las fincas y que en el año 2007 da en garantía la finca 73166, nuevamente en primer grado y a favor de Coopealianza, R. L. Alega su buena fe aduciendo que este nuevo crédito hipotecario se realizó tres años después de la operación con la MUCAP, en virtud que ésta se inscribió sobre la finca 73168 por la totalidad del monto, sea los 12 millones de colones, por lo que creyeron que únicamente se utilizó esta finca por que tiene un valor muy superior a esa suma. Dadas estas manifestaciones solicita se inscriba en segundo grado la hipoteca a favor de la Mutual Cartago.

Inconforme con lo resuelto, el señor **Francisco Antonio Montoya Mora**, en representación de la Cooperativa Coopealianza, R. L. manifiesta su desacuerdo con la afirmación que hace el Registro Inmobiliario en el aparte IV, del Considerando Tercero de la resolución venida en Alzada, al indicar que su representada “presuntamente” desconocía la existencia de la hipoteca de primer grado que debía ser publicitada en la finca 73166 a favor de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, cuando efectivamente, por un error registral no constaba en dicho inmueble impedimento alguno para darlo en garantía hipotecaria, siendo que su representada actuó de buena fe y al amparo de la Publicidad Registral y por ello no puede el Registro indicar que existe una presunción de buena fe sino una realidad. En razón de dichos alegatos apela lo resuelto por error en la fundamentación del acto y solicita se



resuelva este asunto como en derecho corresponda. Agrega en escrito presentado ante este Tribunal el 28 de noviembre de 2011 que reitera su posición “...*en cuanto debe reconocerse el nuestro como una situación jurídica consolidada, un derecho en buena lid consolidado, y por estar amparado a la publicidad registral (...) debe (...) tutelarse y respetarse frente a terceros...*”

Por otra parte, las apelantes Andrea Campos Chacón en representación de la gestionante **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y la Licenciada Daisy Plá Moreno** alegan que la resolución que recurren evade totalmente la responsabilidad del Registro Público de subsanar un error de inscripción cometido en su sede, el cual perjudica los intereses de la Mutual Cartago, y solicitan sean respetados sus derechos de prelación registral procediendo a inscribir la hipoteca a su favor, tal y como lo manifestaron las partes en la escritura cuyo testimonio originó las citas 540-10708, siendo que no existe documento alguno que acredite que dicho gravamen ha sido cancelado o modificado. Aunado a ello, dicho gravamen se encuentra en mora y el deudor no ha manifestado interés en solucionar dicha morosidad, por ello solicitan sea inscrito en la finca y se “relegue” a segundo grado la hipoteca a favor de Coopealianza, R.L. Con lo resuelto el Registro Público está obligando a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo a recurrir a instancias judiciales incrementando aún más el perjuicio hasta ahora ocasionado a sus derechos. En razón de dichos alegatos, solicitan se mantenga la nota de advertencia administrativa sobre la finca de Limón 73166 y su plano catastrado hasta tanto sea subsanado el error.

Una vez concedidas las audiencias por este Tribunal, en escritos presentados el 24 de noviembre de 2011, la representante de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y la notario Daisy Plá Moreno, solicitan a este Órgano Superior **se suspenda** la tramitación de estas diligencias de gestión administrativa hasta tanto no se resuelva la causa penal seguida en la Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José bajo el **Expediente No. 11-2581-175-PE**, cuya denuncia fue presentada de oficio por la División Registral del Registro



Inmobiliario.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN. El

Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo 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, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del anterior Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), y en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla. Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, 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 **GESTION ADMINISTRATIVA**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**.



Esta medida cautelar administrativa, se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a 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, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros; sea, a todos aquellos que no han sido parte en el contrato que originó la inconsistencia, que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción. Es por ello que, la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Conforme lo anterior y de los autos que constan en el presente expediente, ha quedado demostrado el error de inscripción en que ha incurrido el Registro al omitir la inscripción del gravamen hipotecario suscrito por el señor Lester Rodolfo Bennett Bennett a favor de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, sobre la finca 73166 de Limón, cuyo titular es la empresa que él mismo representa, Family



Bennett S. A., ya que del documento presentado al Registro con citas **540-10708** se verifica que la garantía de dicho gravamen lo son los inmuebles 73166 y 73168 de Limón.

Efectivamente, y así lo han reconocido tanto la Autoridad Registral como las partes interesadas, dentro del trámite registral ha mediado un lamentable error de calificación e inscripción del documento de citas y con ello se ha producido una inconsistencia en la Publicidad Registral que es necesario sanear. No obstante, resulta evidente que ese error en la tramitación del relacionado documento fue aprovechado en forma ilegítima por el señor Bennett Bennett para lograr una nueva operación crediticia, ofreciendo en garantía dicho bien, obviando la garantía ya establecida a favor de la MUCAP.

Y es que, de sus propias declaraciones, (ver folio 111), puede afirmarse que por parte de **Lester Rodolfo Bennett Bennett** nunca medió un error, sino un acto de mala fe, pues a pesar de admitir que el crédito recibido de la Mutual Cartago fue por la suma de 12 millones de colones garantizados con las dos fincas (73166 y 73168 de Limón), sin embargo, al constatar que solo había quedado inscrita sobre la segunda y sin que la acreedora le hiciera alguna advertencia en el sentido de que una sola de ellas era suficiente garantía, procede a constituir una nueva hipoteca en primer grado sobre la finca en que por error registral se omitió inscribir el gravamen. Alega su buena fe el deudor aduciendo que este nuevo crédito hipotecario se realizó tres años después de la operación con la MUCAP y que ésta se inscribió sobre la finca 73168 por la totalidad del monto, sea los 12 millones de colones, defensa que no tiene ningún sustento. En virtud de lo anterior, con toda ligereza solicita sea inscrita la hipoteca a favor de la Mutual Cartago en segundo grado, con lo cual, evidentemente trata de evadir su responsabilidad por la situación anómala en perjuicio de la Publicidad Registral y de la Seguridad Jurídica en que incurrió, por cuanto nada le facultaba para ofrecer nuevamente el inmueble en garantía, dado que era de su conocimiento el gravamen, ya que así fue convenido por su persona ante la Mutual acreedora.



En relación con lo alegado por **Francisco Antonio Montoya Mora**, en representación de la Cooperativa Coopealianza, R. L., consultada la Vigésima Segunda Edición del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (en <http://www.rae.es/drae/>), acerca del vocablo presumir, este es definido como “*juzgar o conjeturar algo por tener indicios o señales para ello*”. Asimismo, sobre el término presunción indica que su significado en Derecho es: “*Hecho que la ley tiene por cierto sin necesidad de que sea probado*”.

Por lo anterior y sin mayor abundamiento sobre el tema se le aclara a dicha representación que la afirmación del Registro *a quo* no puede ser valorada fuera del contexto, por cuanto en el aparte (IV) del Considerando Tercero indica: “**...IV.- SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** *Al resultar improcedente la aplicación del artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en cuanto a la posibilidad de corrección de manera oficiosa del cometido por la registradora (...), al momento de la inscripción del documento de citas tomos 540 asiento 10708, ya que se perjudicaría al acreedor actualmente inscrito Cooperativa de Ahorro y Crédito y Servicios Múltiples Alianza de Pérez Zeledón R.L.; quien se presume desconocía la existencia de la hipoteca de primer grado que debía de publicitar la finca de Limón 73166, y en relación directamente con el gravamen omitido, (...), siendo imposible la correcta inscripción del documento, debe entonces aclararse que el error registral aquí descrito debe ser conocido y remediado en la vía judicial...*”

Es así como, el término “presume” debe entenderse a partir de lo dicho en el aparte (I) de ese mismo Considerando Tercero, que relaciona el “Sistema de Presunciones” que deriva de la Publicidad Registral como una publicidad con efectos jurídicos, que resulta de la aplicación de todo el Amplio Bloque de Legalidad a la materia registral. Y es que, precisamente, en virtud que el derecho de la Cooperativa apelante goza del amparo de esa Publicidad, el Registro se encuentra impedido para corregir en forma oficiosa el error registral que origina estas diligencias administrativas, por cuanto ello iría en contra de la



acreencia que a su favor consta en el asiento registral. Es decir, tal como sucede en este caso, debe la Autoridad Registral presumir la buena fe de los terceros cuando realizan contratos con quien es titular registral y dentro de los alcances y limitaciones que se publicitan en los bienes inscribibles.

No obstante, debe recordarse que el presente asunto se enmarca dentro de unos presupuestos que evidencian una situación anómala y no una publicidad registral sana, toda vez que en el asiento registral de la finca 73166 de Limón, actualmente se publicita una información que resulta inexacta y que atenta contra el Principio de Seguridad Jurídica. así las cosas, ante la existencia de un tercero cuyos derechos han sido afectados por un error en la registración del documento con citas 540-10708 y por una actuación delictiva del deudor, que no ha podido ser subsanada dentro del proceso de Gestión Administrativa, se cierra la posibilidad de corregir la inscripción de conformidad con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

En este sentido, tal como afirman las recurrentes **Andrea Campos Chacón y la Licenciada Daisy Plá Moreno**, debe la Institución Registral respetar los derechos que asisten tanto a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, como a la Cooperativa Coopealianza, R. L. en calidad de acreedoras, y en razón de ello se encuentra impedido para subsanar el error de inscripción cometido, por cuanto ello implicaría definir en sede administrativa cuál de ellas tiene un mejor derecho sobre la otra. Analizado el expediente en forma íntegra, concluye este Tribunal que, en modo alguno, con lo resuelto en este caso trate el Registro de evadir su responsabilidad por el estado actual de las cosas, por el contrario, asumiendo su rol ha ordenado iniciar un procedimiento tendente a investigar la actuación de la funcionaria Brenes Madrigal, quien manifestó (ver folio 51) se ha dado a la tarea de comunicarse con los involucrados a efecto de llegar a un arreglo. Asimismo, fue interpuesta una denuncia penal en contra del señor Bennett Bennett.



Solicitan dichas recurrentes que se mantenga la nota de advertencia administrativa sobre la finca de Limón 73166 y su plano catastrado, hasta tanto sea subsanado el error y; en escrito posterior agregan su pretensión de que se suspenda el trámite de esta gestión administrativa hasta tanto no se resuelva la causa penal seguida en la Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José bajo el **Expediente No. 11-2581-175-PE**, cuya denuncia fue presentada de oficio por la División Registral del Registro Inmobiliario.

No obstante, no advierte esta Autoridad de Alzada algún elemento de derecho que permita ordenar esa suspensión, dado que la causa penal promovida por el Registro está dirigida contra la persona que desplegó una actuación que atenta contra la Seguridad Registral, siendo que la situación de la finca afectada puede o no ser resuelta en esa sede.

Es por las anteriores consideraciones que, este Tribunal no puede acoger las pretensiones de las apelantes, siendo lo procedente confirmar la inmovilización de la finca 73166 de Limón y su plano catastrado L-349612-1996, decretadas por el Registro Inmobiliario, la cual debe mantenerse hasta que una autoridad jurisdiccional competente declare un mejor derecho y subsanando la inconsistencia ordene su levantamiento, salvo que lleguen a un acuerdo todas las partes involucradas, y mediante el instrumento público correspondiente resuelvan y subsanen las inexactitudes señaladas y sea saneada la Publicidad Registral.

Consecuencia de todo lo anterior, se declaran sin lugar los *Recursos de Apelación* presentados por Francisco Antonio Montoya Mora en representación de la **Cooperativa de Ahorro y Crédito y Servicios Múltiples Alianza de Pérez Zeledón (Coopealianza), R.L.**, Andrea Campos Chacón en representación de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo** y la **Licenciada Daisy Plá Moreno**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las nueve horas del veinticuatro de junio de dos mil once, la cual se confirma.



SEXTO. EN CUANTO AL 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 Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran sin lugar los *Recursos de Apelación* presentados por Francisco Antonio Montoya Mora en representación de la **Cooperativa de Ahorro y Crédito y Servicios Múltiples Alianza de Pérez Zeledón (Coopealianza), R.L.**, Andrea Campos Chacón en representación de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo** y la **Licenciada Daisy Plá Moreno**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las nueve horas del veinticuatro de junio de dos mil once, la cual se confirma para que sean inmovilizados la finca **73166** del Partido de Limón y su plano **L-349612-1996**. 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53