



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0060-TRA-RI (DR) 707-13

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

LUIS MARIO NOREÑA SALAZAR, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 2008-1159)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 362-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas diez minutos del veinticuatro de abril de dos mil catorce.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Luis Mario Noreña Salazar**, mayor, titular de la cédula de identidad número ocho- cero ochenta y ocho-cuatrocientos treinta y dos, vecino de San José, en su doble condición de heredero de la sucesión de quien en vida fuera Marco Aurelio Noreña Suárez, con pasaporte colombiano número **CC3315613**, y Apoderado Generalísimo de los señores Celmira Salazar Yepes, cédula **32078560**, Blanca Nelly Noreña Salazar, cédula **32497904**, María Consuelo Noreña Salazar, cédula **32497908**, Patricia Elvira Noreña Salazar, cédula **32311596**, Berta Lía Noreña **Salazar**, cédula **32311597**, Ana María Noreña Salazar, cédula **43092284**, Diego Nelson Noreña Salazar, cédula **70097056** y Héctor Jaime Noreña Salazar, cédula **8396340**, todos con cédula de ciudadanía colombiana, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas cuarenta minutos del veintinueve de julio de dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el veinte de noviembre del dos mil ocho, el señor Luis Mario Noreña Salazar, de calidades y condición



indicadas, formuló gestión administrativa, mediante la cual manifiesta que al fallecimiento de su padre, el señor Marco Aurelio Noreña Suárez, la señora Oscarina Coronado Villamil, les remitió una nota informándoles que el causante le había donado la finca del Partido de San José, matrícula 182214 B-000. Asimismo, manifiesta, que existe una causa penal abierta ante la fiscalía de Fraudes del Primer Circuito Judicial de San José, donde se investiga unas supuestas irregularidades en el otorgamiento de la donación indicada anteriormente. Esa autoridad judicial ordenó la inmovilización del bien mencionado, por lo que solicita al Registro proceder con dicha medida cautelar sobre la finca del Partido de San José matrícula 182214 B-000, y se decrete la anulación y no inscripción de la anotación hechas al tomo 575 asiento 34423.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las diez horas cuarenta minutos del veintinueve de julio de dos mil trece, dispuso: "**SE RESUELVE:** 1.- *Ordenar el cierre y archivo del presente expediente.- 2) Autorizar al Licenciado Joaquín Alberto Chavarría, registrador N° 351 del grupo 4, y en su eventual ausencia a cualquier funcionario que conforme su unidad de trabajo, para que una vez firme la presente resolución proceda al levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada en el finca del Partido de SAN JOSÉ matrícula número CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CATORCE-B(182214-B.) 3) Desglosar el presente expediente y remitir los documentos que ocupan las citas: **TOMO 575 ASIENTO 34423 y TOMO 575 ASIENTO 75777**, autorizando al referido registrador o a quien corresponda por rol de trabajo, a continuar con el trámite de dichos documentos de conformidad con la competencia que por ley le ha sido delegada siempre y cuando los mismos no contengan defectos que impidan su inscripción conforme al análisis que deberá hacer el registrador... ”*

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, el señor Luis Mario Noreña Salazar, de calidades y condición señaladas, interpuso recurso de apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario y en virtud de que fue admitido, por esa razón conoce este Tribunal.



CUARTO. 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 el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

En la resolución impugnada el Registro Inmobiliario, señaló lo siguiente: “(...) **SOBRE LA DONACIÓN COMO MANIFESTACIÓN DE ULTIMA VOLUNTAD** (...) Ahora bien, es cierto que se estableció dentro de la escritura número treinta y siete que: ”...Como condición sine qua non del presente contrato lo constituye la obligación de la donataria Señora Coronado Villamil, de tramitar este documento ante el Registro Público hasta el día del fallecimiento del donante Don Marco Aurelio Noreña Suárez, dado que esta donación se realiza como manifestación de última voluntad..” Dicha manifestación simplemente condicionó el momento de inscripción por cuanto el contrato de donación quedó perfeccionado con la autorización de la escritura pública (...) **SEXTO: SOBRE LAS**



“DIFERENCIAS ENTRE EL TESTIMONIO Y LA MATRIZ DEL DOCUMENTO CITAS TOMO 575 ASIENTO 34423 (...) visto el escrito inicial del presente expediente, y realizado un análisis comparativo entre las copias certificadas que constan en la matriz y el testimonio presentado al tomo 575 Asiento 34423 del Diario, se logra determinar que las diferencias que existen entre el testimonio y la matriz de la escritura 37 autorizada a las 15:40 del 22 de junio de 2001, por la notaria María Mercedes Usuga Serna, son aspectos de mera ortografía que no afectan el contenido del documento y por ende no pueden ser obstáculo para la inscripción del mismo... (...) SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. Así las cosas, por medio de la Gestión Administrativa se conocen tales errores exclusivamente generados en la esfera registral. De esta manera, no es procedente conocer en esta vía gestiones que no estén sustentadas en la existencia de una inexactitud de origen registral, como en el caso de marras, en donde lo que se está cuestionando es la validez del título, el cual hasta el momento no le consta a este Registro sea nulo, pero sí que cuenta con los requisitos necesarios para ser tramitado, así las cosas no existe en el caso concreto error registral alguno que conlleve a considerar pertinente el continuar tramitando las presentes diligencias administrativas... ”

Al tenor de estas conclusiones el Registro resuelve rechazar las diligencias incoadas y ordenar el cierre y archivo de éstas. Conforme lo anterior ordena levantar la nota de advertencia administrativa consignada en la finca del Partido de San José matrícula CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CATORCE (182214B-000).

El registro tomó también en consideración para fundamentar su resolución, el hecho de que la inmovilización judicial que pesaba sobre el inmueble ya fue levantada en razón de haber sido ordenado por documento judicial que es cancelación de las anotaciones 486-6412-01-007-01 y 575-80552-01-001-01 del Juzgado Penal del Circuito Primero de San José, trámitedo bajo el Tomo 2012 Asiento 367675.



Por su parte, el apelante el señor **Luis Mario Noreña Salazar**, como heredero y representante de los restantes herederos de quien en vida fuera Marco Aurelio Noreña Suárez, alega 1.- que la resolución recurrida no logró recoger las pretensiones y actuaciones de las partes en el proceso administrativo; 2.- que se le otorga preeminencia a la inmovilización judicial supeditada a lo que se resuelva en la sede judicial; 3.- que al Registro se le está pidiendo que ejecute el mandato de sus deberes contra un documento con el cual se han levantado argumentos contra su inscripción; 4.-que no es admisible que se tenga como cierta una donación que se encuentra cuestionada en sede administrativa y judicial; 5.-que sostener que las diferencias entre la matriz y el testimonio del documento cuestionado son meras faltas de ortografía denota una falta de estudio del expediente.

CUARTO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL.

Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistral y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del **Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

Las disposiciones contenidas en el Título IV del **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), en relación con el procedimiento de Gestión Administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir los errores cometidos en sede registral que afectaban la publicidad registral. Al relacionar esas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre 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 del Reglamento del Registro Público. Este artículo 27 circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales, es decir, se limita 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, por jurisprudencia de este Tribunal y que posteriormente se incorporó al nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el concepto de la inexactitud de publicidad registral:

*“Artículo 14.—**Inexactitud de la publicidad registral.** La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.”*

A partir de ello se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad. Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite 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, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de*



los documentos por parte del Registrador. b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.” (Artículo 16).

No obstante, este abordaje en sede administrativa, de las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución Registral y su competencia para dictar medidas cautelares no es irrestricta, esto es, deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Título II, Capítulo IV del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado “**Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales**”, estableciendo en su artículo 32 los presupuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles, a saber: cuando su existencia se acredite en forma fehaciente, mediante certificación del Archivo Notarial en donde **se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario** carece de una escritura matriz (inciso a); o, por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado donde **se acredite en sede registral, alguna diferencia entre la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz** (inciso b), o, cuando por cualquier medio idóneo **se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario** no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor (inciso c).

En este mismo sentido, en el artículo 33 de dicho Reglamento se establece que para demostrar su legitimación, el gestionante debe aportar los requisitos indicados en el artículo 34, en concordancia con el artículo 22 del mismo Reglamento, dentro de ellos la copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32 citado, que fueron relacionados en el párrafo anterior y que refieren



en líneas generales, un documento idóneo del cual en forma fehaciente, se evidencie un elemento objetivo que acredite la afectación ilegítima de un derecho.

En dicho sentido, tal y como se indicó este Tribunal, en el Voto No. 376-2006 dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, momento en que aún no se había regulado la Nota de Prevención para inexactitudes extraregistrales, y utilizaba como medida cautelar la Nota de Advertencia Administrativa, afirmó en cuanto a la legitimación:

“...IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE.”

(...) 2- *Gestión administrativa a instancia de parte: Sean “titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro” (artículo 95 del Reglamento del Registro Público). En este último caso, queda claro que la sola interposición de la gestión por el interesado no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevé el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, apreciando si existe prueba suficiente que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral.* (Voto No. 376-2006) (el subrayado no es del original).

Respecto de los documentos que deben ser presentados en estos casos para solicitar la consignación de una Nota de Prevención, a efecto de acreditar un elemento objetivo que permita determinar la inexactitud, en el mismo Voto 376-2006 citado, esta Autoridad de Alzada manifestó:

“...III. NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA (...) *Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene*



mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional.

(...)

La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen –de forma contundente– la nulidad o anulabilidad de la información registral...”

De todo lo anterior, resulta claro que la existencia de una inexactitud de este tipo, en primer término, supone que en el asiento registral del inmueble en cuestión, se ha incorporado información ilegítima, que no concuerda con la realidad y por ello no se está brindando una publicidad sana sobre aspectos que, no son susceptibles de ser detectados por el registrador al momento de ejercer su función calificadora.

En el caso que se analiza, el gestionante solicita que se inmovilice la finca del Partido de San José matrícula número 182214B-000 ante la existencia de incongruencias entre el testimonio y la escritura matriz del documento presentado al Tomo 575 Asiento 34423, por no cumplir con lo dispuesto en el artículo 1393 del Código Civil, ya que está mal certificada la constancia de defunción adjunta al mismo. Además la escritura adicional cuyo testimonio fue presentado al Tomo 575 Asiento 75777 no cumple con lo dispuesto en el artículo 97 del Código Notarial. Ante ello, se le debe indicar al aquí apelante, que en la tramitación de las diligencias de gestión administrativa no se encontró motivo alguno para continuar con el trámite del presente expediente, por cuanto se comprobó que no se está ante una inexactitud ni de origen registral



ni de origen extraregistral que afecte la publicidad registral. El documento ingresado al Registro para su calificación y que es objeto de éstas diligencias, cumple con los requisitos de forma y fondo para ser registrado. Los errores anotados por el gestor no vienen a producir ningún efecto negativo en la calificación registral.

Respecto a la solicitud de inmovilización se ha de indicar que dicha nota se consigna en los asientos registrales, dentro del procedimiento de gestión administrativa, una vez que, conforme los supuestos de la gestión no haya sido posible lograr las correcciones del error material existente, por lo que con base en lo anterior no es factible proceder a inmovilizar la finca de marras, ya que no existe causa para ello.

En cuanto al alegato del recurrente, de que la resolución recurrida no logró recoger las pretensiones y actuaciones de las partes en el proceso administrativo, es importante señalar que del análisis de la citada resolución se desprende, que el a quo hizo un estudio de cada una de las pretensiones del apelante pronunciándose sobre lo siguientes extremos: en el considerando Tercero “Sobre la calificación registral”; el Cuarto “sobre la donación como manifestación de última voluntad”, el Quinto “sobre la fe pública notarial”; el sexto “sobre las diferencias entre el testimonio y la matriz del documento tomo 575 asiento 34423”; séptimo “sobre la asesoría notarial”; octavo “sobre el engrose de los testimonios”; noveno “sobre la rectificación de la medida de la finca del partido de San José, matrícula 182214B-000”; décimo “sobre las notas marginales de referencia”; décimo primero “sobre el certificado de defunción de Marco Aurelio Noreña Suárez”; décimo segundo “sobre la imposibilidad del Registro Inmobiliario de consolidar derechos”; décimo tercero “sobre la gestión administrativa”; décimo cuarto “sobre los alegatos del señor Noreña Salazar”; décimo quinto “sobre los alegatos de la señora Coronado Villamil”. Conforme lo indicado no lleva razón el apelante, dado que el a quo si desarrolló cada una de las pretensiones controvertidas en el procedimiento.



Respecto a lo alegado en cuanto a que tiene preeminencia la resolución judicial, se ha de indicar que efectivamente la inmovilización judicial que pesaba sobre la finca del partido de San José matrícula 182214B-000, fue levantada mediante documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 2012, Asiento 367675, la que constituye una orden judicial para el Registro con lo que se eliminó de la publicidad registral esa medida cautelar.

Sobre lo alegado en cuanto a que el segundo hecho tenido por probado en la resolución recurrida, el apelante no entiende la pertinencia del mismo ya que al Registro se le está pidiendo que ejecute el mandato de sus deberes contra un documento con el cual se han levantado argumentos contra su inscripción. Al respecto es importante señalar que efectivamente sobre el inmueble del Partido de San José, aparece una anotación de demanda bajo el tomo 2010 asiento 191823 que es demanda ordinaria de Luis Mario Noreña Salazar contra Oscarina Coronado Villamil y Mercedes Usuga Sega y que se relaciona con la titularidad de la finca del partido de San José matrícula 182214B-000, y la cual no se cancelará mientras la Autoridad Judicial no lo ordene.

En cuanto a que no es admisible que se tenga como cierta una donación que se encuentra cuestionada en sede administrativa y judicial, se debe señalar que tal y como lo indicó el Registro, la donación del caso que se analiza otorgada ante la notaría Usuga Serna la misma se perfeccionó desde el mismo acto notarial otorgado, siendo innecesario para que naciera a la vida jurídica que fuera inscrita en el registro, nótese que dentro del mismo testimonio el donante estableció “...*Como condición sine qua non del presente contrato lo constituye la obligación de la donataria Señora Coronado Villamil, de tramitar este documento ante el Registro Público hasta el día del fallecimiento del donante Don Marco Aurelio Noreña Suárez, dado que esa donación se realiza como manifestación de última voluntad...*” siendo que dicha manifestación simplemente condicionó el momento de inscripción y el contrato quedó perfeccionado con la autorización de la escritura pública y que consta bajo el tomo 575 asiento 34423, ya que la donación fue aceptada de conformidad con la Ley según lo dispuesto



por el artículo 1393 del Código Civil que indica “*DONACIÓN PARA DESPUÉS DE LA MUERTE . La donación que se haga para después de la muerte, se considera como disposición de última voluntad y se rige en todo por lo que se dispone para testamentos.*”

Respecto del agravio presentado por el apelante, sobre las diferencias entre la matriz y el testimonio, se debe señalar que en el considerando sexto, el Registro indicó que al realizar el análisis comparativo entre las copias certificadas que constan en la matriz y el testimonio presentado al tomo 575 Asiento 344423 del Diario, se determinó que las diferencias existentes son aspectos de mera ortografía que no afectan el contenido del documento y que por ende no pueden ser obstáculo para la inscripción del mismo, siendo que en última instancia si las mismas representan un incumplimiento de deberes del notario, sería competencia de la Dirección Nacional de Notariado o del Juzgado Notarial según corresponda, que son los entes competentes en la materia, para determinar dicha situación y establecer la sanción respectiva, conforme lo dispuesto por los artículos 138 al 141 del Código Notarial, no siendo competencia del Registro ni de este Tribunal conocer de ese asunto.

En este sentido, tanto de la información que consta en autos, como del asiento registral de la finca relacionada, no es posible presumir inexactitud alguna, que dé mérito a una medida cautelar administrativa, por lo que este Órgano avala la resolución venida en alzada para que se proceda el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada en la finca del partido de San José, matrícula ciento ochenta y dos mil doscientos catorce-B (182214B-000). Además de que el Juzgado Penal del Circuito Primero de San José en la causa penal número 08-002181-PE seguida contra Oscarina Coronado Villamil y otros por el delito de Falsedad Ideológica en perjuicio de Luis Mario Noreña Salazar, mediante resolución de las 8:30 del 12 de noviembre de 2012 ordenó el levantamiento de la anotación marginal de la denuncia penal que pesaba sobre la relacionada finca, la cual fue levantada mediante documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 2012 Asiento 367675 (Ver folio 204), porque no encontró mérito para continuar con la publicidad de esa cautelar.



De esta forma, la resolución se encuentra ajustada a derecho, por no constar prueba de la existencia de un elemento objetivo que justifique la aplicación de la medida cautelar solicitada. Además este asunto es ahora conocido por los Juzgados Civiles, los cuales podrán dictar todas las medidas cautelares que sean pertinentes para salvaguardar los intereses legítimos del gestionante. La actividad del Registro en estos casos es de mera coadyuvancia a la administración de justicia. Su actuación es para dar un espacio de tiempo para que el asunto lo conozca una autoridad judicial competente, pero al no estar justificada la medida por un elemento objetivo, lo procedente es levantarla, como lo hizo el Registro, ya que la medida provisional dictada al inicio de las gestiones tenía precisamente como objeto, determinar la procedencia o no de dicha medida cautelar, y la misma, como se ha indicado, no cumple los requisitos de razonabilidad y proporcionalidad necesarios para su sustentación.

En consecuencia, considera esta Autoridad que la resolución recurrida en alzada se encuentra ajustada a derecho, y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Por estos motivos, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Luis Mario Noreña Salazar** en su doble condición de heredero de la sucesión de quien en vida fuera Marco Aurelio Noreña Suárez, y como apoderado generalísimo de los restantes herederos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas cuarenta minutos del veintinueve de julio de dos mil trece, la cual debe ser confirmada.

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



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Luis Mario Noreña Salazar** en su doble condición de heredero de la sucesión de quien en vida fuera Marco Aurelio Noreña Suárez, y como apoderado generalísimo de los restantes herederos, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario a las diez horas cuarenta minutos del veintinueve de julio de dos mil trece, la cual en este acto se confirma. 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. **NOTIFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora