



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2016-0176-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**MARÍA GUISELLE RAMÍREZ ROMERO, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2014-1174-RIM)**

**Inmuebles, Propiedades**

***VOTO N° 721-2016***

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

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por **María Guiselle Ramírez Cordero**, mayor, pensionada, con cédula de identidad 4-137-383 y vecina de Heredia, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 8:15 horas del 1° de marzo de 2016.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario el 19 de mayo del 2014, la señora **María Guiselle Ramírez Cordero**, puso en conocimiento de esa autoridad de una eventual doble titulación que afecta su finca **176661** de Puntarenas con plano P-1008187-2005 y la finca **178762** con plano P-319694-1996 inscrita a nombre de **Olmedo Portero Montero**. Afirma que fue ella la primera en titular su plano conforme a la ley y por ello le corresponde el derecho de usufructuar el bien con exclusión de cualquier tercero, de acuerdo con el principio de “primero en tiempo, primero en derecho”. En razón de lo anterior, solicita que el Registro Inmobiliario proceda a: **A) Inmovilizar ambas fincas** o al menos consignar en ellas una **nota de advertencia administrativa**. **B) Que se realice una profunda investigación** con el objeto de determinar; a nivel de Catastro y Registro Inmueble, que efectivamente ambos planos corresponden en la realidad al mismo terreno o



en su defecto se descarte esa posibilidad. C) En caso de doble titulación, **se determine cuál de las dos fincas tiene prioridad sobre la otra**; de conformidad con las leyes y reglamentos que rigen la materia registral y el principio de Publicidad Registral.

**SEGUNDO.** Una vez realizado un estudio preliminar de los hechos denunciados, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las 14:33 horas del 28 de mayo de 2014, resolvió consignar **nota de advertencia administrativa**, únicamente para efectos de publicidad noticia, en el asiento registral de las fincas **176661** y **178762** de Puntarenas, así como en sus asientos catastrales **P-1008187-2005** y **P-319694-1996**, en tanto se continuaba con el procedimiento.

**TERCERO.** Mediante oficio **RIM-AJRI-0448-2014** emitido el 30 de junio de 2014 por la Asesoría Jurídica Registral, se solicitó al Departamento Catastral Técnico la elaboración de un estudio respecto de la situación denunciada por María Guiselle Ramírez Romero.

**CUARTO.** En oficio de 09 de setiembre de 2015 el Departamento Catastral Técnico rindió el informe de la conciliación solicitada.

**QUINTO.** Que mediante resolución de las 10 horas del 23 de setiembre de 2015 se confirió la audiencia de ley a **OLMEDO PORTERO MONTERO** de nacionalidad ecuatoriana, con cédula de residencia 12180078202, titular de la finca 178762 de Puntarenas, quien se apersonó en escrito presentado el 17 de diciembre de 2015; visible a folio 82.

**SEXTO.** El Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución final dictada a las 08:15 horas del 1º de marzo de 2016, resolvió: “...*Una vez firme la presente resolución:*  
**1) MANTENER LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** consignada en las fincas del Partido de Puntarenas matrículas de folio real **CIENTO SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UNO (6-176661) Y CIENTO SETENTA Y OCHO SETECIENTOS SESENTA Y DOS(sic) (6-178762)** ordenadas en el presente expediente.-  
---- **2)ORDENAR LA INMOVILIZACIÓN** en las fincas del Partido de Puntarenas matrículas de folio real **CIENTO SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y**



**UNO (6-176661) Y CIENTO SETENTA Y OCHO SETECIENTOS SESENTA Y DOS(sic) (6-178762).----- 3) MANTENER LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** consignada en los planos catastrados **P-1008187-2005** y **P-319694-1996** ordenadas en el presente expediente.--- **4)ORDENAR LA INMOVILIZACIÓN** en los planos catastrados **P-1008187-2005** y **P-319694-1996**. Inmovilizaciones en fincas y planos que se mantendrán inscritas hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, ordene la cancelación de dichas inmovilizaciones; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando las inexactitudes contenidas en sus asientos de inscripción. (...) **NOTIFÍQUESE...**”

**SÉTIMO.** Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la gestionante **MARÍA GUISELLE RAMÍREZ ROMERO**, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución referida y en razón de esto conoce este Tribunal.

**OCTAVO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado.

*Redacta la juez Díaz Díaz, y;*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de no probados, que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.



**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario, División Registral determinó inmovilizar los asientos registrales de las fincas **176661** y **178762** de **Puntarenas**, así como sus planos catastrados **P-1008187-2005** y **P-319694-1996**, con fundamento en el informe técnico elaborado por el topógrafo Henry Montero Arias del Departamento Catastral Técnico, en donde se concluyó que ambas fincas corresponden a un mismo espacio físico, es decir, presentan una doble inmatriculación.

Indica esa autoridad que ambos titulares alegan tener un mejor derecho de posesión y de propiedad sobre ese terreno, manifestando ambos que su inscripción tiene prioridad sobre la otra. No obstante, en ese estudio realizado por el Departamento Catastral se determinó que en el plano posterior (P-1008187-2005) no se indica que modifique el anterior (P-319694-1996), por el contrario, el topógrafo Juan Carlos Villalobos Amador manifiesta que: *“...modifica al catastrado No. P-961518-1991 en cuanto a su ubicación, referencia y que no traslapa ninguna parcela...”* Advierte la Subdirección Registral que esa sede administrativa carece de la competencia necesaria para dilucidar este asunto, por lo que no es la idónea para declarar un mejor derecho, o declarar la nulidad de alguna inscripción y por ello remite a las partes a la sede jurisdiccional, ordenando consignar la inmovilización de los asientos registrales y catastrales afectados por esta inconsistencia, hasta que sea subsanada mediante resolución judicial o a solicitud de las partes interesadas.

La gestionaante **María Guiselle Ramírez Romero** manifiesta su inconformidad con lo resuelto indicando que la resolución es incongruente, ambigua, soslayante y omisa, además de que no cumple con el debido proceso establecido en el artículo 82 y siguientes del Reglamento del Registro Público, porque reconoce la doble escrituración, lo que implica un fallo en su actuación. Sin embargo, no analiza esa responsabilidad interna por violación del principio de publicidad registral, dado que ha mediado negligencia, impericia, omisión e incumplimiento de deberes que esa institución no debe soslayar. Agrega que el Registro ha podido comprobar de manera indubitable que la finca 176661 de Puntarenas cumplió a plenitud con todos los trámites que exige la ley y el reglamento para gozar de la protección de su derecho dada la prioridad adquirida al amparo de la publicidad registral. Afirma que ha quedado demostrado que el plano P-319694-1996 estuvo maliciosamente oculto y sin generar título alguno durante más de 20 años, hasta que el Registro lo inscribió, violando los



modernos principios de publicidad catastral, generando la finca 178762 de Puntarenas, a nombre de Olmedo Portero Montero, siendo que ya la suya estaba inscrita desde muchos años atrás y que ella adquirió de Marilú López Castañeda. Advierte la recurrente que debe darse un pronunciamiento de la Autoridad Registral, según su competencia. De previo a una acción judicial debe existir un pronunciamiento del organismo técnico especializado; que es el Registro, y con ello agotar la vía administrativa porque es una situación que generó el registro por no hacer bien su trabajo. Ese error de inscripción debe ser saneado. Debe cancelarse una de las dos inscripciones y en este caso al plano del señor Portero Montero se le dio vigencia, siendo que los planos tienen como máximo un año; a partir de su inscripción, para que puedan generar título según el artículo 301 del Código Civil. Sin embargo, en este caso el plano P-319694-1996 estuvo oculto y luego se le dio vigencia al inscribirlo en la finca 178762 de Puntarenas, por ello debe aplicarse el principio “primero en tiempo, primero en derecho”. En virtud de lo indicado, la recurrente solicita que se declare: **1)** Que su actuación ha sido de buena fe y apegadas a las leyes y reglamento de la materia. **2)** Se revoque la resolución impugnada, se declare que la finca 176661 y su plano P-1008187-2005 se ajustan a derecho, manteniendo su titularidad sobre ella. **3)** Se proceda a cancelar y anular la inscripción de la finca 178762 de Puntarenas, registrada a nombre de Olmedo Portero Montero, por estar inscrita en forma incorrecta e ilegal. Asimismo, se declare la caducidad y prescripción de su plano P-319694-1996, por no haber generado título durante más de 20 años y se ordene su cancelación ante Catastro. **4)** Que se ordene la cancelación de las anotaciones, advertencias y limitaciones practicadas sobre su finca 176661 y su plano P-1008187-2005.

Por su parte el señor **Olmedo Portero Montero**; en escrito presentado ante este Tribunal el 27 de junio de 2016, manifiesta que no conoce alguna normativa que prohíba la inscripción de su finca con un plano de tanta antigüedad, ya que éste no por ser antiguo es falso y ya el Registro lo aceptó por estar conforme a la normativa vigente en esa época.

Afirma que la gestionante compró la finca 176661 en el año 2014, cuando ya estaba inscrita la suya desde el 2011 y que toda la argumentación de la señora Ramírez Romero es equivocada.



**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** La presente gestión administrativa se inicia en virtud de que la señora Ramírez Romero solicitó al Registro Inmobiliario que **inmovilizara ambos inmuebles** o al menos se consignara en ellos una **nota de advertencia administrativa**, previo estudio técnico de las fincas 176661 y 178762 de Puntarenas, con planos catastrados P-1008187-2005 y P-319694-1996 respectivamente. También solicitó que se **realizara un estudio técnico** con el objeto de determinar si ambos planos corresponden en la realidad al mismo terreno y; en ese caso, **se determine cuál de las dos fincas tiene prioridad sobre la otra**, de conformidad con las leyes y reglamentos que rigen la materia registral y el principio de Publicidad Registral o; en su defecto, se descartara esa posibilidad.

De la conciliación jurídica de los relacionados planos catastrados, vertida en el informe técnico rendido el 9 de setiembre de 2015 por el ingeniero Henry Montero Arias, del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, resulta claro para este Tribunal que **existe una sobreposición total de ambos inmuebles**, esto es, que se trata de una **finca doblemente inmatriculada**. Analizado en forma íntegra el expediente venido en Alzada, se verifica que esta situación no ha sido refutada mediante alguna prueba técnica en contrario.

Por otra parte, de los hechos tenidos por demostrados, se concluye que la inconsistencia que nos ocupa surge a partir de que: la señora Carlota Víquez Saldaña segrega cuatro lotes de su finca **23923 de Puntarenas**, generando dentro de ellos la finca **75646** a nombre de María Clementina Gracia Víquez, de conformidad con el plano P-961518-1991. Quien posteriormente segrega de ésta la finca **176661** con el plano **P-1008187-2005** a favor de José Francisco López López sin advertir que se trataba de la misma porción de terreno que grafica el plano P-319694-1996, que es parte de la finca 23923.

Por otra parte, el señor Mario Gracia Víquez de la misma finca **23923** de Puntarenas segrega otro lote que da origen a la finca **178762** con plano **P-319694-1996** a nombre de Jimmy Alberto López Jiménez -quien posteriormente lo traspasa a Olmedo Portero Montero-, sin advertir que se trataba de la misma porción de terreno que se había levantado con el plano P-1008187-2005 e inscrito en la finca 176661.



Llama poderosamente la atención de este Tribunal que en los dos planos que son objeto de estas diligencias se indica que fueron levantados por Carlota Víquez Saldaña (P-319694-1996) y María Clementina Gracia Víquez (P-1008187-2005) para segregar un lote que se traspasa a Jimmy Alberto López Jiménez, quien lo inscribe posteriormente con fundamento en el primero de esos planos en la finca 178762.

Con relación a los agravios de la apelante, en primera instancia se le aclara que la información que consta en los asientos registrales y catastrales del Registro Inmobiliario es consignada mediante la rogación, esto es, por solicitud de las partes interesadas, en este caso los señores Carlota Víquez Saldaña y María Clementina Gracia Víquez respecto de la inscripción de la finca **176661** con el plano **P-1008187-2005**; así como Mario Gracia Víquez y Jimmy Alberto López Jiménez respecto de la finca **178762** con plano **P-319694-1996**. Esta solicitud de registro de bienes y derechos en el Registro se realiza mediante un documento público otorgado por las partes y debidamente autorizado por un notario público autorizado, quien reviste con su fe pública las manifestaciones contenidas en ellos. En virtud de esto, los actos o contratos realizados por las partes resultan incuestionables por el funcionario registral, toda vez que los aspectos intrínsecos del contrato se encuentran exclusivamente en la esfera de actuación del notario.

Por lo anterior, la calificación registral se limita a analizar los aspectos extrínsecos de la escritura pública y su confrontación con la publicidad registral, con el fin de determinar que lo solicitado se ajuste al Ordenamiento Jurídico. De tal modo, concuerda este Tribunal con el criterio vertido por la autoridad registral, en el sentido de que la inconsistencia que es objeto de estas diligencias administrativas tiene su origen en el ámbito extrarregistral, toda vez que no se encuentra dentro del marco de calificación de los registradores; que calificaron los documentos respectivos, el determinar que existía una doble inmatriculación de las fincas 176661 y 178762, sino de las partes que conocen los antecedentes y la materialidad del terreno. Por lo anterior, resulta infundada la afirmación de la apelante de que la inscripción de su finca cumplió a plenitud con todos los requisitos legales y reglamentarios y por ello debe gozar de una protección superior porque su derecho tiene prioridad respecto de la finca 178762.



Asegura la señora Ramírez Romero que con la inscripción de la finca 178762 se dio vigencia al plano P-319694-1996 que estuvo “*maliciosamente oculto y sin generar título alguno durante más de 20 años, hasta que el Registro lo inscribió, violando los modernos principios de publicidad catastral*”, ya que éste se encontraba caduco por haber transcurrido más de un año de su inscripción sin generar un título y por ello se debe cancelar su inscripción.

En primer término, resulta extraña la afirmación de que el plano indicado haya estado “*maliciosamente oculto*”, cuando en realidad fue levantado desde el año 1996, a solicitud de Carlota Víquez Saldaña para traspasar el lote a Jimmy Alberto López Jiménez y se encuentra inscrito desde ese mismo año en el Catastro, cuya información es pública.

En segundo lugar, respecto de la **vigencia y caducidad de los planos catastrados**, el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (que es Decreto Ejecutivo N° 34331 y sus reformas, publicado en La Gaceta No. 41 del 27 de febrero de 2008 y **vigente a partir del 27 de setiembre de 2008**) establece el carácter provisional de los planos inscritos en el Catastro. Y concede una vigencia de un año a partir de su inscripción para los planos para fraccionamientos de cualquier tipo. De este modo, una vez que se inscribe en el Registro Inmobiliario la propiedad graficada en ese plano, su inscripción se volverá definitiva.

Sin embargo, advierta la apelante que dicha normativa no resulta aplicable en este caso, toda vez que los planos **P-319694-1996** y **P-1008187-2005**; fueron inscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de este Reglamento, en setiembre de 2008 y por ello sus inscripciones no tienen un carácter provisional. De este modo, no resulta de recibo la afirmación de la señora Ramírez en el sentido de que con la inscripción de la finca 178762 de Puntarenas en el año 2011 se dio vigencia a un plano caduco. Asimismo, carece de fundamento su afirmación de que con esa inscripción se haya violado el principio de publicidad registral por una actuación negligente y omisa e incumplimiento de deberes por parte del Registro.

La apelante manifiesta que la resolución del Registro es incongruente, ambigua, soslayante y omisa, que no cumple con el debido proceso establecido en el artículo 82 y siguientes del





Reglamento del Registro Público, porque a pesar de que reconoce la doble escrituración, no analiza su responsabilidad interna.

Respecto de tal afirmación, no encuentra este Tribunal actuación alguna dentro del presente procedimiento que violente el debido proceso, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y siguientes del **Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario** (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, publicado en La Gaceta No. 198 de 13 de octubre de 2009), que es la norma vigente a esta fecha.

Ante este cuadro fáctico, no puede afirmarse que lo resuelto por el Registro Inmobiliario resulte incongruente, ambiguo, soslayante y omiso, toda vez que tanto dicha autoridad como este Tribunal, se encuentran impedidos de sanear o corregir la inconsistencia verificada mediante el informe emitido por el departamento técnico en la materia: Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, porque no se refiere a un error cometido en sede registral.

Situaciones como la que nos ocupa han sido abordadas por este Órgano Colegiado entre otros en los Votos **050-2013** dictado a las 14:45 horas del 23 de enero de 2013 y **102-2015** de las 13:55 minutos del 22 de enero de 2015, afirmando que:

**“...CUARTO. SOBRE EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** (...) Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Registro Inmobiliario, en caso de que la corrección de los errores o inconsistencias que se produzcan en la publicidad registral pueda perjudicar a un tercero, se debe consignar en el inmueble una Nota de Advertencia Administrativa, que no sustrae el bien del tráfico inmobiliario por cuanto es solo para efectos de publicidad. Sin embargo, esta medida cautelar, posteriormente y en caso de que sea jurídicamente imposible para el Registro solucionar la problemática, y que según la gravedad del problema en cuestión, dará paso a una marginal de inmovilización que tiene efectos jurídicos más amplios y graves para los titulares, ya que esta sí impide el tráfico inmobiliario.

(...)



En el caso bajo estudio, la inmovilización que ha decretado el Registro Inmobiliario y que es objeto de impugnación, corresponde a una medida cautelar administrativa, provocada precisamente por la imposibilidad de sanear el asiento registral de las fincas (...), las cuales, según ha quedado demostrado, se sobreponen, lo que resulta en una doble inmatriculación, sea que ambos inmuebles, jurídica y registralmente distintos, en realidad ocupan una misma área de terreno.

(...)

Con la medida cautelar de inmovilización tan solo se viene a tutelar el principio de publicidad registral, al indicársele a terceros que las fincas involucradas se encuentran en una situación de doble inmatriculación, y que por ello se sustraen del tráfico comercial, evitándose así que más personas se puedan ver afectadas por la adquisición de un bien cuya inmatriculación ha de verse saneada de previo a poder ser negociada en alguna forma.

(...)

Ante el hecho de que se encuentren dos fincas inscritas que se sobrepongan, lo procedente es la inmovilización. El Registro no tiene competencia para ajustar los títulos y definir lo que a derecho corresponda, (...). La resolución de esta inconsistencia que genera una situación de doble inmatriculación es competencia exclusiva, ya sea de lo que los involucrados puedan acordar, o ante la falta de acuerdo, de lo que resuelvan los Tribunales de Justicia, razón por la cual lo único que procede por parte del Registro Inmobiliario es aplicar una medida cautelar de inmovilización para proteger la fe pública registral frente a terceros.” (**Voto No 102-2015**)

Por lo anterior, dado que las inconsistencias encontradas en virtud de la investigación efectuada por el Ingeniero Montero Arias, concluyen la existencia de una doble inmatriculación de las fincas 176661 y 178762 de Puntarenas, lo cual es un hecho ocurrido fuera de la esfera registral, en virtud de la falta de control de las segregaciones realizadas por los titulares de las fincas 23923 y 75646 y en razón de ello ni la Autoridad Registral ni esta Instancia de Alzada son competentes para realizar la respectiva corrección.



Debe recordarse que los asientos registrales y catastrales, se encuentran revestidos de Fe Pública, y por ello su contenido resulta incontrovertible en sede administrativa, siendo la sede jurisdiccional la única con competencia para cancelarlos, de conformidad con el artículo 474 del Código Civil, que establece:

*“Artículo 474.- “No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de una escritura o documento auténtico, en cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.”*

Normativa de la que se infiere con claridad cuáles son los medios idóneos para corregir la información que consta en la publicidad registral, sea: mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente, 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 Inmobiliario, medida que comparte este Tribunal.

Por último, advierte este Órgano de Alzada que dos de las pretensiones iniciales de la gestionante; a saber: la **inmovilización de ambas fincas** o al menos consignar en ellas una **nota de advertencia administrativa** y que se **realice una profunda investigación** con el objeto de determinar; a nivel de Catastro y Registro Inmueble, que efectivamente ambos planos corresponden en la realidad al mismo terreno o en su defecto se descarte esa posibilidad, fueron debidamente concedidas por la autoridad registral. No obstante, la tercera de sus pretensiones consiste en: **“(C) En caso de doble titulación, se determine cuál de las dos fincas tiene prioridad sobre la otra;** de conformidad con las leyes y reglamentos que rigen la materia registral y el principio de Publicidad Registral”, no es posible admitirla dada la limitada competencia de esa sede administrativa en virtud del principio constitucional de división de poderes que confiere esa competencia a la sede jurisdiccional.

Adicionalmente, en su escrito de expresión de agravios, la recurrente solicita en términos generales, que se revoque la resolución impugnada, se declare su mejor derecho de propiedad



sobre el terreno doblemente inmatriculado, se anule la inscripción de la finca 178762 de Puntarenas y se declare la caducidad y prescripción de su plano P-319694-1996. Al respecto, se reitera que, en ausencia de un acuerdo entre todas las partes interesadas, estas pretensiones únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria; y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de que los planos catastrados **P-319694-1996** y **P-1008187-2005**, representan un mismo inmueble, por lo que el área que ambos grafican corresponde a un mismo terreno, que fue doblemente titulado en las fincas con matrículas **178762** y **176661** del Partido de Puntarenas.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **María Guiselle Ramírez Romero**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 1° de marzo del 2016, la que en este acto se confirma.

**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 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, citas normativas y jurisprudencia expuestas, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por **María Guiselle Ramírez Romero**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:15 horas del 1° de marzo del 2016, la que en este acto se confirma para que se consigne la **INMOVILIZACIÓN** de las fincas del Partido de Puntarenas **178762** y **176661** y de sus planos catastrados **P-319694-1996** y **P-1008187-2005**. Asimismo, se ordena mantener la



**Nota de Advertencia Administrativa** consignada en estos asientos registrales y catastrales. 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*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*