



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2011-0721-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Gestión Administrativa**

**DAN COHANARIEH, representado por ALEJANDRO RODRÍGUEZ CASTRO,**

**Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2011-0559-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 732-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas cinco minutos del veintisiete de agosto de dos mil doce.***

Recurso de apelación presentado por el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula 1-787-896 en representación del señor **DAN COHANARIEH**, quien es mayor, casado, empresario, vecino de Estados Unidos de América, de nacionalidad estadounidense, con pasaporte de su país No. 465649645, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce y treinta horas del primero de julio de dos mil once.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 02 de junio de 2011, el señor Dan Cohanarieh, de calidades indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita que esa Autoridad Registral proceda a consignar una **Nota de Prevención** en los inmuebles inscritos con matrículas: **220331-000** de San José, **411042-000** de Alajuela, **21680-000** de Puntarenas, **71033-000** de Puntarenas,



**216147-000** de San José, en virtud de un aparente fraude en su contra por parte del señor Cyrus Anoushirvan Sepehr quien es mayor, casado, de nacionalidad estadounidense, con cédula de residencia costarricense 184000064411.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las catorce horas con treinta minutos del primero de julio de dos mil once, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resolvió “...**I.- DENEGAR** la solicitud de consignar una medida cautelar de prevención en las fincas de San José **220331**, Alajuela **411042**, Puntarenas **21680**, Puntarenas **71033** y San José **216147**, solicitada por el señor **DAN COHANARIEH**, dado que los hechos que denuncia no encuadran dentro de la posibilidad de tutela administrativa, que se brinda en el Capítulo IV, artículos 31 al 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, siendo que por remisión de los artículos 9 y 153 de la Constitución Política, la valoración de los hechos expuestos es resorte exclusivo de una Autoridad Jurisdiccional.  
**II.-**Procédase al cierre y archivo del presente expediente...”

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 26 de julio de 2011, el Licenciado Alejandro Rodríguez Castro, en la representación dicha, interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

**CUARTO.** Que a la sustanciación 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 Ortiz Mora; y,**



### *CONSIDERANDO*

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve el presente asunto y de acuerdo a los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal considera como hechos con tal carácter, que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución, los siguientes:

**I.-** Que en el Registro Inmobiliario se encuentran inscritas las fincas con matrículas:

**a) 220331** situada en el distrito 05 Piedades, del cantón 09 Santa Ana, de la provincia de **San José**, a nombre de **Compañía Tenedora Las Tres Américas, S. A.**, con cédula jurídica 3-101-072104, soporta dentro de otros gravámenes y anotaciones, una Demanda Penal con citas **2010-242901-003** dictada dentro de la Causa Penal por el delito de Estafa N. 10-000960-0283-PE y anotación de mandamiento de quiebra con citas 2011-120420 (ver folio 68 a 70).

**b) 216147** situada en el distrito 08 Mata Redonda, del cantón 01 San José, de la provincia de **San José**, a nombre de **Mil Novecientos Cuarenta y Dos, S. A.**, con cédula jurídica 3-101-278387, no soporta anotaciones de Demanda Penal, (ver folio 71 a 72).

**c) 411042** situada en el distrito 02 Jesús, del cantón 05 Atenas, de la provincia de **Alajuela**, a nombre de **Group For U, S. A.**, con cédula jurídica 3-101-544920, dentro de otros gravámenes y anotaciones, soporta Demanda Penal con citas **2010-242901-002** dictada dentro de la Causa Penal No. 10-000960-0283-PE, (ver folio 73 a 75).

**d) 21680** situada en el distrito 01 Quepos, del cantón 06 Aguirre, de la provincia de **Puntarenas**, a nombre de **Animal Planet, S. A.**, con cédula jurídica 3-101-498920, soporta dentro de otros gravámenes y anotaciones, Demanda Penal con citas 575-24753-001 dentro del Expediente 08-000781-647-PE y Demanda Penal con citas **2010-242901-002** dictada dentro de la Causa Penal No. 10-000960-0283-PE, (ver folio 76 a 78).

**e) 71033** situada en el distrito 08 Barranca, del cantón 01 Puntarenas, de la provincia de **Puntarenas**, a nombre de **Aires del Cerro San Miguel del Pacífico, S. A.**, con cédula



jurídica 3-101-465878, soporta Demanda Penal con citas **2011-233633-001** dictada dentro de la Causa Penal por el delito de Estafa No. 10-000960-0283-PE, (ver folio 79).

**II.-** Que en los documentos judiciales que corresponden a Demanda Penal, emitidos por el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José y presentados al Diario del Registro con citas **2010-242901** y **2011-233633**, no se ordena consignar una medida cautelar sobre la finca 216147 de San José (ver folios 20 y 96).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal enlista como Hecho No Probado el siguiente: **I.-** Que la finca 216147 de San José sea objeto de litigio dentro de la Causa Penal tramitada bajo el Expediente Judicial No. 10-000960-0283-PE, por el delito de Estafa, (ver folios 20 y 96).

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, el gestionante solicita a la Dirección del Registro Inmobiliario que consigne una nota de prevención sobre las fincas: de San José 220331 y 216147; de Alajuela 411042 y de Puntarenas 21680 y 71033. Fundamenta dicha pretensión en que desde el año 2007 hizo negocios con el señor Cyrus Anoushivan Sepehr, quien supuestamente se dedicaba a desarrollar importantes negocios inmobiliarios, y que le ofreció invertir en una propiedad ubicada en la zona costera, específicamente en Quepos, Puntarenas, con lo cual el señor Cohanarieh adquiriría un derecho a un tercio en ese inmueble, y para ello debía cancelar una importante suma de dinero en dólares. Posteriormente, en similares condiciones conviene negociar otras propiedades en Barranca de Puntarenas, Santa Ana y Mata Redonda en San José y Manuel Antonio Puntarenas, las que estaban inscritas a nombre de sociedades en las que figura el señor Sepehr como representante. En virtud que el gestionante tiene domicilio en los Estados Unidos, acordaron que éste último se haría cargo de la administración de los dineros para la compra de estos bienes y por ello le transfirió el dinero convenido. Sin embargo, nunca le fueron entregadas las acciones que correspondían a cada uno de los inversionistas y hoy la finca



ubicada en Santa Ana soporta hipotecas a favor de los señores Moar y Kate Kamrani. En el año 2009,

Ante dicha denuncia, una vez realizada la investigación a nivel registral, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, deniega las diligencias interpuestas por el señor **Dan Cohanarieh**, por considerar que de los autos que constan dentro del expediente se comprobó que los hechos denunciados desbordan el ámbito de su competencia, ya que no encuadran dentro de los supuestos previstos en los artículos 31 a 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J que entró en vigencia a partir del 13 de octubre de 2009, siendo que los mismos refieren más bien a una pérdida de confianza en la administración de dineros aportados por el señor Cohanarieh al señor Sepehr con el fin de realizar negocios relacionados con bienes inmuebles, lo que provocó un menoscabo a su patrimonio y el de varios otros inversionistas, conducta que; según afirma la Autoridad Registral, debe ser valorada por un Juez de la República.

Aunado a lo anterior, agrega el a quo, algunas de las fincas en que se solicita decretar una medida cautelar administrativa, ya publicitan una anotación judicial, emitida por el Juez Penal del I Circuito Judicial de San José dentro de la **Causa Penal No. 10-000960-0283-PE**, seguida contra Cyrus Anoushirvan Sepehr, por el delito de **ESTAFA** en perjuicio de Dan Cohanarieh y, en aplicación del Principio de División de Poderes consagrado en los artículos 9 y 153 de nuestra Constitución Política, es ante esa misma autoridad que debe continuarse el trámite de la controversia denunciada, con el fin de obtener la tutela jurisdiccional de sus intereses.

Por su parte, en el escrito de apelación presentado el 26 de julio de 2011, el recurrente se manifiesta inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, indicando que lo solicitado no es una inmovilización de fincas, sino una nota de prevención, fundamentada en la existencia de dos procesos judiciales en contra del señor Cyrus Anoushirvan Sepher y



algunas sociedades en las que participa, y que son propietarias de las fincas en que solicita la anotación. Lo anterior es de fundamental importancia tanto para las partes involucradas como para cualquier tercero de buena fe que ostente algún derecho sobre ellas y pueda resultar afectado en virtud de un movimiento sobre las mismas. Advierte que las fincas 216147 y 71033 no tienen anotada la demanda judicial correspondiente a pesar ser objeto de esos litigios, lo que provoca una realidad jurídica inexacta y por ello se configuran los presupuestos previstos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Esta falta de inexactitud en la información registral puede afectar a terceros y ello puede acarrear responsabilidades civiles en contra del Registro Público.

*Agrega el recurrente “...Somos conocedores que este no es el proceso mediante el cual se diluciden (sic) si los hechos aducidos configuran un delito o aspecto similar, ya que justamente es la vía jurisdiccional la encargada de determinar dicha situación, pero sí corresponde al Registro Nacional el cumplir fielmente con los principios registrales fijados en nuestro ordenamiento, de manera que la información que sostenga dicho órgano sea fiel y exacta a la realidad (Principio de Publicidad Registral), y no como en el caso concreto donde en las propiedades aludidas no existe referencia a los procesos judiciales en que se encuentran siendo discutidas, y que harían que cualquier movimiento sobre las mismas en beneficio de terceros de buena fe se vean claramente afectados...”*

Asimismo, en escrito presentado ante este Tribunal el 18 de agosto de 2011, el apelante reitera que los bienes objeto de su petición se encuentran en disputa en diversos procesos litigiosos, uno de ellos por el delito de estafa y al no publicitarse en las fincas las características jurídicas verdaderas y reales, y ser esta una inexactitud no achacable al Registrador, en razón de no ser posible su detección durante el proceso de calificación, es precisamente una inexactitud de origen extra registral y por lo tanto debe ser tratada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 en concordancia con el literal 32 del Reglamento de citas.



Por último, en escrito presentado el 13 de julio de 2012, solicita el recurrente que este Tribunal “...declare que la propiedad 216747 del Partido de San José es también objeto de la Denuncia Penal tramitada bajo el expediente número 10-000960-0283-PE y por ende se proceda a realizar la *NOTA DE PREVENCIÓN SOLICITADA*...” (ver folio 100).

Este Tribunal, mediante resolución de las 9 horas del 14 de mayo de 2012, solicitó a la parte gestionante que como prueba para mejor proveer, aportara documentación en donde consten elementos suficientes para determinar que la finca 216147 de San José, es también objeto de la Denuncia Penal tramitada bajo el Expediente No. 10-000960-0283-PE.

Sin embargo, como respuesta a dicha prevención, el solicitante aporta copia simple del **Informe Contable** No. 081-DEF-R-202-11/12 elaborado por el Departamento de Investigaciones Criminales de la Sección de Delitos Económicos y Financieros del Organismo de Investigación Judicial, (ver folios 102 y siguientes), en el cual los auditores encargados concluyen que el aquí gestionante efectivamente trasladó dineros a favor de Cyrus Sepehr y que, según afirma el accionante, eran para que éste adquiriera dos propiedades y realizara un proyecto inmobiliario, que sería administrado por el acusado a través de la sociedad Pacific West Development Group S. A, de la cual sería trasladado un tercio del capital social al señor Cohanarieh. No obstante, en dicho Informe no se detallan los bienes inmuebles específicos sobre los que versaron dichas negociaciones y tampoco fue aportado por la parte gestionante algún documento que así lo acredite, en razón de lo cual, considera este Tribunal, lo desarrollado en ese informe no resulta de interés para esta instancia administrativa, por cuanto dichas conclusiones se relacionan exclusivamente con transferencias de dineros y por ende, únicamente podrían ser útiles a los efectos de determinar si el acusado efectivamente desplegó alguna actividad delictiva en contra del accionante.



**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 extraregistrarial y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del **Reglamento 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 Título IV del anterior **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 errores en la información publicitada por el Registro. 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 (que es Decreto Ejecutivo N°26771-J), que 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 en el nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009), el concepto de la inexactitud de la 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.”*

Es decir, a partir de este momento 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 Capítulo IV del Título II 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 **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, ya 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 extrarregistrales, razón por la cual se utilizaba como medida cautelar la Nota de Advertencia Administrativa, afirmó:

**“...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 el asiento registral del inmueble en cuestión ha sido modificado de forma ilegítima, ya sea por inexistencia de un documento auténtico expresamente autorizado por ley para ese efecto (artículo 450 del Código Civil) o por una incongruencia entre éste documento auténtico y la reproducción del mismo que tuvo acceso al Registro, variando la descripción gráfica o la situación jurídica de un inmueble, resultado de lo cual se refleja en el asiento registral una información que no concuerda con la realidad y por ello no se está brindando una publicidad sana sobre aspectos que, por las limitaciones del Marco de Calificación Registral no es susceptible de ser detectada por el registrador al momento de ejercer su función calificadora. Por otra parte, además de un documento de acceso a la publicidad registral, siempre debe existir un elemento objetivo que haga presumir que se produjo alguna afectación a un tercero.

Es claro que estos presupuestos no se cumplen en este caso, por cuanto no ha sido aportada prueba alguna que demuestre o que al menos haga suponer que el gestionante ostenta algún derecho subjetivo o interés legítimo sobre las fincas de San José 220331 y 216147; de Alajuela 411042 y de Puntarenas 21680 y 71033, y que efectivamente existe una anomalía en sus asientos, por cuanto en la prueba aportada no hay referencia alguna a dichos bienes. A lo sumo, se ha logrado demostrar la transferencia de fondos a favor del acusado, la interposición de una denuncia penal en su contra (hecho probado II), producto de la cual la Autoridad Judicial ha ordenado al Registro la anotación de la respectiva Demanda Penal en todas esas fincas, exceptuando la número 216147 de San José, no así que las negociaciones realizadas por el señor Cohanarieh con el señor Sephr, hayan versado sobre esos bienes.



Asimismo, tal y como el mismo recurrente afirma “...*este no es el proceso mediante el cual se diluciden (sic) si los hechos aducidos configuran un delito o aspecto similar, ya que justamente es la vía jurisdiccional la encargada de determinar dicha situación...*” ya que, tanto la Autoridad Registral como este Órgano de Alzada carecen de la competencia necesaria para emitir un pronunciamiento al respecto o de dictar una medida cautelar sobre la finca 216147 indicada. Y es que, afirma el Licenciado Rodríguez Castro, la solicitud de su representado tiene como objetivo publicitar que las fincas se encuentran en disputa judicial, con lo cual se pretende salvaguardar el Principio de Fe Pública Registral. No obstante, no corresponde al Registro Inmobiliario definir medidas cautelares destinadas a informar que los bienes o derechos inscritos se encuentran en disputa judicial, por el contrario, el fin de la Nota de Prevención 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...*”, tal como afirmó este Tribunal en el Voto No. 376-2006 transcrito parcialmente líneas atrás. Por ello, dado que en este caso ya el interesado ha acudido ante la sede jurisdiccional encontrando respuesta, resulta innecesaria una medida cautelar administrativa, amén de la imposibilidad de esta sede de pronunciarse sobre un proceso jurisdiccional que se encuentra en trámite.

En este sentido, es claro que, tanto de la información que consta en autos, como de los asientos registrales de las fincas relacionadas, no es posible presumir inexactitud alguna, que dé mérito a una medida cautelar administrativa, aunado a que ya este asunto se está ventilando ante la Autoridad Jurisdiccional correspondiente y así se publicita en algunas de las fincas por orden del Juez Penal del I Circuito Judicial de San José, sede a quien corresponde determinar la procedencia o no de anotar una medida cautelar en la finca 216147 de San José.



Por todo lo anterior, tampoco resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente en el sentido que, la decisión de la Autoridad Registral de no ordenar una medida cautelar sobre los inmuebles podría acarrearle una eventual responsabilidad, por cuanto, no ha acreditado la existencia de un **elemento objetivo** que permita, al menos presumir, que hay una **inexactitud** en la Publicidad que emana de sus asientos y ni siquiera su **legitimación** en relación con los bienes en que solicita la Nota de Previsión. En consecuencia, considera esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro**, en representación del señor **Dan Cohanarieh**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con treinta minutos del primero de julio de dos mil once, la cual se confirma.

**QUINTO. 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro**, en representación del señor **Dan Cohanarieh**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con treinta minutos del primero de julio de dos mil once, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud de imponer una Nota de Previsión sobre las fincas: de San José 220331 y 216147; de Alajuela 411042 y de Puntarenas 21680 y 71033. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y



copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattya 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**