

---

## RESOLUCION DEFINITIVA

**Expediente 2018-0366-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Apelante, DOUGLAS BEARD HOLST, APODERADO DE: HERMANN METGER MEESS, MERCEDES ROVIRA GUIDO, ATASCA S.A y LAVANDERÍA INDUSTRIAL S.A.**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2018-578)**

### ***VOTO 0648-2018***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, a las diez horas del siete de noviembre de dos mil dieciocho.***

Recurso de apelación presentado por el licenciado Douglas Beard Holst, abogado, cédula de identidad 1-1478-0155, vecino de San José, en su condición de apoderado especial de los señores Hermann Metger Meess, cédula de identidad 1-0210-0918, Mercedes Rovira Guido, cédula 5-0147-0341, ambos vecinos de San José y en condición personal, la empresa ITASCA S.A, cédula jurídica 3-101-010561, y LAVANDERÍA INDUSTRIAL S.A., cédula jurídica 3-101-014540, ambas representadas por su apoderado generalísimo sin límite de suma el Sr. Hermann Metger Meess, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 08:00 horas del 4 de julio de 2018.

***Redacta el juez Arguedas Pérez; y,***

#### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 25 de junio de 2018, el licenciado Gerardo Parajeles

Vindas y Douglas Beard Holst, en su condición de apoderados especiales de los gestionantes: Hermann Metger Meess, cédula de identidad 1-0210-0918, Mercedes Rovira Guido, cédula 5-0147-0341, ambos vecinos de San José y en condición personal, la empresa ITASCA S.A, cédula jurídica 3-101-010561, y LAVANDERÍA INDUSTRIAL S.A., cédula jurídica 3-101-014540, ambas representadas por su apoderado generalísimo sin límite de suma el Sr. Hermann Metger Meess, presentaron gestión administrativa en contra **CASAS Y CONDOMINIOS DE COSTA RICA S.A.**, con cédula de persona jurídica número 3-101-300040, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma el señor Jimmy Sheridan Orias, conocido como Jim Sheridan Orias, portador de la cédula de identidad número 6-0165-0372; en virtud de que las fincas de la Provincia de Alajuela con matrículas números: 238248-000 y 238249-000 propiedad del señor Hermann Metger; las fincas matrículas 231059-000 y 279196-000 ambas a nombre de la empresa ITASCA S.A; las fincas matrículas 231058-000, 234374-000, 234375-000, 234376-000, 234377-000, 239017-000 y 234378-000, todas ellas propiedad de la señora Mercedes Rovira Guido, fueron traspasadas en propiedad fiduciaria a favor de la sociedad **DESARROLLADORA Y FIDUCIARIA CASAS Y CONDOMINIOS DE COSTA RICA S.A.**, empresas que en pacto constitutivo permite que pueda recibir bienes en condición fiduciario y/o ser fiduciaria dentro de fideicomisos.

Posteriormente a dicho acto las propiedades fueron traspasadas otra vez en fideicomiso a favor de la empresa Casas y Condominios de Costa Rica S.A., traspaso que se hizo sin autorización o consentimiento de los fideicomitentes y sin estar autorizado para ello en el fideicomiso, entre otras, las fincas matrículas 238249-000, 231059-000, 234374-000, 234375-000 y 234378-000, a la sociedad Condominio TERRANOVA S.A., quien luego las hipoteca por sumas millonarias y sin estar autorizada.

Considera que violenta el artículo 637 del Código de Comercio, así como el requisito específico número 3 de la Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario, Titulo

V., y con lo cual concluye que medió un lamentable error de parte del Registro Nacional, al inscribir el traspaso de las propiedades supra en calidad fiduciaria a favor de la sociedad **CASAS Y CONDOMINIOS DE COSTA RICA S.A.**, cuando ésta no se encontraba facultada para ello de conformidad con sus estatutos internos.

Además de no existir dación de fe de parte del Notario Público, que avale dicha situación.

Por lo anterior, solicita conforme al artículo 25 del Reglamento del Registro Inmobiliario, y artículo 97 del Reglamento del Registro Público, la anotación de advertencia administrativa y posterior inmovilización en las fincas del Partido de Alajuela, matrículas 238248-000, 238249-000, 231059-000, 279196-000, 231058-000, 234374-000, 234375-000, 234376-000, 234377-000, 239017-000 y 234378-000, hasta tanto los actos aquí reprochados sean resueltos en la vía jurisdiccional correspondiente.

Por su parte, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, deniega las diligencias interpuestas por los señores Gerardo Parajeles Vindas y Douglas Beard Holst, en su condición de apoderados especiales de Hermann Metger Meess, Mercedes Rovira Guido, Itasca S.A y Lavandería Industrial S.A., en virtud de que luego del análisis y estudio de la situación aludida se determinó la inexistencia de un error o nulidad contenida en sede registral. En consecuencia, se ordena una vez firme la presente resolución el cierre y archivo de las presentes diligencias administrativas.

Por su parte, el licenciado Douglas Beard Holst en su calidad de representante de los gestionantes en su escrito de agravios manifestó:

1. errónea interpretación del principio de legalidad: alega el apelante que existe una obligación legal, imperativa, proba y esencial de que los registradores ejecuten este tipo de funciones en especial cuando se trata de datos que se pueden comprobar dentro de la misma

---

institución. No hubo observación de lo indicado en el capítulo V, números 2 y 3 de la Guía de Calificación Registral.

2. errónea interpretación de parte de la Dirección Inmobiliaria en cuanto a que una autorización en Asamblea General es equivalente a una dación de fe notarial. No es posible comparar una dación de fe notarial, con actos ejecutados mediante una Asamblea General.

Por lo anterior, solicita se revoque la resolución impugnada y se continúe con el trámite solicitado a efectos de anotar e inmovilizar las fincas del Partido de Alajuela, matrículas 238248-000, 238249-000, 231059-000, 231058-000, 234374-000, 234375-000, 234376-000, 234377-000, 239017-000, 234378-000 y 279196-000.

**SEGUNDO.** 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 previa las deliberaciones de ley.

**TERCERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, para la resolución del presente caso.

**CUARTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no cuenta con hechos de esa naturaleza para el dictado de la presente resolución.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** Previo a emitir las consideraciones de fondo, este Tribunal de alzada, estima de provecho hacer un análisis sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material y a las modificaciones introducidas en razón de la promulgación 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.

En ese sentido, 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 el concepto de la inexactitud de la publicidad registral, tutelado dentro del numeral 14 que en lo de interés dispone: *“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 ya sean estas de carácter registral o extrarregistral.

En este sentido, el artículo 15 del citado cuerpo normativo establece como inexactitudes de origen registral, aquellas que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de levantamiento catastral, determinado entre ellas, las siguientes: *“...Serán consideradas inexactitudes de origen registral: a) La que resulta de un error involuntario cometido por parte del Registrador. b) La originada en el levantamiento catastral. c) La originada en una falla del sistema informático. d) La originada en la manipulación dolosa de la publicidad registral por parte del registrador o cualquier otro funcionario del Registro, con el fin de adulterar su contenido. ...”*

---

Respecto de las inexactitudes extrarregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... a) *Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, ... b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...*”. (Artículo 16), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional).

Lo anterior, en estricta observancia de los Principios de Legalidad y de División de Poderes. En este nuevo Reglamento se materializa el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo y que en lo de interés dispone:

*“... Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:*

- a) La invalidez de una inscripción;*
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y*
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.*

*Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.*

---

*Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”*

De la normativa transcrita, se desprende claramente que la Administración Registral carece de competencia para su conocimiento, en tratándose de asuntos que como el que se analiza, requieren de un análisis más amplio que el meramente registral. Sin embargo, cabe acotar, que ya este Tribunal ordenó al Registro Inmobiliario cancelar un asiento registral que en su génesis carecía de matriz y no afectó derechos de terceros. Lo anterior, en aplicación de los principios registrales, incluso con la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, el Registro Inmobiliario podrá anular un asiento registral sin matriz, en los términos que indica esa ley.

Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro de instancia, así como esta Autoridad, pueden imponer en los asientos provisionales o definitivos que se conozcan, eso sí, bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos, medidas cautelares. Ahora, dependiendo del tipo de inexactitud y su medio de saneamiento, se impondrán medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada, o, por el contrario, medidas que sí extraen del tráfico mercantil al bien, tal como la inmovilización.

Respecto a las inexactitudes de origen extrarregistral, su saneamiento se previó en forma concreta, en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extrarregistrales”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles, cuando se acredite en forma fehaciente.

---

Al respecto, dicho numeral establece:

*“...De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extraregstral. Cuando se presente una inexactitud de origen extraregstral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los derechos o asientos catastrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral.*

*Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:*

- a) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz. La nota de prevención se mantendrá, hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del testimonio respectivo en sede judicial;*
- b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;*
- c) 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. Igual medida se aplicará, en el caso de que el documento presentado o inscrito no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor. La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede judicial.*

---

*El levantamiento de la nota de prevención, será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.” (Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario)*

De la normativa anteriormente indicada se desprende que dentro de estos presupuestos y requisitos que deben verificarse en estos casos, resulta de fundamental importancia que exista “...información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...” que acrediten una eventual falsedad documental, que dé mérito para imponer una medida cautelar administrativa.

Ahora bien, para el caso que nos ocupa es claro que estos presupuestos no se cumplen, por cuanto pese a las manifestaciones del gestionante y ahora recurrente no se acredita de manera fehaciente que el registrador, en el ámbito de sus competencias hubiese incurrido en un error al momento de inscribir el documento con citas al tomo 2011 asiento 312648, que corresponde a la escritura número 217, visible al folio 131 frente del tomo 3 de la Notaria Pública Noilly Vargas Esquivel, otorgada a las 11:00 horas del 1 de noviembre del 2011, donde comparecieron los gestionantes Mercedes Rovira Guido y Hermann Metger Meess, ambos en condición personal, y la compañía Itasca S.A., representada por el señor Metger Meess en calidad de presidente y apoderado generalísimo sin límite de suma, y el señor Jim Sheridan Orias en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Casas y Condominios de Costa Rica S.A. Ambos personeros según se establece en el testimonio de escritura a folios 40 y 41 del expediente principal, línea 30 y 1 de la segunda página, que para dicho acto protocolar se encontraban debidamente autorizados por asamblea general de accionistas.

---

Asimismo, se desprende del instrumento público que la señora Rovira Guido como propietaria de las fincas matrículas 231058, 234374, 234375, 234376, 234377, 234378 y 239017, el señor Metger Mess, como propietario de las fincas 238248 y 238249, y en su condición de presidente, y representante de la compañía Itasca S.A., quien es dueña de las fincas 231059 y 279196, todas ellas de la Provincia de Alajuela, fueron traspasadas en propiedad fiduciaria a la compañía Casas y Condominios de Costa Rica, representada por el señor Jim Sheridan Orias.

Este acto notarial se encuentra revestido y conformado bajo la fe pública de la Notaria Pública Noilly Vargas Esquivel, quien en dicho instrumento público plasmó que los comparecientes se encontraban autorizados para ejercer dicho contrato jurídico, sea, que tal manifestación tuvo que ser corroborada por la fedataria. Ello, dado las responsabilidades a las que se ve sometido el ejercicio de la actividad notarial, siendo un dicho requerimiento atañe a un requisito de ley para la validez y eficacia de un acto jurídico, conforme de esa manera lo establecen los artículos 40 y 84 del Código Notarial, en concordancia con los numerales 31 y 34 del precitado cuerpo normativo.

Aunado a ello, cabe recordar al apelante que tal y como fue señalado por el Registro, en la resolución impugnada, al Registrador no puede prejuzgar la validez de los títulos otorgados ante Notario Público debidamente autorizado o declarar su nulidad, siendo que su función se limita al llamado marco de calificación, lo anterior de acuerdo al artículo 34 del Reglamento del Registro Público.

El Registrador efectúa un examen, censura, o comprobación de la legalidad de los títulos presentados antes de proceder a la inscripción, así mismo le concede la facultad de suspender o denegar el proceso de inscripción a los instrumentos públicos que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico, y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez que del citado documento se desprenda o de la obligación que

---

contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967.

En tal sentido, al ingresar a la corriente registral un testimonio de escritura, éste se presume que cumple con todos los requisitos legales de forma y de fondo establecidos en el artículo 450 del Código Civil. El registrador como contralor de la legalidad de los actos y contratos inscribibles, debe recibirlo, someterlo al trámite de calificación, y una vez superada esta etapa, inscribirlo por imperativo de Ley, en este sentido por lo regulado mediante el artículo 6 de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público.

De esta manera y con meridiana claridad, tenemos entonces que la actividad registral ejercida por el Registrador, es propiamente la inscripción de documentos en coadyuvancia con la actividad realizada por los notarios públicos, por tanto, escapa a todas luces que sea una actividad fiscalizadora de la función notarial, ya que esta intervención se encuentra atribuida al Consejo Superior Notarial, o en su defecto a la Autoridad jurisdiccional, en virtud de los alcances que pueda conllevar en perjuicio de los asientos registrales.

Por tanto, en este caso no es posible en sede administrativa cuestionar los actos o contratos otorgados por los fedatarios públicos (Notario Público), de conformidad con los principios de fe pública y legalidad, así como del Principio Constitucional de División de Poderes, en razón de lo cual la presunta inconsistencia o irregularidad, deberá ser discutida y declarada por la Autoridad Jurisdiccional competente, por cuanto la misma no se sustenta en un error o nulidad cometido por la sede registral.

Así las cosas, queda claro que si bien el registrador puede corroborar la legitimación de los comparecientes conforme a la publicidad registral para establecer el tracto sucesivo del acto que se otorga, así como sus personerías, no así otros actos propios de las sociedades constantes en los libros de actos, cuya validez debe ser verificada por el fedatario público, quien en el

ejercicio de su actividad notarial debe corroborar esa información, propiamente en las actas de las asambleas de dichas entidades, dado los cambios que en estas puedan surgir, lo cual escapa a todas luces de poder ser corroborado por el registrador, quedando así sujeto a la dación de fe consignada por el Notario Público.

Por tanto, al no tener por acreditado la existencia de un error del registrador al momento de calificar el documento e inscribir el traspaso de las propiedades en calidad fiduciaria a favor de la compañía Casas y Condominios de Costa Rica S.A., en virtud de la dación de fe dada por la Notaria Vargas Esquivel, que avaló tal situación en el testimonio de escritura, como se establece a folios 40 y 41 del expediente principal, y donde expresamente plasmó: “...Y *MANIFIESTAN: Primero: Que los señores Metger Mess y Sheridan Orias, en su condición de Representantes de las compañías supraindicadas, están debidamente autorizados por Asamblea General, para este acto.*” Declaración emanada por la fedataria pública quien debió corroborar para dicho acto contractual las disposiciones contempladas por el Código de Comercio, Capítulo XII, respecto del contenido del fideicomiso, y que las partes involucradas se encontraran debidamente legitimadas para realizar el contrato.

Cabe acotar, que la única prohibición expresa contenida en el Código de Comercio, respecto de las facultades otorgadas al fiduciario es que para gravar los bienes del fideicomitido debe contar con la autorización expresa del fideicomitente, así estipulado en el artículo 652 de citado cuerpo normativo, no así, para la compraventa, toda vez que las actuaciones del fiduciario dependen de los fines pactados en el fideicomiso, el cual como se ha indicado no es objeto de la calificación por parte del Registro.

Debiendo así el Registro Inmobiliario, denegar la solicitud de la medida provisional de advertencia administrativa y posterior inmovilización sobre el asiento de las propiedades objeto de las presentes diligencias administrativas.

Por todo lo anterior, este Tribunal estima que no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente, por cuanto no se ha demostrado ante dicha instancia el elemento objetivo que incida de manera contraria a la decisión tomada por el Registro Inmobiliario, razón por la cual se rechaza lo peticionado.

Sin embargo, cabe acotar por parte de este Tribunal, que las fincas de la provincia de Alajuela, matrículas 238248-000, 238249-000, 231059-000, 231058-000, 234374-000, 234375-000, 234376-000, 234377-000, 239017-000, 234378-000 y 279196-000, objeto de esta gestión administrativa tal y como se desprende del expediente principal tomo I y II de folios 74 al 105, cuentan con anotación de Demanda Penal, seguida por el Juzgado Penal de Alajuela, bajo la sumaria 13-000179-0612-PE, comisión penal 242-13-02 con citas al tomo 2013-00069616-01-0008-001, los demás consecutivos corren del 0001 al 0011, con fecha de inicio del 18 de marzo del 2013 y vencimiento al 18 de marzo de 2023. Ello, quiere decir que las fincas supra citadas cuentan ya con una medida cautelar judicial, por ende, la solicitud administrativa recae en innecesaria, dado que los efectos en la publicidad registral son los mismos ante terceros, quienes al consultar sus asientos podrán verificar la existencia de la medida impuesta y quien adquiera se encuentra sujeto a las resultas de un proceso judicial.

Conforme lo expuesto, ante la falta de un elemento objetivo que permita presumir alguna inconsistencia que haya tenido incidencia en la Publicidad Registral, considera este Tribunal, que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Douglas Beard Holst, en su condición de apoderado especial de los gestionantes, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 08:00 horas del 4 de julio de 2018, la cual se confirma.

**SEXTO. 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

---

artículo 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, este Tribunal declara SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Douglas Beard Holst, en su condición de apoderado especial de los gestionantes, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 08:00 horas del 4 de julio de 2018, la cual se confirma. 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.**

***Carlos José Vargas Jiménez***

***Roberto Arguedas Pérez***

***Rocío Cervantes Barrantes***

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Guadalupe Ortiz Mora***

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**

maf/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM