



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2024-0071-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
DORIS GABRIELA VALVERDE DÍAZ, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-1169
PROPIEDADES

VOTO 0128-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora Doris Gabriela Valverde Díaz, cédula de identidad 8-0088-0197, vecina de San José, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 22 de enero de 2024.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia por escrito presentado por la señora Doris Gabriela Valverde Díaz, el 15 de noviembre de 2023, en el Registro Inmobiliario, mediante el cual gestiona lo que denomina “**ocurso por**



actuación indebida del fiduciario ejecutor en actos extra registrales”, relacionado con la finca de San José 548579. En su carácter de cofideicomitente, solicita la consignación de una nota de prevención por actuaciones irregulares del cofideicomitente Harold Fernando Garro Chacón, señalando como recurridos jurídicos a CRIDIBANJO S.A., CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A. y BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. Apoya su denuncia en la investigación número 22-000952-0635-VD, tramitada en la Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José por el delito de amenazas, maltrato y ofensas contra Harold Fernando Garro Chacón, se agregó documento de la Jueza Jorleny Murillo Vargas del Juzgado de violencia doméstica del II circuito judicial de San José, ordena testimonio de piezas ante el Ministerio Público del expediente número 22-000946-0635-VD.

Alega que suscribió un préstamo de vivienda mediante el sistema de fideicomiso (garantía) ante el BAC SAN JOSÉ por un monto de treinta y cinco millones de colones el cual se formalizó como deudora en conjunto con su prometido Harold Fernando Garro Chacón, alega problemas para cumplir con sus obligaciones y el BAC no le permitió pagos parciales de la deuda por lo que no pudo seguir pagando el compromiso del fideicomiso. En el año 2023 el BANCO BAC SAN JOSÉ aceptó una reestructuración del fideicomiso, pero no la exclusión del codeudor de Harold Fernando Garro Chacón, lo que deriva según considera, en una afectación, dado el daño patrimonial y psicológico que le ha causado esa persona. Mediante escrito de 11 de diciembre del 2023, la señora Doris Gabriela Valverde Díaz, agrega copia simple de aviso de remate de la finca de San José 548579, donde advierte que sobre dicho aviso no fue notificada, y solicita anotar nota de prevención en dicho inmueble.



Mediante resolución final emitida por el Registro Inmobiliario de las 8:00 horas del 22 de enero de 2024, ordena el cierre y archivo del expediente, por cuanto los hechos planteados desbordan el ámbito de competencia para desplegar la tutela administrativa de asientos en la finca de San José 548579. El Registro Inmobiliario no inscribe los contratos de fideicomiso sino únicamente los traspasos en propiedad fiduciaria, el marco de calificación registral únicamente determina el nombre y calidades completas del fideicomitente y el fiduciario. Por lo que las cláusulas y tramitología de un fideicomiso de garantía, son propias del ámbito privado, cualquier actividad irregular debe ser ventilada por la autoridad judicial competente.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora Doris Gabriela Valverde Díaz, de calidades indicadas apeló la resolución y manifestó:

1. En el considerando segundo es indispensable revisar que aún con la fe pública del notario es necesario completar requisitos indispensables como son dar fe de que las partes fueron debidamente notificadas, circunstancia que se echa de menos y de esa forma se le hizo ver en el penúltimo escrito presentado por consiguiente este no cumple con los requisitos de forma, por lo cual, el asiento mencionado en esta resolución deber ser cancelado.
2. La Administración Pública debe de solucionar este tipo de situaciones, es de importancia suprema, según la responsabilidad objetiva de la Administración, esta debe responder ante el daño ocasionado por sus agentes, como lo indica la Sala Primera.



Solicita se revoque la resolución y se proceda a la anotación en defensa de sus derechos patrimoniales.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. I. LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y EL OCURSO. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009) establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral. En este sentido, la gestión administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “[...] falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario [...]”, cuyo origen puede ser registral o extrarregistral (artículo 14 del Reglamento citado). Dentro de este procedimiento registral, es posible imponer medidas



cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia –que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico– como la nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral (artículo 25) y la nota de prevención de inexactitud extrarregistral (artículo 32).

Las inexactitudes de origen registral son 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 [...]” (artículo 15). Por su parte, las extrarregistrales se originan fuera del ámbito registral (artículo 16) y son atribuibles “[...] al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro [...]” debido a que el documento que se pretende inscribir contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...”, siempre y cuando lo anterior no pueda ser detectado ni valorado en el proceso de calificación de los documentos por parte del registrador (artículo 31).

El mecanismo utilizado por la autoridad registral, para informar a terceros del inicio de la investigación sobre una posible inconsistencia, lo constituye la nota de advertencia, conceptualizada en el artículo 25 del Reglamento citado, que indica:

Artículo 25.- De la nota de advertencia administrativa.

Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para



efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores. [...]

En consecuencia, el objetivo del procedimiento registral de gestión administrativa es dar a conocer una inexactitud en la publicidad registral y procurar su corrección, cuando esta sea legalmente posible y con anuencia de las partes afectadas.

En lo que respecta al **procedimiento de recurso**, sucede con frecuencia, que el compareciente o la parte, el tercero con interés legítimo o el notario público autorizante de la escritura pública, cuyo testimonio se ha presentado al Registro Inmobiliario, y en su defecto el apoderado especial, acuden al remedio del recurso- por considerar afectados sus intereses- a efecto de que sea revisada en todas sus facetas, la conducta emanada de la Institución Registral, respecto a la calificación realizada de ese documento.

El recurso procede estrictamente en los supuestos que establece el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, dispone:

“Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también porque el



Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos”.

Por su parte, en el Capítulo I, Título I del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el inciso m) del artículo 2, define el ocursu como “el recurso que se interpone ante la Dirección del Registro Inmobiliario contra las calificaciones formales dictadas por la Subdirección Catastral y/o la Subdirección Registral”,

A la luz de la normativa que regula los procedimientos de gestión administrativa y ocursu, tenemos entonces, que mediante el ocursu se ataca la calificación de un documento que se encuentra en la corriente registral, sea, que no se encuentra inscrito, mientras que la gestión administrativa es un procedimiento donde existe una inexactitud en la publicidad registral que puede ser de origen registral o extra registral.

II. SOBRE EL CASO EN CONCRETO: Aclarado lo anterior, se desprende del contenido del expediente que la accionante y ahora apelante señora Doris Gabriela Valverde Díaz, la solicitud que planteó ante el Registro Inmobiliario la califica como un ocursu, cuando no lo es, pues del contexto de dicha solicitud se desprende que lo que presenta es una gestión administrativa con el fin de que el Registro imponga en el asiento de la finca de la provincia de San José matrícula 548579-000, una medida cautelar de nota de prevención. No obstante, los argumentos de la señora Valverde Díaz, no reflejan una inconformidad respecto a la realidad documental registrada en la finca referida, sino más bien que van dirigidos principalmente contra la supuesta actuación irregular de quienes participaron en la constitución, trámite y posterior ejecución del fideicomiso de garantía.



En vista que la señora Valverde Solís, basa su gestión en la presunta actuación indebida de quienes participaron en el fideicomiso de garantía y su ejecución, es importante referirse al documento citas **tomo 573 asiento 85522**, trata de un testimonio de escritura número 76-13 visible al folio 195, expedido en conotariado ante los notarios Guy Greenwood Ávila y Jorge Manuel Casafont Quirós, en el protocolo del primero, expedido a las 18:00 horas del 12 de noviembre del 2007, en el cual la empresa **DESARROLLOS Y PROYECTOS ARVICO DEL NORTE, S.A.** traspasa en propiedad fiduciaria la finca de la provincia de San José 548579-000, a la empresa fiduciaria **CREDIBANJO S.A.** en virtud del contrato de fideicomiso de garantía denominado “FIDEICOMISO DORIS GABRIELA VALVERDE DÍAZ-BANCO BAC SAN JOSÉ, S.A.”, en donde la persona que traspasa la finca es la fideicomitente, quien recibe la propiedad es la fiduciaria y el BANCO BAC SAN JOSÉ, es el fideicomisario, y los deudores en el instrumento público son la señora Gabriela Valverde Díaz y el señor Harold Fernando Garro Chacón, cédula de identidad 1-0973-0429, vecino de San José. Dicho testimonio de escritura fue inscrito el 22 de noviembre de 2007, ello, como consecuencia de haber cumplido con el filtro de calificación registral. (folios 43, 47 a 48 del expediente principal).

Es importante destacar, que el contrato de crédito y la constitución del fideicomiso de garantía, en donde se estructura el clausulado que regula la relación entre fideicomitentes / deudores, fiduciario, fideicomisario y fiduciario de ejecución es de naturaleza privada (folio 28 al 41 del expediente principal) y por ende no accede a la publicidad registral ni a la calificación por parte del registrador, ello a la luz del



artículo 450 del Código Civil, que indica:

ARTÍCULO 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

Con base en el contrato de fideicomiso, se elabora la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria (cuyo testimonio se presenta para su calificación e inscripción), la cual contiene los elementos básicos para que la propiedad resulte inscrita a nombre del fiduciario en su condición de tal y quien debe ajustar sus actuaciones a las estipulaciones efectuadas en el contrato privado de fideicomiso, que por ser de naturaleza privada no accede al registro, tal y como se indicó.

Al respecto, el Código de Comercio señala:

ARTÍCULO 636.- El fideicomiso de bienes sujetos a inscripción deberá ser inscrito en el Registro respectivo. En virtud de la inscripción el bien quedará inscrito en nombre del fiduciario en su calidad de tal.

Posterior, al traspaso en propiedad fiduciaria realizado por la empresa DESARROLLOS Y PROYECTOS ARVICO DEL NORTE, S.A. a favor de la empresa fiduciaria **CREDIBANJO S.A.**, el 20 de diciembre de 2023, se inscribe el documento citas **tomo 2023 asiento 793250**, un testimonio de escritura número 143-6, visible al folio 137 frente al 138 frente del tomo 6, del protocolo de la notaria Raquel Estefanny Cruz Porras, mediante el cual se indica en lo conducente, lo siguiente:

“[...] **SEGUNDO:** Que en virtud del procedimiento estipulado en



el contrato de fideicomiso [...] de conformidad con el artículo seiscientos cuarenta y ocho, párrafo segundo del Código de Comercio, y en virtud del incumplimiento de los DEUDORES y de los FIDEICOMITENTES a lo pactado en el contrato citado, CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANÓNIMA, en su condición de FIDUCIARIO DE EJECUCIÓN dentro del citado Fideicomiso, procedió a realizar subasta pública del bien fideicometido, y en fecha de la segunda subasta señalada, sea el día veintidós de noviembre del año dos mil veintitrés, medió ADJUDICACIÓN que se dio por el monto de CUARENTA Y OCHO MIL DÓLARES EXACTOS, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, por parte del BANCO BAC SAN JOSÉ SOCIEDAD ANÓNIMA. **TERCERO:** De conformidad con la subasta realizada, CREDIBANJO SOCIEDAD ANÓNIMA en su condición de FIDUCIARIO: del Fideicomiso “FIDEICOMISO DORIS GABRIELA VALVERDE DIAZ-BANCO BAC SAN JOSÉ-DOS MIL SIETE”, procede a realizar traspaso oneroso, en virtud del remate EXTRAJUDICIAL, a favor del BANCO BAC SAN JOSÉ SOCIEDAD ANÓNIMA, [...] quien es adjudicatario de la finca que se describe a continuación: Finca de la Provincia de San José matrícula CINCO CUATRO OCHO CINCO SIETE NUEVE-000 [...]. EL BANCO BAC SAN JOSÉ SOCIEDAD ANONIMA [...] quién por medio de su representante, el señor Chacón Álvarez [...] acepta el presente traspaso oneroso por concepto de adjudicación en remate fiduciario [...] (folios 43, 52 y 56 del expediente principal).

De lo expuesto queda demostrado en el presente caso, que en la historia de la finca de la provincia de San José matrícula 548579-000, consta que fue presentado el documento de citas 573-85522,



que es traspaso del fideicomiso de garantía y la posterior ejecución mediante la registración del documento de citas 2023-793250 donde el BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. adquirió la titularidad registral de dicho inmueble, en virtud del acto realizado por la empresa CONSULTORES FINANCIEROS COFIN, S.A., en su condición de fiduciario de ejecución (folios 33 y 52 del expediente principal), como consecuencia de lo acordado en el contrato de fideicomiso de garantía.

Con relación al tema concerniente a la figura jurídica del fideicomiso de garantía la Procuraduría General de la República en el dictamen C-103-2008, emitido el 8 de abril de 2008, ha dicho:

El fideicomiso de garantía puede conceptualizarse, como aquel contrato por el cual se transfiere al fiduciario un bien, con el encargo de que, ante el incumplimiento de la obligación del constituyente, que se pretende garantizar, el fiduciario procederá a la venta del bien a fin de cubrir el crédito al acreedor con el producto de la venta, cancelando total o parcialmente la deuda en descubierto. Es decir, el fideicomiso de garantía se constituye en un medio para proteger ciertos bienes, para que en caso de mora se puedan ejecutar extrajudicialmente, conforme al procedimiento establecido por las partes en el acto constitutivo. Desde este punto de vista, el fideicomiso de garantía ofrece ventajas sobre otro tipo de garantías reales como la prenda y la hipoteca, por cuanto implica dejar de lado procedimientos judiciales para su liquidación.

[...] en el fideicomiso de garantía, el fiduciario detenta el bien como propietario, sin embargo, debe quedar claro, que el dominio que se ejerce sobre los bienes dados en garantía es



imperfecto. [...]

En el fideicomiso de garantía el fiduciante asume la posición natural del deudor, quien mantiene la transmisión fiduciaria, entrega sus propios bienes en garantía. El fiduciario es la persona a quien se transmite el dominio fiduciario y que detenta el bien como propietario, pero con un dominio imperfecto o limitado, en el tanto debe disponer de los bienes dados en garantía dentro de los límites previstos en el contrato, de suerte tal que la transmisión de la propiedad se convierte en garantía para el acreedor. El beneficiario podrá ser una persona física o jurídica a la que el fiduciario pagará con lo producido por los bienes, en caso de que el deudor no cumpla con la obligación, y que normalmente ha de ser el acreedor garantizado con el fideicomiso. El fideicomisario es un cuarto sujeto a quien deben entregarse los bienes una vez finalizado el fideicomiso. Con esta finalidad también puede designarse al propio beneficiario.

Del concepto anterior, y de la documentación que consta en el expediente, se evidencia que una vez realizado el remate por la empresa CONSULTORES FINANCIEROS COFIN, S.A., en su condición de Fiduciario de Ejecución, la empresa CREDIBANJO, S.A., en su condición de fiduciario efectúa el traspaso a favor del adjudicatario-fideicomisario BANCO BAC SAN JOSÉ, S.A., de modo que queda comprobado que el proceso de ejecución se realizó en la esfera extrarregistral en donde el fiduciario ejecutor en este caso la empresa CONSULTORES FINANCIEROS COFIN, S.A., debe respetar el debido proceso o bien los acuerdos establecidos en el acto constitutivo del contrato de fideicomiso de garantía, situación que escapa de los parámetros del ámbito de calificación del registrador,



pues el documento que ingresa al Registro Inmobiliario es un traspaso fiduciario realizado por la empresa CREDIBANJO, S.A. (fiduciario del fideicomiso), quien ostenta un dominio imperfecto sobre el bien dado en garantía, sea, la finca de la provincia de San José 548579-000, la cual traspasa al adjudicatario-fideicomisario BANCO BAC SAN JOSÉ, S.A., que tiene como antecedente una adjudicación extrajudicial que sale de la competencia del registrador.

De los argumentos expuestos, debe tomar nota la recurrente, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, para el caso que nos ocupa, es claro para este Tribunal que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral o extrarregistral no se cumplen; por cuanto el apelante pese a sus manifestaciones, no aporta un elemento objetivo, que demuestre o que al menos haga suponer que efectivamente existe una anomalía en los asientos registrales de la finca de San José 548579-000.

Así las cosas, es importante reiterar, que el Registro Inmobiliario, no inscribe los contratos de fideicomiso de garantía, dado que es un acto de carácter privado, sino únicamente los traspasos en propiedad fiduciaria de bienes inmuebles, donde el marco de calificación se circunscribe a determinar el nombre y calidades completas del fideicomitente y el fiduciario, artículos 636 del Código de Comercio y 450 del Código Civil,

Por el hecho de que existe proceso judicial de investigación número 22-000952-0635-VD, tramitada en la Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José por el delito de amenazas, maltrato y ofensas contra Harold Fernando Garro Chacón contra Doris Gabriela



Valverde Díaz y que es documento que se agregó al presente expediente, de la Jueza Jorleny Murillo Vargas del Juzgado de violencia doméstica del II circuito judicial de San José, ordena testimonio de piezas ante el Ministerio Público del expediente número 22-000946-0635-VD, no implica que es procedente la petición de anotar nota de prevención sobre la finca, en conflicto como lo señala la gestionante; no podría el Registro Inmobiliario, ni este Tribunal, acoger lo solicitado por la apelante, con relación a la pretensión de consignar medida cautelar. Los documentos con relación al tracto sucesivo de la finca de la provincia de San José 548579-000, ingresaron al Registro Inmobiliario bajo la presunción de legalidad y autenticidad, conforme la fe pública notarial que no es cuestionable en esta sede.

En la resolución del Registro Inmobiliario se expusieron los fundamentos fácticos y jurídicos para que determinara esa instancia que no resulta válida la consignación de algún tipo de medida cautelar en el asiento registral que publicita que el dueño registral es el BANCO BAC SAN JOSÉ S.A., que adquirió la propiedad mediante un proceso de ejecución del contrato de fideicomiso de garantía descrito en el instrumento público, citas tomo 2023, asiento 793250, documento que cumplió con todos y cada una de las medidas de seguridad que corresponden ante el Registro Inmobiliario, el registrador conforme lo visto, procedió de acuerdo a lo requerido y consignado en la escritura notarial.

Este Tribunal considera que la resolución se encuentra debidamente fundamentada y razonada, analiza de forma clara todos y cada uno de los aspectos debatidos durante todo el trámite del expediente, cumple a cabalidad con los principios del debido proceso; se hace una



adecuada exposición de los motivos que justifican esa decisión tomada por la Autoridad Registral de denegar las diligencias iniciadas por la señora Doris Gabriela Valverde Díaz, al no tener como causa la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni haberse demostrado fraude registral.

Como bien fue indicado en esta resolución, será en Sede Judicial que se determine lo correspondiente con relación a lo alegado por la apelante, no es procedente consignar las medidas cautelares solicitadas, por cuanto como bien lo determinó el Registro Inmobiliario y comparte este órgano de alzada, no existe ningún tipo de inexactitud registral, además de que no se cuenta con algún elemento objetivo que apunte o sugiera la existencia de una inexactitud de carácter extrarregistral que deba ser investigada, la cual tampoco logró demostrar el solicitante con la documentación aportada.

En cuanto al agravio que plantea la recurrente que aún con la fe pública del notario es necesario completar requisitos indispensables como es el de dar fe que las partes fueron debidamente notificadas, circunstancia que se hecha de menos, sobre este agravio, es importante indicar a la apelante, que la notificación correspondiente a los traspasos de la propiedad fiduciaria a la empresa CREDIBANJO, S.A. (fiduciario del fideicomiso) y a la adjudicataria-fideicomisario BANCO BAC SAN JOSÉ, su verificación no es competencia del Registro Inmobiliario, ello, porque estos procesos de traspasos derivan a lo interno del acto constitutivo del contrato de fideicomiso de garantía y no directamente de un acto que haya emitido la autoridad registral.



En virtud de lo indicado, es importante recordar a la apelante, que a folio 16 del expediente consta una copia de la publicación del aviso de remate de la finca de la provincia de San José matrícula 548579-000, del cual se desprende que este le fue notificado por parte de la empresa CONSULTORES FINANCIEROS, S.A., en su condición de Fiduciario de Ejecución del FIDEICOMISO DORIS GABRIELA VALVERDE DÍAZ-BANCO BAC SANJOSE, S.A., obsérvese que al inicio del aviso de remate el fiduciario ejecutor indica “[...] Se permite comunicar que, en cumplimiento con lo establecido en el fideicomiso [...]”, de modo que la notificación del remate es un asunto que deriva de los acuerdos fijados en el contrato de fideicomiso de garantía del cuál la autoridad registral no tiene control ni injerencia, como tampoco lo tiene sobre la notificación de los traspasos realizados.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que del análisis íntegro de este expediente no se advierten inconsistencias que afectan la publicidad registral y que deban ser saneadas, en razón que no hay una inexactitud de origen registral ni extrarregistral, sino que se trata de un asiento registral fundamentado en la rogación expresada en un instrumento público, otorgado por las partes legitimadas para ello y debidamente autorizado por un notario público, que cumplió con los requisitos legales para su inscripción, de conformidad con el marco de calificación; por lo anterior se rechazan los agravios expresados por la señora Doris Gabriela Valverde Díaz, de calidades indicadas, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 22 de enero de 2024, la que en este acto se confirma.

POR TANTO



Con fundamento en las consideraciones y jurisprudencia expuestos se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por la señora Doris Gabriela Valverde Díaz, de calidades indicadas, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 22 de enero de 2024, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747 MJP. 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 para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Celso Damían Fonseca Mc Sam

Norma Ureña Boza

lvd/KQB/ORS/CMCH/CDFM/NUB



DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53