

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0194-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-0562-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0627-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y siete minutos del dos de octubre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el licenciado Miguel Évila Salazar, abogado, con cédula de residencia 159100237315, vecino de Cartago, en representación del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal** con cédula de persona jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 20 de marzo de 2020.

**Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento se inicia de oficio por escrito remitido a la Dirección del Registro Inmobiliario el 19 de junio de 2018, mediante el cual la registradora 47 del grupo 1 de la Subdirección Registral informa que ante una solicitud del Departamento de Reconstrucción que le correspondió tramitar por rol, detectó un **error de inscripción** en el documento citas

---

**2016-266437**, inscrito el 5 de mayo de 2016, relativo a la cancelación de los gravámenes hipotecarios: 2013-29711-01-01-01 y **2014-286691-01-0001-001** que pesaban sobre la finca **111221** de **Cartago**.

Lo anterior dado que por error fue cancelada la hipoteca **2014-28691-01-0001-001** liberando la finca **17532-F** de **San José** y a esa fecha no era posible incluirla nuevamente porque desde el 26 de setiembre de 2017 se encontraba anotado un practicado con citas **800-433387-01-0001-001**, posterior a esa cancelación errónea. Adicionalmente, el 20 de junio de 2018 fue anotado también en ese inmueble un practicado con citas **800-484776-01-0001-001**.

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 8:00 horas del 25 de junio de 2018, el Registro Inmobiliario procedió a la apertura de este expediente y ordenó consignar nota de advertencia administrativa en la finca afectada.

Asimismo, mediante resoluciones de las 11:46 horas del 24 de julio de 2018 y de las 12:05 del 20 de mayo de 2019 fueron conferidas las audiencias de ley a los interesados, producto de lo cual se apersonaron: el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (folio 46), la Gestadora de Créditos SJ S.A. (folio 42) y la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional (folio 43).

Mediante resolución dictada a las 10 horas del 20 de marzo de 2020, el Registro Inmobiliario resolvió mantener la nota de advertencia e inmovilizar la finca 17532 F de San José, en virtud de que existen terceros afectados, por lo que no se puede corregir el error.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal apeló, manifestando en sus agravios que el objeto

de este procedimiento obedece a un error registral al cancelar incorrectamente la hipoteca con citas **2014-28691-01-01-01** inscrita a su favor, provocando una inconsistencia en la publicidad registral de la finca 17532-F de San José, la cual fue dada en garantía hipotecaria de primer grado por su titular Kattia Lorena Barquero Quirós. Que la actuación de su representado ha sido en todo momento de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera, amparada en la publicidad registral, por ello la ley debe proteger su derecho y no puede sufrir ningún daño o perjuicio. Afirma que se trata de un error material que puede ser corregido mediante una nueva inscripción, utilizando la información que consta en el documento que lo originó y por ello lo correcto sería subsanar la inscripción sin obligar a su representado a acudir a un proceso judicial, subsanando el error registral instruyendo al Registro Inmobiliario para que incluya la hipoteca en la finca, en las mismas condiciones en que fue inscrita y en caso de no acogerse esa pretensión, se mantenga la inmovilización sobre la finca 17532-F de San José y que se establezcan a lo interno las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieren corresponder, así como la indemnización que por eventuales daños y perjuicios se le puedan causar al Banco que representa.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario, y se aclara que su fundamento se encuentra: a folios 2-12 el hecho probado **I**; a folios 13-14 los hechos probados **II** y **III**; a folio 16 el hecho probado **IV**; a folio 15 el hecho probado **V** y a folio 1 el hecho probado **VI**. Además, se adicionan los siguientes hechos probados:

**VII.** Que el 25 de junio de 2018, el Registro Inmobiliario ordenó consignar nota de advertencia administrativa en la finca 17532-F de San José. (Folios 04-05 del expediente principal)

**VIII.** Que el 24 de julio de 2018, el Registro Inmobiliario concedió las audiencias de ley a los interesados. (Folios 04-05 del expediente principal)

**IX.** Que el día 31 de julio de 2018, con posterioridad a la consignación de la advertencia administrativa se inscribe sobre la finca 17532-F de San José un practicado bajo las citas 800-494618-01-0001-001 ordenado dentro del expediente 18-009750-1338-CJ. (Folios 36-37 del expediente principal)

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No observa este Tribunal hechos con tal carácter 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. CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL EN LA RESOLUCIÓN RECURRIDA.** Advierte este Tribunal que existe un error material en la resolución apelada, dado que en su Considerando “V.- LO QUE DEBE SER RESUELTO” y en su parte dispositiva se indica que la finca a inmovilizar es la **17532** de San José y no la finca filial **17532-F** de San José. Sin embargo, es claro que este error material no provoca la nulidad de lo actuado y resuelto, por cuanto de la integridad del expediente se desprende que el número correcto es la finca **17532-F** de San José y así se indica en el resto del texto de la resolución. Por ello, se procede a corregir el relacionado Considerando V y el Por Tanto de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10 horas del 20 de marzo de 2020, para que se lea que la finca a inmovilizar es **17532-F** de **San José** y no como erróneamente se indicó.

**SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** La Gestión Administrativa está definida en el artículo 21 del Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre del 2009) como un procedimiento mediante el cual “...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la

---

*existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...”*

Es decir, este procedimiento es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de **procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible**, siendo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. Esto se materializa, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos: **aviso catastral, nota de prevención, nota de advertencia administrativa y nota de bloqueo registral**, además; en caso de que el saneamiento no sea posible debe procederse con la **inmovilización**, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de medidas cautelares, salvo lo dispuesto por la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Inmobiliaria, en cuanto a la ausencia de matriz y no afectar terceros protegidos.

Es posible también que, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral, el funcionario registral proceda a corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando esa corrección se realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al Ordenamiento Jurídico.

---

Sobre la medida cautelar administrativa de **inmovilización**, tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario y está regulada en el artículo 28 del Reglamento de cita y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de División de Poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia.

Concluido el estudio del expediente venido en Alzada, con fundamento en los documentos que constan en autos, se comprueba que la hipoteca con citas **2014-28691-01-0001-001** fue inscrita el 26 de febrero de 2014 en la finca 17532-F de San José y fue cancelada en forma errónea el 5 de mayo de 2016, al inscribir el documento con citas **2016-266437**.

Posteriormente, el 26 de setiembre de 2017 el Juzgado II Especializado de Cobro Judicial del I Circuito Judicial de San José procedió a anotar en ese mismo inmueble el practicado con citas **800-433387-01-0001-001**, en el que figura como actora la Gestionadora de Créditos SJ S.A.

Y luego, el 20 de junio de 2018, ese mismo Juzgado II Especializado de Cobro Judicial del I Circuito Judicial de San José anotó también el practicado con citas **800-484776-01-0001-001** en donde figura como actora la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional y es hasta el día 25 de junio de 2018 cuando la autoridad registral procede a cautelar el bien con una nota de advertencia administrativa.

Lleva razón el Registro Inmobiliario al señalar que una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el Registro Nacional, es el

---

garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de estos, de conformidad con lo establecido el artículo 1º de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, Ley 3883, a saber, que *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos...”*, de ahí que se debe procurar una sana publicidad registral, a estos efectos debemos tener presente que el **Principio de Publicidad Registral** tiene distintos alcances, según se esté en presencia de un titular de derecho o de un tercero registral, en este sentido los autores Francisco Javier Sánchez Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, sostienen *“...la publicidad registral da origen al llamado principio de legitimación, el cual establece una presunción iuris tantum en orden a la existencia y pertenencia del derecho inscrito en favor y en contra del titular registral, mientras no se demuestre que no concuerda con la realidad jurídica...”* (Manual de Derecho Inmobiliario Registral. 2ª Edición, Tirant Lo Blach; Valencia, España: 2009 pág. 129), en el caso de marras, tenemos la particularidad que la legitimación que se reclama no está relacionada a la titularidad del inmueble y por ende no se está en presencia de la colisión de dos derechos reales de igual categoría, lo que se encuentra en juego es la titularidad de un derecho real de garantía, una carga impuesta voluntariamente por la propietaria en favor de un tercero, el banco, para garantizar el pago de una deuda, y que por error humano fue eliminada de la publicidad, dando ocasión a que otros acreedores con derechos personales impusieran embargos sobre el mismo inmueble.

Por lo anterior, es evidente que se produjo *“...un error involuntario cometido por parte del Registrador...”* al momento de inscribir el documento tramitado bajo el **Tomo 2016 Asiento 266437**, lo cual constituye una inexactitud de origen registral, de las previstas en el inciso a) del artículo 15 del Reglamento de citas y que en este



---

caso en concreto, considera este órgano de alzada que, bajo los **principios de razonabilidad y proporcionalidad** se debe procurar el saneamiento de la publicidad registral.

Es menester señalar que con relación a los **principios de razonabilidad y proporcionalidad** se ha referido nuestra Sala Constitucional en diversas resoluciones, entre ellas las Sentencias: **6805-11** de las 10:31 horas del 27 de mayo de 2011, **3950-12** de las 16:30 horas del 21 de marzo de 2012 y **10986-2012** de las 15:05 horas del 14 de agosto de 2012, en los siguientes términos:

“En sintonía con la doctrina más autorizada del Derecho Constitucional y con la jurisprudencia de los Tribunales Constitucionales, la Sala Constitucional ha receptado, en su jurisprudencia, los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**. En efecto, ha precisado el contenido necesario de los principios de razonabilidad y proporcionalidad. En reiteradas sentencias ha señalado, sobre el primero, que **la ley no puede ni debe ser irracional, ya que el medio que se seleccione debe tener una relación real y sustancial con el objeto que se persigue**. Desde esta perspectiva, **la racionalidad técnica significa una proporcionalidad entre medios y fines; la racionalidad jurídica implica una adecuación a la Constitución en general y, en especial, a los derechos y libertades reconocidos y garantizados en ella y en los Instrumentos Internacionales sobre Derechos Humanos debidamente vigentes en nuestro país y; por último, la razonabilidad sobre los efectos personales supone que no pueden imponerse a esos derechos otras limitaciones o cargas que razonablemente se deriven de su naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad.**” Sala Constitucional Sentencias 6805-11, 3950-12 (Subrayado y negrita no son del original).



Y agrega que:

“...la razonabilidad es parte integrante del control constitucional con el fin de asegurar que las leyes, y en general toda norma, no resulten en un ejercicio arbitrario y sin sentido del poder público, **sino que respondan a necesidades y motivaciones reales** (...) se ha dejado claramente expresado que la competencia de esta Sede se limita a excluir del ordenamiento los actos totalmente irrazonables, pero no a sustituir ni a enjuiciar a las autoridades públicas en la ponderación de los elementos que pueden hacer una opción más adecuada que otra **debe advertirse que en sentido estricto la razonabilidad equivale a justicia**, así, por ejemplo, una ley que establezca prestaciones científicas o técnicamente disparatadas, sería una ley técnicamente irracional o irrazonable, y por ello, sería también jurídicamente irrazonable. En este sentido cabe advertir que no es lo mismo decir que un acto es razonable, a que un acto no es irrazonable, por cuanto la razonabilidad es un punto dentro de una franja de posibilidades u opciones, teniendo un límite hacia arriba y otro hacia abajo, fuera de los cuales la escogencia resulta irrazonable, en razón del exceso o por defecto, respectivamente’ (Sentencia número 00486-94...” Sala Constitucional Sentencia 10986-12 (Subrayado y negrita no son del original).

Visto lo anterior, y dado que los terceros que eventualmente se verían afectados con la corrección manifestaron: *“Solicito se me tenga como parte interesada en el presente proceso”* en el caso de la Gestoradora de Créditos SJ S.A. (ver folio 42) y la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional: *“...dejamos patente nuestra oposición a que se levante la notación (sic) realizada en el proceso judicial presentado por mí representada, ya que tal situación nos pondría en inseguridad jurídica”* (folio 43), resulta claro para este órgano de alzada que esta situación

---

amerita la consignación de una medida cautelar administrativa, cuyo objetivo es publicitar la inexactitud que afecta el relacionado asiento hasta que sea saneado, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente.

No obstante, en aplicación de los referidos principios de razonabilidad y proporcionalidad, que requieren de una racionalidad técnica que implica la proporcionalidad entre los medios y los fines que persigue en este caso la imposición de medidas cautelares administrativas, que resulte adecuada a los derechos de los administrados y no les establezca “*otras limitaciones o cargas que razonablemente se deriven de su naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad*”, considera este Tribunal que debe revocarse parcialmente la resolución venida en Alzada y que lo conveniente es autorizar la inclusión de la hipoteca con citas **2014-28691-01-0001-001** a favor del Banco apelante, toda vez que no hubo una oposición a ello por parte de los eventuales afectados.

Debemos tener claro que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público, la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico sobre los derechos y bienes de los costarricenses, constituyéndose en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, como es el caso en estudio. Garantizando que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en consonancia con el artículo primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, N°3883.

Respecto de los agravios que manifiesta el recurrente, efectivamente esta situación obedece a un lamentable error de inscripción derivado de la cancelación incorrecta de la hipoteca con citas 2014-28691-01-0001-001 inscrita a favor de su representado. Es claro que la actuación del Banco Popular fue de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera, amparada en la publicidad registral. Por eso, este Tribunal considera que, en este caso específico, en aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad mencionados en esta resolución, aunado a la no oposición por parte de los demás interesados en este proceso, sí es posible aceptar su solicitud de incluir nuevamente el gravamen hipotecario en la finca, en las mismas condiciones en que fuera inscrita en su oportunidad y utilizando la información que consta en el documento que lo originó, pero manteniendo las medidas cautelares administrativa en la finca 17532-F de San José.

Debemos tener presente, que de no haberse cancelado de forma errónea la hipoteca, el primer acreedor, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, tendría prioridad con respecto a los acreedores personales, Gestionadora de Créditos SJ S.A. y Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional, **a los cuales, conforme al Derecho Registral puro, no se les debe considerar terceros protegidos, por cuanto no reúnen la totalidad de los requisitos para adquirir tal característica. Sin embargo, no se puede obviar que al ingresar a la corriente registral los documentos expedidos por una autoridad judicial, que corresponden a los practicados descritos con anterioridad, y que conforme al artículo 450 del Código Civil en concordancia con los artículos 87 y 154.2 del Código Procesal Civil, están legalmente autorizados para producir una modificación al bien inscrito; estos no encontraron impedimento alguno para ejercer un posible derecho de prioridad sobre la garantía hipotecaria a la cual alude este proceso. Esta expectativa de derecho,**

aunque debilitada por el tipo de proceso de la cual deviene y que es incomparable al derecho privilegiado que ostenta una garantía hipotecaria, debe ser respetada por la administración registral y ese derecho prioritario de la hipoteca que por error se eliminó de la publicidad registral, causando daño a la seguridad y fe pública registral, por lo que debe necesariamente discutirse en la vía judicial para establecer cuál de las partes tiene un mejor derecho.

La inclusión de la hipoteca cancelada por error, permite demostrar la legitimación del acreedor hipotecario para poder acudir a la vía correspondiente a hacer valer sus derechos, lo que a su vez conlleva una publicidad íntegra para facilitar a la autoridad judicial tener conocimiento de los derechos debatidos y poder así proceder a declarar quién tiene un mejor derecho, lo que también repercutirá en lo futuro para evitar que otros embargantes procedan contra el inmueble desconociendo la existencia del derecho real de garantía que pesa sobre el mismo, garantizando así en cuanto a estos estar ante una publicidad no solo íntegra, sino también exacta.

En casos como el que nos ocupa y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, deben las partes interesadas dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, en donde declare quién tiene un mejor derecho y se solicite expresamente la cancelación de las medidas cautelares administrativas, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esa sede administrativa.

En virtud de lo anterior, debe quedar claro que, a pesar de la inclusión de la hipoteca,

---

el asiento registral se encuentra afectado por una inexactitud hasta tanto no exista un pronunciamiento judicial donde se resuelva esta situación, y dado que, se reitera, la sede administrativa carece de facultades para hacerlo, resulta ineludible su obligación de dar publicidad de dicha circunstancia por medio de medidas cautelares.

No se omite manifestar que si bien es cierto existe una tercer anotación de un practicado bajo las citas 800-494618-01-0001-001, expedido dentro de la tramitación del expediente judicial 18-009750-1338-CJ, al haberse publicitado con posterioridad a la consignación de la advertencia administrativa y ya concedida la audiencia a los interesados, sumado al hecho de que el interesado no hizo valer sus derechos en ningún momento del presente procedimiento administrativo, el mismo no reúne los requisitos para ser considerado tercero registral.

Por último, sobre la solicitud del recurrente de establecer a lo interno las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieren corresponder, así como la indemnización por eventuales daños y perjuicios que pueda sufrir el Banco apelante, se advierte al recurrente que estos extremos de su pretensión no forman parte de las competencias otorgadas a este Tribunal Registral Administrativo y por ello se omite pronunciamiento al respecto.

**SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, este Tribunal **declara parcialmente con lugar el recurso** planteado por el licenciado Miguel Évila Salazar en representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 20 de marzo de 2020, la cual **se revoca parcialmente** únicamente para que se incluya el gravamen hipotecario **2014-28691-01-0001-001** en la finca **17532-F** de **San José**, con lo cual se garantiza una correcta Publicidad

Registral al incluir ese derecho real de garantía, que en principio estaba inscrito antes de los derechos personales que se anotaron con posterioridad a su errónea cancelación. No obstante, **se confirma parcialmente** dicha resolución para que se mantenga en este asiento registral la nota de advertencia administrativa y se le **consigne una inmovilización**, las cuales se mantendrán hasta que se determine judicialmente quién tiene mejor derecho y se ordene en forma expresa su levantamiento. Tome nota el Registro Inmobiliario, que, al momento de la inclusión del gravamen hipotecario, deberá consignarse la respectiva marginal para publicitar lo acaecido y facilitar el conocimiento de la autoridad judicial al determinar quién tiene un mejor derecho.

### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **parcialmente con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Miguel Évila Salazar en representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 20 de marzo de 2020, la que en este acto se **revoca parcialmente** para que se incluya el gravamen hipotecario con citas 2014-28691-01-0001-001 en la finca 17532-F de San José. Se **confirma parcialmente** dicha resolución para que se mantenga la nota de advertencia en este asiento registral y se **inmovilice** hasta que se determine judicialmente quién tiene un mejor derecho y se solicite en forma expresa el levantamiento de dichas medidas cautelares. 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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. **NOTIFÍQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES.**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53