

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

**EXPEDIENTE 2020-0370-TRA-RI**

**OCURSO**

**ROXANA SÁNCHEZ BOZA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-1244-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0725-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas cincuenta y nueve minutos del trece de noviembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la abogada Roxana Sánchez Boza, vecina de Cartago, cédula de identidad 1-0419-1351 y carné de colegiada 1506, en su condición de notaria autorizante de la escritura pública **122** del tomo **18** de su protocolo, presentada al Diario del Registro Inmobiliario bajo las citas tomo **2019** asiento **396717**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 15 de junio de 2020.

**Redacta el juez Villavicencio Cedeño.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Se inicia esta diligencia ocurral a instancia de la abogada Roxana Sánchez Boza, en la condición antes indicada, quien solicita se revoque la calificación formal del documento tomo 2019 asiento 396717, emitida por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, en donde se confirmó el defecto consignado por el registrador, indicándose lo siguiente: “*Sin*

---

*terminar estudio en cuanto todo el documento, requiere acuerdo tomado por unanimidad y totalidad de los condóminos para la constitución del condominio (ver artículo 9 del reglamento interno)".*

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 12:00 horas del 2 de diciembre de 2019, la Asesoría Jurídica de ese Registro ordenó la apertura de este expediente y confirió audiencia de ley a los siguientes interesados: **a)** Escrow & Trust Advisors S.R.L., cédula jurídica: 3-102-755770, en calidad de fiduciario de la finca del partido de San José, matrícula 117223-F-000, apoderada generalísima la señora Vera Denise Mora Salazar, cédula de identidad 1-0856-0867, **b)** Administrador del Condominio Horizontal Residencial Hacienda Gregal, cédula jurídica: 3-109-377875, a la sociedad Naret S.A., cédula jurídica: 3-101-089926, apoderado generalísimo el señor Manuel Terán Jiménez, titular de la cédula de identidad 1-0640-0071; y **c)** la abogada Roxana Sánchez Boza, en su condición de gestionante y notaria autorizante.

La Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución adicional dictada a las 09:00 horas del 23 de enero de 2020 resolvió conferir audiencia a todos los condóminos al considerarlos como interesados respecto del documento sujeto al presente ocreso: **1)** SHANGRILA HEIGHT S.A., cédula jurídica: 3-101-360525, representante Braj Kishore Prasad Singh, identificación 1196781, propietaria registral de la finca 3-42293-F, **2)** Francisco Alberto Sanabria Cordero, cédula de identidad 1-0627-0616, propietario registral de la finca 3-42294-F, **3)** Carlos Enrique Rojas Calvo, cédula de identidad 3-0227-0584, propietario registral de la finca 3-42295-F, **4)** CONDOMINIO HACIENDA EL GREGAL LOTE CINCUENTA Y DOS S.A., cédula jurídica: 3-101-380016, representante Gustavo Vallespi De La Paz, cédula de identidad 1-0728-0577, propietario registral de la finca 342296-F, **5)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CINCUENTA Y TRES JAM S.A., cédula

jurídica: 3-101-381284, representante Iván Augenio Sanabria Piretti, cédula de identidad 1-0700-0569, propietario registral de la finca 3-42297-F, **6) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CINCUENTA Y CUATRO MZA S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380227, representante Luis Diego Hidalgo Acuna, cédula de identidad 1-0787-0735, propietario registral de la finca 3-42298-F, **7) ARBOL DE ALAMO S.A.**, cédula jurídica: 3-101-514346, representante Sandra María Ureña Sandí, cédula de identidad 1-0506-0403, propietaria registral de la finca 3-42299-F, **8) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CINCUENTA Y SEIS SNC S.A.**, cédula jurídica 3-101-381487, representante Alexander David Wong Fernández cédula 1-1008-0164, propietario registral de la finca 3-42300-F, **9) BANCO IMPROSA S.A.**, cédula jurídica: 3-101-079006, representante Marianela Ortúño Pinto, cédula 9-0041-0476, en calidad de fiduciario de la finca 3-42301-F, **10) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CINCUENTA Y OCHO WHG S.A.**, cédula jurídica: 3-101-38021, representante Paulina Silva Trejos, cédula 7-0051-0255, propietario registral de la finca 3-42302-F, **11) CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.**, cédula jurídica: 3-101-291070, representante Mario Gómez Pacheco, cédula de identidad 1-0532-0403, en calidad de fiduciario de la finca 3-42303-F, **12) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SESENTA XAU S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380221, representante German Serrano García, cédula de identidad 1-0744-0904, propietario registral de la finca 3-42304-F, **13) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SESENTA Y UNO AIQ S.R.L.**, cédula jurídica: 3-102-378949, antes CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SESENTA Y UNO AIQ S.A., cédula jurídica: 3-101-378949, por transformación, representante Phillip Michael Bardack, identificación 437351902, propietario registral de la finca 3-42305-F, **14) SFF FIDES FORUM S.A.**, cédula jurídica: 3-101-436111, representante Steven Dent Yeakel, cédula de identidad 1-0955-0902, en calidad de fiduciario de la finca 3-42306-F, **15) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SESENTA Y TRES CKS S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380520, representante María Del Pilar Pereira Paz, cédula de identidad 1-0710-

0286, propietario registral de la finca 3-42307-F, **16) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SESENTA Y CUATRO DLT S.A.**, cédula jurídica: 3-101-378936, representante Constantino Urcuyo Fournier cédula de identidad 1-0372-0776, propietario registral de la finca 3-42308-F, **17) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SESENTA Y CINCO EMU S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380975, representante Miguel Méndez Chaves, cédula de identidad 1-0816-0205, propietario registral de la finca 3-42309-F, **18) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SESENTA Y SEIS FNW S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380250, representante Rafael Arturo Zúñiga Ruiz, cédula de identidad 1-0997-0153, propietario registral de la finca 3-42310-F. **19) INVERSIONES AGUILAR Y GUZMAN DE CARTAGO S.A.**, cédula jurídica: 3-101-143628, representante Jorge Gonzalo Guzmán Jiménez, cédula de identidad 3-0153-0678, propietario registral de la finca 3-42311-F, **20) CONDOMINIO HACIENDA EL GREGAL LOTE SESENTA Y OCHO HPY S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380070, representante Guillermo Escalante Rodríguez cédula de identidad I-0628-0153, propietario registral de la finca 3-42312-F, **21) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE NOVENTA Y DOS SJA S.A.**, cédula jurídica: 3-101-378945, representante Gina Zamora Zeledón, cédula de identidad 1-0877-0118, propietario registral de la finca 3-42335-F, **22) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE NOVENTA Y CINCO QXZ S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380970, representante Vera Victoria Johanning Gallegos, cédula de identidad 1-0308-0594, propietario registral de la finca 3-42336-F, **23) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE NOVENTA Y SEIS QHI S.A.**, cédula jurídica: 3-101380726, representante Monika Eugenia Estrada Álvarez, cédula de identidad 1-0952-0920, propietario registral de la finca 3-42337-F, **24) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE NOVENTA Y SIETE RGJ S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380251, representante Guadalupe Briceño García, cédula de identidad 8-0031-0187, propietario registral de la finca 3-42338-F, **25) Ruth Mary Esquivel Chacón**, cédula de identidad 4-0147-0359, propietaria registral de la finca 3-42339-002-F, **26) Diego Alvarado Castillo**, cédula identidad 1-

0717-0650, propietario registral de la finca 3-42339-003-F, **27)** BOENZA LLC. LIMITADA, cédula jurídica: 3-102-398017, representante Jose Roberto Jiménez Mora, cédula de identidad 1-0471-0162, propietario registral de la finca 3-42340-F, **28)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE VEINTE SSS S.A., cédula jurídica: 3-101-375149, representante Lucky Lo Chi Yu Lo, cédula de identidad 8-0058-0682, propietario registral de la finca 3-42341-F, **29)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE VEINTIUNI TTT S.A., cédula jurídica: 3-101-374066, representante Agnes Guier Alfaro, cédula de identidad 9-0029-0570, propietario registral de la finca 3-42342-F, **30)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO DOS XBO S.A., cédula jurídica: 3-101-38020, representante Lía Chacón Barona, identificación 117000904829, propietario registral de la finca 3-42343-F, **31)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO TRES YAP S.A., cédula jurídica: 3-101-380525, representante Rafael Serván Guerrero, cédula de identidad 8-0103-0043, propietario registral de la finca 3-42344-F, **32)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO CUATRO ZAP S.A., cédula jurídica: 3-101-380730, representante Mario Gerardo Chavarría Díaz, cédula de identidad 1-0524 0722, propietario registral de la finca 3-42345-F, **33)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO CINCO YBO S.A., cédula jurídica: 3-101-380271, representante Roxana Cristabel Velásquez Velásquez, cédula de identidad 8-0130-0679, propietario registral de la finca 3-42346-F, **34)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO SEIS XCN S.A., cédula jurídica: 3-101-382089, representante María Lorena Mesalles Salazar, cédula de identidad 1-0580-0299, propietario registral de la finca 3-42347-F, **35)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO SIETE XDM S.A., cédula jurídica: 3-101-382222, representante Guillermo Pereira Ruiz, cédula de identidad 1-0757-0756, propietario registral de la finca 42348-F, **36)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO OCHO WEL S.A., cédula jurídica: 3-101-381326, representante Douglas Jose Oconitrillo Muñoz, cédula de identidad 1-0763-0563, propietario registral de la finca 3-42349-

F, **37)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO NUEVE UFX S.A., cédula jurídica: 3-101-382163, representante Ana Leonor Cruz Van Der Laat, cédula de identidad 1-0808-0779, propietario registral de la finca 3-42350-F, **38)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO DIEZ TGJ S.A., cédula jurídica: 3-101-380506, representante Carmen Mercedes Guillen Hidalgo, cédula de identidad 3-0287-0268, propietario registral de la finca 3-42351-F, **39)** Federico Jose Malavassi Corrales, cédula identidad 1-1066-0394, propietario registral de la finca 3-42352-F, **40)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE VEINTITRES VVV S.A., cédula jurídica: 3-101-375041, representante María Aminta Quirce Lacayo, cédula de identidad 1-0450-0735, propietario registral de la finca 3-42353-F, **41)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE VEINTICUATRO WWW S.A., cédula jurídica: 3-101-374915, representante María Lourdes Quirce Lacayo cédula de identidad 1-0344-0247, propietario registral de la finca 3-42354-F, **42)** INVERSIONES EL VINO DE CORDOBA S.A., cédula jurídica: 3-101-168877, representante Oscar Eduardo Ugalde Hidalgo, cédula de identidad 2-0310-0041, propietario registral de la finca 3-42355-F, **43)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO QUINCE LET S.A., cédula jurídica: 3-101-380942, representante Walter Beutel Streitberger, cédula de identidad 1-0261-0961, propietario registral de la finca 342356-F, **44)** RISW S.A., cédula jurídica: 3-101-749413, representante Haiyan Peng Wu, cédula de identidad 8-0083-0542, propietario registral de la finca 3-42357-F, **45)** CONSULTORIAS ADHA Y ANSA S.A., cédula jurídica: 3-101-466905, representante Andrea María Sanabria Sagel, cédula de identidad 1-0994-0072, propietario registral de la finca 3-42358-F, **46)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE VEINTISEIS YYY S.A., cédula jurídica: 3-101-374228, representante Daniel González Santiesteban, cédula de identidad 1-0564-0668, propietario registral de la finca 3-42359-F, **47)** CONDOMINO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO DIECINUEVE S.A., cédula jurídica: 3-101-380825, representante Nicole Espinach Carazo, cédula de identidad 1-0946-0440, propietario registral de

la finca 342360-F, **48)** 3-102-720312 S.R.L., cédula jurídica: 3-102-720312, representante Alfredo Esquivel Echandi, cédula de identidad 1-0997-0310, propietario registral de la finca 342361-F, **49)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE VEINTISIETE ZZZ S.A., cédula jurídica: 3-101-374663, representante Chen Shian Lo Tseng, cédula de identidad 8-0058-0379, propietario registral de la finca 3-42362-F, **50)** SOMOSOCHO S.A., cédula jurídica: 3-101-122415, (FUSIONADA) CORPORACIÓN DELFOS DE LA UNIÓN S.A., cédula jurídica: 3-101-380206, representante María Del Rocío Aguilar Montoya, cédula de identidad 1-0556-0040, propietario registral de la finca 3-87515-F, **51)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CUARENTA Y CINCO QPO S.A., cédula jurídica: 3-101-380226, representante Jeannette Ana De Los Ángeles Abdelnour Solano, cédula de identidad 6-0065-0381, propietario registral de la finca 3-63076-F, **52)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SETENTA XOG S.A., cédula jurídica: 3-101-380204, representante Carlos Alberto De Gracia Nuñez, cédula de identidad 8-0082-0711, propietario registral de la finca 3-63077-F, **53)** CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A., cédula jurídica: 3-101-291070, en calidad de fiduciario Mario Gómez Pacheco, cédula de identidad 1-0532-0403, de la finca 3-63078-F, **54)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SETENTA Y TRES TLD S.A., cédula jurídica: 3-101-381948, representante Pedro Lizardo De Las Casas Moya, cédula de identidad 8-0129-0903, propietario registral de la finca 3-63079-F, **55)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE OCIENTA Y SIETE YOF S.A., cédula jurídica: 3-101-382077, representante Jose Ernesto Castro Angelini, cédula de identidad 1-0679-0168, propietario registral de la finca 3-63093-F, **56)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CINCUENTA Y UNO DPO S.A., cédula jurídica: 3-101-380269, representante Rodolfo Antonio Carboni Álvarez, cédula jurídica: 3-0263-0098, propietario registral de la finca 3-63094-F, **57)** Marta Muñoz Granados, cédula de identidad 1-0352-0485, propietaria registral de la finca 3-63095-F, **58)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIEN UDM S.A., cédula

jurídica: 3-101-380941, representante Jose Manuel De Jesús Valverde Mora, cédula de identidad 1-0592-0413, propietario registral de la finca 3-63096-F y 3-63097-F, **59)** 3-101-491244 S.A., cédula jurídica: 3-101-491244, representante Vilma Ivette López Zúñiga, cédula de identidad 1-0696-0710, propietario registral de la finca 3-63098-F, **60)** AINOHA S.A., cédula jurídica: 3-101-624026, representante Manuel Barrios Velarde Álvarez, cédula de identidad 8-0080-0998, propietario registral de la finca 3-63099-F, **61)** 3-101-490663 S.A., cédula jurídica: 3-101-490663, representante Cristina Ulloa Gil, cédula de identidad 1-0688-0891, propietario registral de la finca 3-63100-F, **62)** VICAMED S.A., cédula jurídica: 3-101-401378, representante Viviana Hernández De Mezerville, cédula de identidad 1-1035-0405, propietario registral de la finca 3-63101-F, **63)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE OCHENTA Y CINCO ZPG S.A., cédula jurídica: 3-101-380268, representante Arturo Jiménez Esquivel, cédula de identidad 1-0769-0924, propietario registral de las fincas 1-117220-F y 1-117221-F, **64)** STCR COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED S.A., cédula jurídica: 3-101-328440, representante Christopher Dennis Hill, identificación 506375109, en calidad de fiduciario 3-117222-F, **65)** INMOBILIARIA QUINCE-DOCE S.A., cédula jurídica: 3-101-562523, representante Manuel Alberto Rojas Chichilla, cédula de identidad 1-0418-135, Propietario registral de la filial 1-75306-F de la finca matriz SJ-2783-M, **66)** 3-101-618195 S.A., cédula jurídica: 3-101-618195, representante Jose Guillermo Malavassi Vargas, cédula de identidad 3-0110-0492, propietario registral de la filial 1-75307-F de la finca matriz SJ-2783-M, **67)** THE SMALL TIRED GEESE S.A., cédula jurídica: 3-101-473306, representante Jose Joaquín Pastora Alice, cédula de identidad 1-0420-0305, propietario registral de la filial 1-75308-F de la finca matriz SJ-2783-M, **68)** Arnoldo Jose Carpio Malavassi, cédula de identidad 1-0667-0022, propietario registral de la filial 1-75309-F de la finca matriz SJ 2783-M. **69)** THE BLACK SEALS' NOISE S.A., cédula jurídica: 3-101-474127, representante Jose Miguel Arce Umaña, cédula de identidad 3-0185-0381, propietario registral de la filial

1-75310-F de la finca matriz SJ-2783-M, **70) MATERIALES DE CONSTRUCCION OCHOMOGO S.A.**, cédula jurídica: 3-101-502334, representante John Andrew Spencer identificación 158160031, propietario registral de la filial I75311-F de la finca matriz SJ-2783-M, **71) SAYA INVERSIONES CCP S.A.**, cédula jurídica: 3-101-530640, representante Mercedes Cecilia Cook Perera, cédula de identidad 9-0047 0839, propietario registral de la filial 1-75312-F de la finca matriz SJ-2783-M, **72) RASTA S.A.**, cédula jurídica: 3-101-1 12511, representante Marisol Lacayo González, cédula de identidad 1-1023-0846, propietario registral de la filial 1-75313-F de la finca matriz SJ2783-M, **73) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE TRES DEF S.A.**, cédula jurídica: 3-101-381003, representante Jose Francisco Naranjo Arias, cédula de identidad 1-0821-0172, propietario registral de la finca 142248-F, **74) BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, cédula jurídica: 4-000-042152, representante Mayquel Vargas García, cédula de identidad 6-0652-0397, propietario registral de la finca filial 1-42249-F, **75) CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE CINCO EEE S.A.**, cédula jurídica: 3-101-375356, representante Robin Tracy Young, identificación 184000795112, propietario registral de la finca filial 1-42250-F, **76) YARI DEL MAR S.A.**, cédula jurídica: 3-101-243366, representante Ana Amador León, cédula de identidad 1-0595-0120, propietario registral de la finca filial 142251-F, **77) CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE OCHO HHH S.A.**, cédula jurídica: 3-101-374650, representante Koc Hong Yong Chan, cédula de identidad: 8-0045-0666, propietario de la finca filial 1-42252-F, **78) INVERSIONES RODRIGO Y LAURA S.A.**, cédula jurídica: 3-101-108193, representante Sonia María Alfaro Zamora, cédula de identidad 2-0293-0935, propietario registral de la finca filial 1-42253-F, **79) Luis Carlos Rojas Rojas**, cédula de identidad 1-0920-0636, propietario registral de la finca 1-156195-F, **80) JANT BEM S.A.**, cédula jurídica: 3-101-726292, representante Alejandro Yong Wong, cédula de identidad 1-1084-0710, propietario registral de la finca filial 1-156196-F, **81) María Melania Rodríguez Loria**, cédula de

identidad 1-1041-0147, propietaria registral de la finca filial 1-156197-F, **82)** Federico Huete Echandi, cédula de identidad 7-0097-0138, propietario registral de la finca filial 1-156198-F. **83)** GABRIEL TRES AZUL ZAFIRO S.A., cédula jurídica: 3-101-496063, representante Bernal Gerardo Cartín Thompson, cédula de identidad 1-0389-0021, propietario registral de la finca filial 1-82377-F de la finca matriz 1-2928-M, **84)** GABRIEL CUATRO ROJO RUBI S.A., cédula jurídica: 3-101-496064, representante Mehdi Yodayri Jodayri, cédula de identidad 8-0076-0708, propietario registral de la finca filial 1-82378-F de la finca matriz 1-2928-M, **85)** COLINA DEL HIGUERON UNO S.A., cédula jurídica: 3-101-592125, representante Gregorio Escalante Penney, cédula de identidad 1-0718-0291, propietario registral de la finca filial de 182379-F de la finca matriz 1-2928-M, **86)** COLINA DEL HIGUERON DOS S.A., cédula jurídica: 3-101-592126, representante Gregorio Escalante Penney, cédula de identidad 1-0718-0291, propietario registral de la finca filial 1-82380-F, de la finca matriz 1-2928M, **87)** COLINA DEL HIGUERON TRES S.A., cédula jurídica: 3-101-592127, representante Gregorio Escalante Penney, cédula de identidad 1-0718-0291, propietario registral de la finca filial 1-82381-F, de la finca matriz 1-2928-M, **88)** COLINA DEL HIGUERON CUATRO S.A., cédula jurídica: 3-101-592128, representante Gregorio Escalante Penney, cédula de identidad 1-0718-0291, propietario registral de la finca filial 1-82382F, de la finca matriz 1-2928-M, **89)** GABRIEL CINCO NEGRO ONIX S.A., cédula jurídica: 3-101-496065, representante Danny Alberto Álvarez Cabalceta, cédula de identidad 3-0271-0984, propietario registral de la finca filial 1-82383-F, de la finca matriz 1-2928-M, **90)** CARTIN Y CHAVES S.A., cédula jurídica: 3-101-055193, representante Marisela Chaves Bolaños, cedula de identidad 1-0733-0835, propietario registral de la finca filial 1-111625-F, **91)** Vladimir Albertovich Missitski Missitskaia, cédula de identidad 8-0077-0120, propietario registral de la finca 1-82385-F derecho 001, **92)** Elizaveta Grigorievna Nozhnitski Nozhnitskaia, cédula de identidad 8-0077-0120, propietaria registral de la finca 1-82385-F derecho 002, ambos de la finca matriz 1-2928-M, **93)**

GABRIEL SEIS BLANCO DIAMANTE S.A., cédula jurídica: 3-101-496066, representante Fabio Alberto Arguedas Mora, cédula de identidad 1-0566-0129, propietario registral de la finca filial 1-82386-F de la finca matriz 1-2928-M, **94)** Giselle Eugenia Tamayo Castillo, cédula de identidad 1-0567-0719, propietaria registral de la finca 1-82387-F derecho 001, **95)** Rosaura Romero Chacón, cédula de identidad 1-0631-0108, propietaria registral de la finca 1-82387-F derecho 002, **96)** INTERMANAGEMENT COSTA RICA LTDA., cédula jurídica: 3-102 361039, representante Daniel Quesada Quirós, cédula de identidad 1-0836-0954, en calidad de fiduciario de la finca filial 1-42259-F, **97)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE QUINCE JLH S.A., cédula jurídica: 3-101-378966, representante Michael Darles Lomax, identificación 184000403918, propietario de la finca filial 1-42260-F, **98)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE CATORCE NNN S.A., cédula jurídica: 3-101-375376, representante Michael Darles Lomax, identificación 184000403918, propietario de la finca filial 1-42261-F, **99)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE NUEVE III S.A., cédula jurídica: 3-101-375360, representante Federico Rubinstein Barquero, cédula de identidad 1-1054-0260, propietario registral de la finca filial 1-42262-F, **100)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE DIECIOCHO BCD S A, cédula jurídica: 3-101-381002, representante Karen Cristina Llach Barrantes, cédula de identidad 1-0678-0822, propietario registral de la finca filial 1-42263-F, **101)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE QUINCE S.A., cédula jurídica: 3-101-374964, representante Rubén Méndez Carmiol, cédula de identidad 1-0336-0248, propietario registral de la finca filial 1-42264-F, **102)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG DIECISEIS 000 S.A., cédula jurídica: 3-101-374839, representante Gloria Jiménez Chang, cédula de identidad 1-0489-0524, propietario registral de la finca filial 1-42265-F, **103)** CENTRAL FIDUCIARIA INMOBILIARIA CFI S.A., cédula jurídica: 3-101-374935, representante Steven Dent Yeakel, cédula de identidad 1-0955-0902, en calidad de fiduciario finca 1-42266-F, **104)** CONDOMINIO HACIENDA EL GREGAL

LOTE VEINTIDOS NOP S.A., cédula jurídica: 3-101-380026, representante Oscar Padilla García, cédula de identidad 1-0390-1408, propietario registral de la finca filial 1-42267-F, **105) GOLDEN GOOSE HOLDINGS S.A.**, cédula jurídica: 3-101-427660, Representante Melvin Pereira Loria, cédula de identidad 1-0654-0177, propietario registral de la finca filial 1-54280-F de la finca matriz 1-2347-M, **106) Gustavo Adolfo Rodríguez Orellana**, identificación 132000014807, propietario registral de la finca filial 1-54281-F de la finca matriz 1-2347-M, **107) CREDIBANJO S.A.**, cédula jurídica: 3-101-083380, representante Mario Rafael Gómez Pacheco, cédula de identidad 1-0532-0403, en calidad de fiduciario de la finca filial 1-54282-F de la finca matriz 1-2347-M, **108) Raimon Tosca Martínez**, pasaporte PAD559174, propietario registral de la finca filial 1-54283-F derecho 001, **109) Wendy De Los Ángeles González Araya**, cédula de identidad 1-1083-0427, propietario registral de la finca filial 1-54283-F derecho 002, de la finca matriz 1-2347-M, **110) INMOBILIARIA OSELCAR S.A.**, cédula jurídica: 3-101-506631, representante Teresita Ovares Morales, cédula de identidad 1-0339-0724, propietario registral de la finca filial 1-54284-F de la finca matriz 1-2347-M, **111) Marco Antonio Castillo Barahona**, cédula de identidad 1-0893-0768, propietario registral de la finca 1-54285-F de la finca matriz 1-2347-M, **112) Yazmín Chavarría Calvosa**, cédula de identidad 1-0844-0158, derecho 001, **113) Filippo Antonino Lo Nardo**, cédula de residencia 7582101692729, derecho 002 de la finca filial 1-42269-F, **114) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE VEINTISEISXYZ S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380214, representante Flora Isabel Solera Umaña, cédula de identidad 1-0535-0943, propietario registral de la finca filial 1-42270-F, **115) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE VEINTISIETE YXW S.A.**, cédula jurídica: 3-101-382160, representante Jorge Arredondo Espinoza, cédula de identidad 5-0209-0684, propietario registral de la finca filial 1-42271-F, **116) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE VEINTIOCHO UTS S.A.**, cédula jurídica: 3-101-378458, representante Jorge Brenes Dittel, cedula de identidad 1-0829-0672, propietario

registral de la finca filial 1-90187-F de la finca Matriz 1-3108- M, **117)** TIGI CPB S.A., cédula jurídica: 3-101-271207, representante Carolina Pacheco Rodríguez, cédula de identidad 1-0964-0790, propietario registral de la finca 1-90188-F de la finca Matriz 1-3108-M, **118)** Sergio Gerardo Ramírez Acuña, cédula de identidad 2-0389-0785, propietario registral de la finca 1-42273-F, **119)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE TREINTA ONM S.A., cédula jurídica: 3-101-380734, representante Roberto Antonio Vargas Musmanni, cédula de identidad 1-1281-0952, propietario registral de la finca filial 1-42274-F, **120)** LA CALLE DE ATOCHA CUARENTA Y TRES S.A., cédula jurídica: 3-101-412311, representante Rodrigo Jose Mata AbdeInour, cédula de identidad 1-0783-0648, propietario registral de la finca filial 1-51787-F de la finca matriz 1-2282-M, **121)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE TREINTA Y UNO LKJ S.A., cédula jurídica: 3-101-3802171 representante Ana Catalina Clare Jiménez, cédula de identidad 1-0882-0472, propietario registral de la finca filial 1-51788-F de la finca matriz 1-2282-M, **122)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE TREINTA Y DOS JPG S.A., cédula jurídica: 3-101-381281, representante Alfonso Pérez Briceño, cédula de identidad 1-1009-0517, propietario registral de la finca filial 1-42276-F, **123)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SETENTA Y CINCO RJB S.A., cédula jurídica: 3-101-381276, representante Alfonso Oscar Escalante Rodríguez, cédula de identidad 1-0536-0477, propietario de la finca filial 1-42319-F, **124)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SETENTA Y SEIS QIA S.A., cédula jurídica: 3-101-380788, representante Carlos Eduardo Escalante Rodríguez, cédula de identidad 1-0667-0364, propietario registral de la finca filial 1-42320-F, **125)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SETENTA Y SIETE IRV S.A., cédula jurídica: 3-101-380732, representante Rafael Alberto Lachner Chartier, cédula de identidad 3-0181-0733, propietario registral de la finca filial 1-42321-F. **126)** CORPORACIÓN INMOBILIARIA JIMENEZ Y JIMENEZ DE CARTAGO E J S J S.A., cédula jurídica: 3-101-355869, representante Erick Jiménez Masís, cédula de identidad 3-0348-

0735, propietario registral de la finca filial 1-42322-F, **127)** ATTEST SERVICES S.A., cédula jurídica: 3-101-346995, representante Andrés Felipe López Vega, cédula de identidad 1-0815-0693, en calidad de fiduciario de la finca filial 1-42323-F, **128)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE OCIENTA CLU S.A., cédula jurídica: 3-101-380940, representante Juan Carlos Burgos Sáenz, cédula de identidad 1-0586-0103, propietario registral de la finca 1-42324-F, **129)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE OCIENTA Y UNO DMW S.A., cédula jurídica: 3-101-380270, representante Rodrigo Emilio Mora Arguedas, cédula de identidad 1-0697-0941, propietario registral de la finca 1-42325-F, **130)** CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A., cédula jurídica: 3-101-291070, representante Mario Gómez Pacheco, cédula de identidad 1-0532-0403, en calidad de fiduciario de la finca filial 1-42326-F, **131)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE OCIENTA Y TRES FOY S.A., cédula jurídica: 3-101-382208, representante Javier Escalante Rodríguez, cédula de identidad 1-0592-0320, propietario registral de la finca filial 1-42327-F, **132)** OCIENTA Y CINCO ZPG S.A., cédula jurídica: 3-101-380268, representante Arturo Jiménez Esquivel, cédula de identidad 2-0769-0924, propietario registral de la finca filial 1-117220-F y propietario 1-117221-F, **133)** STCR COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED S.A., cédula jurídica: 3-101-328440, representante Christopher Dennis Hill. identificación 506375109, en calidad de fiduciario de la finca 3-117222-F, **134)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CIENTO VEINTICUATRO NEU S.A., cédula jurídica 3-101-380253, representante Hsiu Ju Wei Cheng, cédula de identidad 8-0080-0155, propietario registral de la finca 1-42365-F, **135)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE BHI LOTE UNO AAA S.A., cédula jurídica: 3-101-375334, representada por Pedro Antonio Madriz De Haan, cédula de identidad 1-1244-0975, propietaria de la finca 1-42366-F. **136)** GURRUS JA S.A., cédula jurídica: 3-101-221990, representante Ana Catalina Clare Jiménez, cédula de identidad 1-0882-0472, propietario registral de la finca filial 1-63074-F, **137)** María Adriana Ortiz Álvarez,

cédula de identidad 1-0941-0898, propietario registral de la finca 1-63075-F, **138)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE SESENTA Y NUEVE Y PH S.A., cédula jurídica: 3-101-382220, representante Lil María Castro Rosabal, cédula de identidad 1-0616-0640, propietario registral de la finca filial 1-63080-F, **139)** GERI GLOBAL S.A., cédula jurídica: 3-101-483281, representante Orlando Daly Mullins, cédula de identidad 1-0892-0112, propietario registral de la finca filial 1-63081-F, **140)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE OCHENTA Y CUATRO GPZ S.A., cédula jurídica: 3-101-381287, representante Javier Odio González, cédula de identidad 1-0545-0089, propietario registral de la finca filial 1-63082-F, **141)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE OCHENTA Y OCHO XNE S.A., cédula jurídica: 3-101-380794, representante Anabelle Rivera Pérez, cédula de identidad 1-0880-0813, propietario registral de la finca filial 1-63083-F, **142)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE OCHENTA Y NUEVE WMD S.A., cédula jurídica: 3-101-380712, representante Gustavo Adolfo Rodríguez Orellana, identificación 132014807, propietario registral de la finca filial 1-63084-F, **143)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE NOVENTA ULB S.A., cédula jurídica: 3-101-380013, representante Mauricio Fernández De La Mata, cédula de identidad 1-0975-0242, propietario registral de la finca 1-63085-F, **144)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE NOVENTA Y UNO TKA S.A., cédula jurídica: 3-101-382161, representante Carlos Ayón Lacayo, cédula de identidad 8-0067-0701, propietario registral de la finca filial 1-63086-F, **145)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CUARENTA Y SIETE KJI S.A., cédula jurídica: 3-101-382215, representante Armen Sarkisian Manukian, cédula de identidad 8-0083-0748, propietario registral de la finca filial 1-63087-F, **146)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CUARENTA Y SEIS NML S.A., cédula jurídica: 3-101-380938, representante Sandra Chaves Millet, cédula de identidad 1-0633-0658, propietario registral de la finca filial 1-63088-F, **147)** INGEAA ESCROW & TRUST SERVICES LTDA., cédula jurídica: 3-102-530920, representante Pablo Gazel Pacheco, cédula de identidad 1-0872-

0796, en calidad de fiduciario de la finca filial 1-63089-F, **148) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE VEINTINUEVE RQP S.A.**, cédula jurídica 3-101-378468, representante Carlos Manuel Rojas Mora, cédula de identidad 1-0516-0892, propietario registral de la finca filial 1-63090-F, **149) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE TREINTA Y OCHO LMN S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380203, representante Gregorio Escalante Penney, cédula de identidad 1-0718-0291, propietario registral de la finca 1-109703-F, **150) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CINCUENTA BAZ S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380790, representante Gregorio Escalante Penney, cédula de identidad 1-0718-0291, propietario registral de la finca filial 1-109681-F, **151) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE TREINTA Y CUATRO CBA S.A.**, cédula jurídica: 3-101-378933, representante Edwin Gerardo Alvarado Céspedes, cédula de identidad 2-0284-0384, propietario registral de la finca 3-42278-F, **152) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE TREINTA Y CINCO CDE S.A.**, cédula jurídica: 3-101-381485, representante Mirna Tercero Morazán, cédula de identidad 8-0045-0547, propietario registral de la finca filial 3-42279-F, **153) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE TREINTA Y SEIS FGH S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380478, representante Federico Antonio Obando Mata, cédula de identidad 1-1031-0439, propietario registral de la finca filial 3-42280-F, **154) CONDOMINIO HACIENDA GREGALLOTE TREINTA Y SIETE IJK S.A.**, cédula jurídica: 3-101-382166, representante Rodrigo Van Der Laat Ulloa, cédula de identidad 1-0288-0075, propietario registral de la finca filial 3-42281-F, **155) Jorge Giovanni Murillo Borge**, cédula de identidad 1-0464-0647, propietario registral de la finca filial 3-42282-F, **156) CONDONIMIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE DIECISIETE PPP S.A.**, cédula jurídica: 3-101-375333, representante Luis Alejandro Golcher Barguil, cédula de identidad 1-0736-0691, propietario registral de la finca 3-42283-F., **157) CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CUARENTA RST S.A.**, cédula jurídica: 3-101-380939, representante Rodrigo Van Der Laat Ulloa, cédula de identidad 1-0288-0035,

---

propietario registral de la finca filial 3-42284-F, **158)** CONDOMINIO LA LADERA BLOQUE AFG LOTE DIECINUEVE RRR S.A., cédula jurídica: 3-101-374844, representante Rodolfo Brenes Vargas cédula de identidad: 1-0931-0678, propietario registral de la finca filial 3-42285-F, **159)** Ana Felicia Soto Montero, cédula de identidad 1-0428-0391, propietaria registral de la finca filial 3-42286-F, **160)** INVERSIONES SURANORTE S.A., cédula jurídica: 3-101-374858, representante Sonia Ivette Barrantes Molina, cédula de identidad 1-0878-0916, propietaria registral de la finca filial 3-42287-F, **161)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CUARENTA Y CUATRO TSR S.A., cédula jurídica: 3-101-380249, liquidador Laura Tatiana Alvarado Masis, cédula de identidad 1-0900-0538, propietario registral de la finca filial 3-42288-F, y **162)** CONDOMINIO HACIENDA GREGAL LOTE CUARENTA Y OCHO HGF S.A., cédula jurídica: 3-101-380943, representante Juan Eduardo Moreno Benavides, cédula de identidad 1-0364-0298, propietario registral de la finca filial 3-42292-F.

Una vez finalizado este procedimiento, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 9:00 horas del 15 de junio de 2020, resolvió: "...**1) CONFIRMAR el defecto consignado en el testimonio que ocupa las citas: TOMO DOS MIL DIECINUEVE (2019) ASIENTO TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DIECISIETE (396717). - 2) CONFIRMAR la calificación formal, No 2019-0140-RE.** - **3) Desglosar, el expediente y remitir el documento que ocupa las citas tomo 2019 asiento 396717, autorizando al registrador (...), para que continúe con el trámite del presente instrumentos público, de conformidad con lo estipulado en el artículo 22 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.** - **4) Ordenar al referido Registrador (...), que consigne una marginal en el Libro del Diario, indicando que mediante las Diligencias Ocursales tramitadas bajo expediente administrativo 2019-1244-RIM, esta Dirección CONFIRMÓ, la Calificación Formal N° 2019-0140-RE, y consecuentemente el defecto consignado**

---

al documento 2019-396717.- 5) Una vez ejecutado lo resuelto, archívese, el presente expediente...”.

Inconforme con lo resuelto, la notaria Sánchez Boza lo apeló, manifestando en sus agravios que el punto a dilucidar es si se debe convocar a asamblea de propietarios para aprobar la constitución de un nuevo condominio en la filial 1-17223-F, conocida a lo interno como finca filial 85-4-C, o si en el reglamento en sus artículos 8 y 9 se encuentra la autorización para que el propietario de la finca antes indicada pueda disponer de ese destino.

Además, agrega que con el documento tramitado bajo las citas 572-86303, se cerraron algunas filiales y se amplió el número de fincas filiales que podían tener algunas propiedades, dentro de estas la número 85, que posteriormente fue reunida por su titular con la filial número 87 U y de ella se segregaron otras filiales, de acuerdo con el artículo 8 de su reglamento. Esa división en varias fincas no agotó la ventaja establecida en la escritura que originó el condominio, en donde se autoriza la reunión, segregación o división; y en ninguna parte de su articulado se indica que la reunión de filiales extingue esa vocación de constituirse en matriz para la totalidad de la filial resultante, siempre y cuando no se sobrepase el número de fincas permitidas.

Agrega que, en la calificación del documento, no se analizó que la asamblea de propietarios extendió la autorización a la finca filial número 85 para formar hasta seis unidades habitacionales, dado que no se consideró el contenido y espíritu de los artículos 8 y 9 del reglamento; siendo que en la resolución final se concluye que al reunir la filial número 85-C con la filial 87-10-U y dividirla en cuatro fincas filiales, no fue autorizada a convertir en matriz las fincas resultantes, dentro de ellas la 1-17223-F (conocida como 85-4-C), pero no se indicó el fundamento objetivo, la ley

---

especial para llegar a esa conclusión. Sin embargo, desde la misma afectación al régimen, inscrita con documento 538-18271, se le permitió a la filial 85 la creación de 6 unidades habitacionales sea por segregación o por creación de nuevas matrices, por ello permanece esta autorización para las fincas segregadas o derivadas de esta.

En el artículo 8 del reglamento se permite la reunión división o segregación de lotes de las filiales, sea que tengan o no vocación para constituirse en subcondominio, sin indicar que por ello pierdan tal vocación, solamente se establece en sus incisos c y d) que los porcentajes y el valor de la finca se calcula sumando los de las reunidas y que ello puede hacerse sin necesidad de que haya acuerdo de propietarios reunidos en asamblea; y únicamente en su inciso e) dispone que se requiere el visto bueno de la junta de coordinación para proceder con este tipo de modificaciones a las filiales.

Afirma la apelante que en el inciso f) se excluyó la posibilidad de que las filiales fueran transformadas en matrices de nuevos condominios -por razones de conveniencia, seguridad, ornato, comodidad y fundamentalmente por la medidas y condiciones de las fincas filiales que mediante este acto se constituyen- con excepción de las señaladas en el plano de soluciones condominales; y en el caso de la finca 1-17223-F, por derivar de una de esas filiales (la 85) que tiene esa vocación, la junta de coordinación autorizó la afectación a subcondominio. Siendo que en el reglamento no existe alguna prohibición que impida que las filiales derivadas de otra (por reunión, segregación o división) que pueda afectarse parcial o totalmente a subcondominio quede excluida de esa ventaja, tampoco se exige que para ello deba existir un nuevo acuerdo de asamblea de propietarios, ya que ese acuerdo fue definido desde la creación del Condominio Horizontal Residencial Hacienda Gregal, y no debe someterse a su dueño a la voluntad del resto de

---

condóminos, lo cual resulta arbitrario porque no existe regulación reglamentaria en este sentido y se interpreta ampliando la prohibición en contra del fundamento y espíritu de esa prohibición.

Añade la recurrente que los atributos de la finca 85 para ser sub filial, no pueden perjudicarse porque se aumentó su cabida al reunirla, sino por el contrario ese aumento determina su vocación para serlo; siendo este uno de los motivos que según el inciso f) lo impedía y por ello cumple con los requisitos del reglamento siendo que se requiere únicamente con la autorización de la junta de coordinación y del CFIA, las cuales constan en la fe notarial que se indicó en el documento objeto de esta apelación al ocuso.

Argumenta también, que el Registro dio audiencia y publicó los edictos para hacerlo de conocimiento de todos los condóminos, no existiendo ninguna oposición; sin embargo, no le dio importancia a esto y no consideró que ninguna de las otras filiales se ve afectada por las reuniones o segregaciones realizadas en el condominio.

Por lo anterior, y de conformidad con los fundamentos jurídicos y reglamentarios que rigen la materia de propiedad en condominio, en consonancia con las reglas univocas de la ciencia o la técnica, principios elementales de justicia, lógica o conveniencia que rigen la actividad de la Administración Pública, solicita la apelante se ordene al Registro aportar el plano de soluciones condominales que forma parte del Condominio desde su inicio, se revoque el defecto consignado en el documento tramitado con citas 2019-396717 y se ordene su inscripción.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hechos con tal carácter y que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución:

---

**1-** Que Escrow & Trust Advisors S.R.L. solicita someter su finca 1-117223-F-000 (lote 85-4-C) al régimen de propiedad en condominio, transformando la finca filial antes descrita en finca matriz del Condominio Horizontal Residencial de fincas filiales primarias individualizadas OCHEENTA Y CINCO-CUATRO-C El Gregal, cuya naturaleza es finca filial primaria individualizada 85-4-C, que es apta para construir que se destinará a uso habitacional la cual podría tener una altura máxima de dos pisos, con una medida de 2.981 metros cuadrados, descrita en el plano catastrado SJ-1579621-2012, según documento con citas de presentación tomo 2019 asiento 396717, presentado al Diario el 26 de junio de 2019, que corresponde al testimonio de la escritura 122 del tomo 18 del protocolo de la notaria Ligia Roxana Sánchez Boza, otorgada el 18 de junio de 2019 (folios 2 a 18 del expediente principal).

**2-** Que en la descripción general del Condominio Horizontal Residencial Hacienda El Gregal, se describe el área privativa de la finca filial 85C, cuya naturaleza es terreno apto para construir que se destinará a uso habitacional, en el cual no se podrá construir más de dos niveles, con una medida de 6.214,95 metros cuadrados, descrita en el plano catastrado SJ-1239390-2007, correspondiendo a la finca 1-42329-F-000, propiedad de Administradora Fiduciaria ZMZ S.A. Asimismo, por acuerdo unánime de la Asamblea de Condóminos se reforma el Reglamento de Condominio Administración y Construcción del Condominio Horizontal Residencial Hacienda El Gregal, artículo nueve, donde se especifica cuáles filiales pueden a su vez constituirse en fincas matrices de nuevos condominios, indicándose que se le permite a la filial ochenta y cinco seis unidades habitacionales (folios 36 a 142 legajo de apelación).

---

**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. SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.** La calificación es el control de legalidad de los actos contenidos en los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario para ser inscritos. De estos actos derivan derechos que son protegidos por la publicidad de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo primero de la Ley 3883, Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo conducente determina: *“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 o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.”*.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta aspectos que devienen de la integración del ordenamiento jurídico a la función calificadora. En primer término, es la puesta en ejecución del principio de legalidad, contenido principalmente en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, que indican en lo que interesa:

Los funcionarios públicos son simples depositarios de la autoridad. Están obligados a cumplir los deberes que la ley les impone y no pueden arrogarse facultades no concedidas en ella.

La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo

---

podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes.

Es decir que el registrador actuará en estricto resguardo de la finalidad para la cual está destinada la existencia del Registro Inmobiliario, según lo antes descrito del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; por medio de la verificación de los requerimientos de Ley establecidos al efecto para el acto jurídico que se someta a la calificación.

Por su parte y sobre la calificación, los artículos 34, 35 y 37 del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo 26771-J, vigente para este tema de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 43 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, disponen:

**Artículo 34.-La Calificación. Control de Legalidad.** La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, **con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.** (...) (Lo resaltado en negrita no corresponde a su original).

En concordancia, el artículo 35 del mismo cuerpo normativo señala:

**Artículo 35.-Examen de documentos por parte del Registrador.** Recibidos

---

los documentos por los Registradores, procederán a su examen y comprobarán si se cumplen los requisitos legales, generales o especiales requeridos y si estos requisitos coinciden con la información que consta en el Registro, comenzando con el de su presentación y anotación y si contienen los datos necesarios para la práctica de su inscripción respectiva, si no se encontrare ningún defecto sustancial que la impida.

Asimismo, el artículo 37 del reglamento de cita indica:

**Artículo 37.-Suspensión de inscripción.** De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.

Así, el registrador debe verificar que el instrumento público cumpla con los requisitos de admisibilidad, y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial en el instrumento que impida su inscripción, y de operar alguna inconsistencia, deberá proceder a confeccionar la minuta de defectos, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional el conocer de forma completa, motivada y rápida los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley.

Si bien el objetivo esencial para el Registro Inmobiliario es que los documentos ingresados a la corriente registral sean inscritos, esto debe darse siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que establece el ordenamiento jurídico, en

---

apego a los principios registrales que regulan dicha actividad; lo cual no puede considerarse que es ajeno al quehacer notarial, dado que es parte integral de la función asesora que efectúa el notario público.

De acuerdo con la normativa antes mencionada, así como de la documentación que consta en el expediente, concluye este Tribunal que el trámite dado al documento bajo las citas tomo **2019** asiento **396717** no se evidencia inconsistencia alguna en su calificación, ya que al realizarse la modificación al Reglamento de Condominio Administración y Construcción del Condominio Horizontal Residencial Hacienda El Gregal, en su artículo 9 que refiere a la constitución de condominios en las fincas filiales, indica en su inciso e) cuáles filiales pueden convertirse en fincas matrices; y entre otras menciona la filial **85** inscrita por medio de la finca **1-42329-F-000**, a la cual se le permiten 6 unidades habitacionales.

Además, como se desprende del documento tomo **2013** asiento **96204**, la finca **1-42329-F** (filial **85**) se reunió con la finca **3-63102-F** (filial **87**), formando la finca **1-117219-F** (filial **85-C**), siendo que en ese mismo acto se divide materialmente en cuatro filiales, dentro de estas la finca **1-117223-F** (filial **85-4-C**), la cual pretenden constituir en finca matriz del nuevo subcondominio.

No obstante, la finca **1-117223-F** está conformada por una parte de las filiales **85** y **87**, siendo que a la filial **87** no le está permitido convertirse en matriz, y no puede ampliarse la condición con la que contaba la filial **85** a la nueva filial **85-4-C** finca **1-11723-F**, por cuanto al reunirse con la finca **3-63102-F** (filial **87**), modificó su condición original, y de permitirse someter la finca en mención al régimen de propiedad en condominio se violentarían los lineamientos establecidos en el artículo 8 del reglamento interno del Condominio Horizontal Residencial Hacienda El Gregal, que en su inciso f) indica la prohibición de someter las filiales al régimen de

---

propiedad en condominio para transformarlas en matrices de nuevos condominios, exceptuando las fincas señaladas en el plano de soluciones condominales.

Además, debe recordarse que el reglamento interno del Condominio Horizontal Residencial Hacienda El Gregal indica en su artículo 8 inciso f) que

Por razones de conveniencia, seguridad, ornato, comodidad y fundamentalmente por las medidas y condiciones de las fincas filiales que mediante este acto se constituyen, expresamente se prohíbe su posterior sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio para transformarlas en matrices de nuevos Condominios. (...)

Debido a lo anterior, hizo bien el Registrador en apuntar el defecto aludido, ya que cuando se otorgó permiso por los condóminos para someter a condominio a la filial 85, finca 1-42329-F, ésta contaba con una medida de 6.214,95 metros cuadrados, mientras que la actual filial que se desea someter, la 85-4-C, finca 1-117223-F, mide 2.981 metros cuadrados, sea tan solo un 48% de la medida a la que originalmente le fue otorgada la autorización.

Por lo anterior, solamente podrán ser los condóminos los que, siguiendo las reglas que establece su reglamento interno, determinen si la nueva filial 85-4-C cumple con las razones de conveniencia, seguridad, ornato y comodidad, según su nueva medida y condición.

Respecto a lo argumentado por la apelante, quien indica que mediante documento citas 572-86303, se cerraron algunas filiales y se amplió el número de fincas filiales que podían tener algunas propiedades, dentro de estas la 85, que posteriormente fue reunida con la filial 87 U, generando la finca **1-117219-F** (filial **85-C**), como se

---

desprende del análisis realizado por el Registro Inmobiliario, la filial 85, poseía la condición de generar 6 unidades habitacionales, mientras que la filial 87 no contaba con la aprobación para convertirse en matriz, y además al segregarse la nueva filial 85-4-C ésta quedó con apenas un 48% de la medida original a la cual se le había otorgado el permiso; de ahí que al reunirse y segregarse se modifica su condición original, y como lo señala el reglamento interno del **Condominio Horizontal Residencial Hacienda El Gregal**, en su artículo 8 inciso f) indica claramente que las filiales no se podrán someter al régimen de propiedad en condominio para transformarlas en matrices de nuevos condominios, salvo las fincas señaladas en el plano de soluciones condominales, en las cuáles no se encuentra la actual 85-4-C.

Conforme a lo expuesto, no es atendible el reclamo de la apelante por el principio de legalidad que debe ser aplicado por el funcionario administrativo. No existe norma que sustente el pedido que hace la apelante que origine la posibilidad de inscribir el documento, lo consignado por el registrador cumplió con el marco de calificación, aplicó los principios registrales y se basó en la información que consta en la publicidad registral, actuando conforme al principio de legalidad que dio sustento jurídico a la calificación realizada.

Además, en cuanto a la normativa aplicable al tema de la modificación de la naturaleza de la finca **1-117223-F** (filial **85-4-C**), el artículo 34 de la Ley 7933, Reguladora de la Propiedad en Condominio, dispone:

**ARTÍCULO 34.-** Quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del

---

condominio. Toda modificación del reglamento deberá ser inscrita en el Registro Inmobiliario.

Por consiguiente, se deberá de promover la celebración de una asamblea de propietarios del **Condominio Horizontal Residencial Hacienda El Gregal**, mediante la cual acuerden los condóminos modificar las cláusulas del documento en el que se constituyó dicho condominio, su reglamento y autorizar para poder someter la finca **1-117223-F** (filial **85-4-C**) en finca matriz. Y el hecho de que algunos condóminos, al ser notificados sobre el presente asunto, se hayan manifestado de acuerdo con la constitución del subcondominio, no sustituye legalmente a la necesaria reforma que debe darse al reglamento interno según los procedimientos establecidos.

En virtud de las anteriores consideraciones, no resultan de recibo los agravios y pretensiones de la recurrente, y por ello no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado por la notaria Roxana Sánchez Boza, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 15 de junio de 2020, la que en este acto se confirma.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la notaria Roxana Sánchez Boza en su condición de notaria autorizante del testimonio de escritura pública presentado al Diario con citas 2019-396717, en contra de la resolución dictada por ese Registro a las 09:00 horas del 15 de junio de 2020, dentro del procedimiento de calificación formal de ese

---

documento, la que en este acto **se confirma**, para que se mantenga el defecto “*Sin terminar estudio en cuanto todo el documento, requiere acuerdo tomado por unanimidad y totalidad de los condóminos para la constitución del condominio (ver artículo 9 del reglamento interno)*”. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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, se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

---

**DESCRIPTORES:**

**RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL**

**TG: ÁREAS DE COMPETENCIA**

**TNR: 00.31.59**