
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0347-TRA-RI

DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Y RPA ENTERPRISE EIGHT MOON,
SOCIEDAD ANÓNIMA, apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN N.º. 2017-746)

INMUEBLES

VOTO 0759-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas con veintidós minutos del veinte de noviembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Genaro Jiménez Orozco, abogado, vecino de San Pablo de Heredia, cédula de identidad 1-1257-0374, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL** y por la señora Maribel Cerdas Arias, administradora, vecina de San José, cédula de identidad 1-0508-0887, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **RPA ENTERPRISE EIGHT MOON, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica 3-101-463513, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral a las 08:30 horas del 29 de mayo de 2020.

Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La señora Lidieth Hernández González, en su condición de alcaldesa municipal de la Municipalidad de San Isidro de Heredia,

mediante oficio número AM-112-2017 de 26 de mayo de 2017, informa a la Dirección del Registro Inmobiliario, que ese municipio autorizó la construcción de 8 apartamentos en la finca matrícula 194837 de Heredia. Sin embargo, sin la autorización correspondiente el titular de ese inmueble RPA Enterprise Eight Moon S.A. lo sometió a régimen de propiedad en condominio, dando origen al Condominio Residencial Vertical Mis Sueños, originando la finca matriz 3814-M y ocho fincas filiales, los cuales nacieron al margen de la ley y por ello solicita se anulen dichas inscripciones.

El Registro Inmobiliario en resolución final dictada a las 08:30 horas del 29 de mayo de 2020 determinó mantener la nota de advertencia administrativa y agregar una nota de prevención por hechos extraregistrales en las fincas de Heredia: 3814-M y sus 8 filiales 133490 F a 133497 F.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** apeló la resolución relacionada, indicando en sus agravios, que no procede consignar nota de advertencia por inexactitud extraregstral a la luz de lo dispuesto en el numeral 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, porque en este caso no se produce ninguno de los supuestos previstos en sus incisos b) y c).

Aduce que el Banco es un tercero de buena fe amparado en la publicidad registral que, en su condición de acreedor hipotecario sobre algunos de los inmuebles afectados, al momento de constituir esos gravámenes y valorar su realidad material y registral se encontraban afectados al régimen de propiedad en condominio, sin que se desprendiera de dicha información ninguna causa que hiciera dudar de las circunstancias de esos inmuebles.

Señala que el derecho del Banco de perseguir los bienes dados en garantía, están debidamente consolidados y nació a la vida jurídica de conformidad con la ley. A pesar de que la nota de

prevención no limita la inscripción, el ejercicio de sus derechos se torna impracticable, y su valor y deseabilidad se reduce, Por lo anterior, solicita sea revocada la resolución que apela.

La representación de la empresa **RPA ENTERPRISE EIGHT MOON, SOCIEDAD ANÓNIMA**, disconforme con la resolución indicada, apela, y en sus agravios manifiesta, que la resolución impugnada no valora prueba útil y pertinente, por lo cual el razonamiento del Registro es incompleto e incorrecto en algunas de sus premisas y conclusiones. Se hacen afirmaciones que exceden las facultades registrales que vician el contenido y el motivo de esa resolución, se infringe el principio de legalidad concretamente en lo relativo a la existencia de fraude doloso. Hay ausencia del debido proceso, toda vez que es con motivo de este expediente que se enteran del alegato en el sentido de que no se cumplió con la aprobación y autorización para la constitución del Condominio, siendo que el municipio debió notificarle el inicio de un procedimiento para solventar este asunto.

Agrega que posterior al proceso constructivo aprobado, sus propietarios decidieron aplicar las regulaciones de la Ley 7933 y al efecto constituyeron el Condominio Residencial Vertical Mis Sueños, que fue el nombre que se le asignó; se tramitó ante el CFIA con el código de proyecto 625008 registrado el 21 de octubre de 2013 y cuyo permiso de construcción había sido emitido por la Municipalidad, por lo que no puede afirmarse que el Condominio tiene falencias estructurales, dado que el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) como ente rector de la centralización de la tramitología que aquí nos ocupa, no señaló que faltaba obtener alguna aprobación de la Municipalidad de San Isidro y aprobó los planos.

Afirma que el Registro no es competente para verificar si los procesos municipales han sido cumplidos o no, tal como se señala en la resolución que impugna.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como propios los hechos que tuvo por probados y que fueron numerados como A, B, C y D, en el

aparte denominado “**SOBRE EL FONDO. PRIMERO**”, por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. 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. A. SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. En el presente caso, es importante tener presente que la función calificadora de los actos o contratos que pueden ser inscritos en el Registro Inmobiliario es ejercida por los registradores de forma individual e independiente y consiste en una función contralora, verificadora de requisitos esenciales. Puede esta calificación manifestarse mediante el señalamiento de defectos de forma o de fondo que hayan sido advertidos por el registrador, los cuales pueden ser recurridos por la parte autorizada y legitimada para ello, esto es por quien hayan celebrado el acto o contrato de que se trate o el notario autorizante.

Esta función calificadora es realizada dentro un Marco de Calificación Registral establecido en la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público (Ley 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N°26771-J) que establecen:

Artículo 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales,

mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.

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. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

Artículo 43.- Elementos de juicio a la hora de calificar. Tanto el Registrador, el jefe, el director o el Subdirector, en su caso, se atenderán para la calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la acción judicial que llegare a entablarse. (la negrita es del texto original).

Tal como lo indican las normas transcritas, esta función calificadora se limita de lo que consta en forma expresa en el título, de su confrontación con la información contenida en el asiento registral y en la aplicación de los principios registrales contenidos dentro del marco de calificación.

Además, el registrador no se encuentra facultado para entrar a valorar la licitud o validez del testimonio, ni del contrato en él contenido y si se cumple con el marco de calificación no tiene opción, lo procedente es inscribir el contrato. En ningún caso sus resoluciones pueden impedir ni prejuzgar sobre la validez del título u obligación que este contenga, ya que esta función se circunscribe a un plano jurídico formal, con una labor contralora de legalidad, de acuerdo con la información contenida en el testimonio otorgado bajo la garantía que ofrece la fe pública notarial.

El Principio de Fe Pública Notarial, contenido en los artículos 1, 30 y 31 del Código Notarial, establece que el notariado es una “...función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él...” (artículo 1°). En el ejercicio de esa función el notario “...legitima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública...” (artículo 30). Siendo que de conformidad con los efectos de esa fe pública “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él...” (artículo 31) y; en razón., de ello, todas las manifestaciones vertidas en un instrumento público autorizado por notario resultan incontrovertibles en sede administrativa.

Lo indicado anteriormente, se fundamenta también en el artículo 45.2 del Código Procesal Civil, que dispone:

45.2. Documentos públicos. Documentos públicos son todos aquellos redactados o extendidos por funcionarios públicos, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones y los calificados con ese carácter por ley. ...

El documento otorgado por las partes ante un notario hace fe, no solo de la existencia de la convención o disposición para la cual ha sido otorgado, sino aun de los hechos o actos jurídicos anteriores que se relatan en él, en los términos simplemente enunciativos, con tal de que la enunciación se enlace directamente con la convención o disposición principal.

B. SOBRE EL CASO CONCRETO. LOS AGRAVIOS DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Y LA EMPRESA RPA ENTERPRISE EIGHT MOON, SOCIEDAD ANÓNIMA. En el caso bajo examen, tal y como se desprende del expediente, se tiene que en el testimonio de escritura pública otorgada por el notario William Villegas Badilla, inscrito bajo las citas: tomo 2014 asiento 269118, se somete al régimen de propiedad en condominio el inmueble de la Provincia de Heredia matrícula número 194830-000 a nombre de la empresa **RPA ENTERPRISE EIGHT MOON SOCIEDAD ANÓNIMA**, de donde nace la finca matriz 4-3814-M 000 de la cual deriva el Condominio Residencial Vertical Mis Sueños, formado por las finca filiales 4-133490 F 000, 4-133491 F 000, 4-133492 F 000, y 4-133493 F 000, 4-133494 F 000, 4-133495 F 000, 4-133496 F 000, 4-133497 F 000, según consta a folio 0000060 del expediente principal. Del contenido de dicho testimonio se puede observar que el notario Villegas Badilla, indica:

...El suscrito Notario da Fe de lo siguiente: i) que con respecto a los planos constructivos... ii) **que los planos están debidamente aprobados por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por el Ministerio de Salud y por la Municipalidad de San Isidro de Heredia.** ... Que el condominio se ajusta en todo a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. Se solicita al Registro Público que inscriba en cabeza de su propietario

RPA ENTERPRISE EIGHT MOON SOCIEDAD ANÓNIMA ..., por separado y como tales las ocho fincas filiales recién creadas ... (la negrita es nuestro)

De lo anterior, estima este Tribunal que la manifestación de fe dada por el notario William Villegas Badilla, a la luz de los artículos 30 y 31 del Código Notarial y el artículo 45.2 del Código Procesal Civil, citados, gozan de validez, certeza y autenticidad, salvo que sea argüido de falso por quien se sienta perjudicado en la vía jurisdiccional. En este caso desde la perspectiva del registrador encargado de la calificación, este de conformidad con los artículos 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, no está facultado para prejuzgar la validez del título, en este caso, el otorgado por el notario Villegas Badilla, siendo, que el registrador lleva a cabo la calificación registral y la respectiva inscripción del documento citas: tomo 2014 asiento 269118, acuerpado en la fe pública con la que cuenta el notario, obviamente, luego de que fueron subsanados los defectos señalados por el registrador en el marco de la calificación registral.

Por lo indicado, tenemos que la manifestación externada por el notario, en el documento tomo 2014 asiento 269118, por medio del cual se somete al régimen de propiedad en condominio el inmueble del Partido de Heredia matrícula número 194830-000, este cumplía con los requisitos mencionados y que el mismo como lo señala expresamente se ajustaba a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, vemos así que dicho testimonio de escritura viene protegido al seno de la calificación registral por el principio de indubitabilidad proveniente de la fe pública notarial, que solo cede ante una resolución judicial en firme.

A raíz de lo anterior, la alcaldesa municipal de la Municipalidad de San Isidro de Heredia, mediante oficio número AM-112-2017 de 26 de mayo de 2017, denuncia ante el Registro Inmobiliario, que ese municipio autorizó la construcción de 8 apartamentos en la finca

194837 de Heredia, no obstante, el titular de ese inmueble, RPA Enterprise Eight Moon S.A., sin autorización lo sometió a régimen de propiedad en condominio, que es precisamente en el momento en que la Autoridad Registral da inicio a las diligencias administrativas a efecto de determinar si hubo alguna anomalía de carácter registral en el proceso de inscripción del documento tomo 2014 asiento 269118.

Partiendo de lo anterior, se determina que la Municipalidad de San Isidro de Heredia concedió a la empresa titular de la finca del Partido de Heredia 194837-000, el permiso de construcción número 13-002 de fecha 15 de febrero de 2013 con fecha de vencimiento 15 de febrero de 2014, del cual se desprende que la obra a ejecutar era para ocho apartamentos con un área de construcción de 959 metros cuadrados, descritos mediante el plano catastrado número H-937367-2004. Dicho permiso fue aportado al Registro Inmobiliario por el administrador del Condominio Residencial Vertical Mis Sueños, con el escrito de contestación a la audiencia otorgada por el Registro mediante resolución de las 14:10 horas del 2 de junio de 2017, tal y como se desprende a folios 122 a 125, y folio 130 del expediente principal, hecho que coincide con la información brindada por la alcaldesa de la Municipalidad de San Isidro de Heredia, mediante el oficio número AM-112-2017 de 26 de mayo de 2017, así como los argumentos expuestos en el escrito de contestación a la audiencia conferida por el Registro, tal y como consta a folios 90 a 93 del expediente principal, en el sentido que el permiso fue dado para la construcción de ocho apartamentos. Además, el administrador del condominio adjunta el oficio DDU-183-2013 de 1 de noviembre de 2013, expedido por la Municipalidad de San Isidro de Heredia referente a: “Uso de Suelo para Condominio Residencial RPA”, finca en cuestión 4-194837-000, que en lo que interesa, indica: “Con base en el reglamento de zonificación se procede a otorgar el presente Uso de Suelo Permitido para el Condominio RPA...Este Uso de Suelo no permite iniciar Obras de Infraestructura, sin las licencias municipales y requisitos de ley”. Nótese, que el oficio 13-002 y el oficio DDU-183-2013, mencionados anteriormente, corresponden a los permisos de

construcción y uso de suelo para ocho apartamentos en la finca del Partido de Heredia 194837-000, plano catastrado número H-937367-2004, que no se ajustan con la información contenida en el documento bajo las citas: tomo 2014 asiento 269118, ya que estos fueron otorgados por la Municipalidad de San Isidro de Heredia para la construcción de ocho apartamentos y no para la creación de un condominio, incumpliendo con ello los requisitos legales expresos contenidos en el artículo 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que dispone:

Artículo 3.- El propietario de un inmueble o de un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr, mediante declaración en escritura pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), EL Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva.

De la normativa transcrita, y de acuerdo a los hechos probados y revisados, efectivamente el condominio se hizo al margen de la legalidad, por lo que este Órgano de Alzada, concuerda con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, al tratar el caso como una inexactitud de origen extraregistrarial, ya que dentro del marco de calificación del registrador no se podía evidenciar esa situación, máxime que el notario dio fe de los permisos del Instituto de Vivienda y Urbanismo, (el cual como se desprende del oficio DU-UFIS-008-2017 de 17 de enero de 2017, emitido por la Dirección de Vivienda y Urbanismo, no fue aprobado por esta institución); Ministerio de Salud y Municipalidad de San Isidro de Heredia, respecto a la transformación de los ocho apartamentos en propiedad en condominio, coincidiendo con la nota de prevención dictada por la Autoridad Registral, la cual como lo indica el artículo 2 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, "...es una

medida cautelar que se adopta ante la existencia de una inexactitud de origen extraregstral, en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia”; así como, la de mantener la nota de advertencia ordenada mediante resolución dictada a las 14:10 horas del 2 de junio de 2017, la cual también es de mera publicidad noticia únicamente.

Partiendo de lo indicado, se observa que las inexactitudes mencionadas se constituyen fuera de la esfera registral. De este modo la Autoridad Registral ejerce, una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional. El Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada.

En virtud de las consideraciones expuestas, y tomando en cuenta los agravios planteados por la representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, sobre todo respecto a que procede consignar nota de advertencia por inexactitud registral a la luz de lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. En relación, a dicha figura, es importante indicar a la apelante que esta medida cautelar tal y como se indica en la resolución de las catorce horas diez minutos del dos de junio de dos mil diecisiete, el Registro ordena la consignación de esta sobre los inmuebles: 4-3814-M, 4-133490-F, 4-133491-F, 4-133492-F, 4-133493-F, 4-133494-F, 4-133495-F, 4-133496, 4-133497-F, únicamente para efectos de publicidad noticia, para que los terceros tengan conocimiento que hay una situación que se está presentando con respecto a esos inmuebles, todo en garantía de la seguridad jurídica registral en relación con el tráfico de bienes inmuebles, que vinculada a la nota de prevención, la cual también tiene la condición de publicidad noticia, viene a reforzar dicha seguridad registral, lo cual va en beneficio de los propios apelantes.

Ahora bien, respecto al agravio que el Banco es un tercero de buena fe amparado en la publicidad registral, en su condición de acreedor hipotecario sobre alguno de los inmuebles afectados al régimen de propiedad en condómino, y que al momento de realizar el acto correspondiente no se desprendía ninguna causa que hiciera dudar de esos inmuebles. Al respecto, estima este Tribunal, que es en la vía jurisdiccional en donde se debe ventilar los agravios del apelante en cuanto al privilegio de acreedor hipotecario. Por un asunto de legalidad le es vedado a la autoridad administrativa la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que se originan en actos o contratos que no reunían en sus orígenes las condiciones legales exigidas; lo único a que se tiene competencia y por el origen de la inexactitud, es en consignar una nota de advertencia, con lo cual se estaría protegiendo a las partes para que solucionen su conflicto a nivel judicial, pero también, al principio de publicidad registral, conforme se establece en el artículo 46 de la Constitución Política. En este caso sería el órgano jurisdiccional quien en sentencia le ordene al Registro Inmobiliario, qué hacer en relación con la inscripción del Condominio Residencial Vertical Mis Sueños, si es que las partes no llegan a un acuerdo previo sobre la situación y lo hagan saber al Registro mediante el documento idóneo respectivo.

Con respecto a los agravios que expone la representación de la empresa **RPA ENTERPRISE EIGHT MOON, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en cuanto a que la resolución impugnada no valora prueba útil y pertinente, por lo que el razonamiento del Registro es incompleto e incorrecto en algunas de sus premisas y conclusiones; no lleva razón esa apelante, ya que a través del expediente puede observarse claramente, que la Autoridad Registral a través del proceso de diligencias administrativas, concedió las audiencias respectivas a las partes involucradas para escuchar sus posiciones, y recibir pruebas e información, tal y como lo hizo por ejemplo, el señor administrador del Condominio Residencial Vertical Mis Sueños, aportando prueba al proceso administrativo, así como otras que constan en el expediente y que fueron valoradas por dicha Autoridad, para llegar a concluir que hubo un incumplimiento

de requisitos legales exigidos por el artículo 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,

Respecto a que se exceden las facultades registrales que vician el motivo y contenido de la resolución, se infringe el principio de legalidad concretamente en lo relativo a la existencia de un fraude doloso. Sobre este particular, cabe mencionar al apelante, que ello no constituye un vicio en el motivo y mucho menos en el contenido de la resolución impugnada, el que se denuncie o no, compete directamente a la Municipalidad de San Isidro de Heredia y no a las Autoridades Administrativas. Es importante indicar, que cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el registrador al momento de su función calificadora, producto de hechos extraregistrales, como ocurre en el presente caso, la acción que puede tomar el Registro es la de imponer una medida cautelar, partiendo del principio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, contemplado en el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

En cuanto a que el Registro no es competente para verificar si los procesos municipales han sido cumplidos o no, tal como se señala en la resolución que se impugna, resulta de interés señalar a la recurrente que el Reglamento mencionado, establece la posibilidad al Registro de imponer medidas cautelares de mera publicidad noticia, en aquellos casos, en los que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea alguna anomalía fuera del ámbito registral que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales. Dichas anomalías en defensa de la publicidad y la seguridad jurídica registral y de los usuarios.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por los argumentos y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el licenciado Genaro Jiménez Orozco, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, y por la señora Maribel Cerdas Arias, en su condición de

apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **RPA ENTERPRISE EIGHT MOON, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 29 de mayo de 2020, la que en este acto se confirma, para que se mantenga la nota de advertencia y la nota de prevención sobre los inmuebles a los que se contrae este procedimiento.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación planteado por el licenciado Genaro Jiménez Orozco, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, y por la señora Maribel Cerdas Arias, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **RPA ENTERPRISE EIGHT MOON, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 29 de mayo de 2020, la que en este acto se **confirma en todos sus extremos**. 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

lvd/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR. 00.55.