

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0435-TRA-BI

Gestión Ocursal- Gestión Administrativa

**Ingrid Rocío Ramón Sánchez y RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES,  
S.A., apelantes**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 43-2009)**

## VOTO No. 1067-2009

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-GOICOECHEA, a las once horas del  
cuatro de setiembre de dos mil nueve.*

Recurso de apelación presentado por la señora **Ingrid Rocío Ramón Sánchez**, mayor, casada una vez, vecina de Tibás, Licenciada en Administración, titular de la cédula de identidad número uno-quinientos noventa y cuatro-trescientos cuarenta y nueve, en su condición personal y como apoderada generalísima sin límite de suma de la sociedad de esta plaza **RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-doscientos sesenta y dos mil ochocientos noventa, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas, siete minutos del tres de marzo de dos mil nueve.

## RESULTANDO

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado el veintiocho de enero de dos mil nueve ante la Dirección General del Registro Nacional y remitido a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el dos de febrero de dos mil nueve, la señora **Ingrid Rocío**

**Ramón Sánchez** de calidades indicadas al inicio en su condición personal y como apoderada generalísima sin límite de suma de la sociedad **RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, formuló gestión cursal y administrativa, por considerar ilegítima la inscripción hecha a favor del señor Juan Carlos Bolaños Víquez del inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula noventa y ocho mil cuatrocientos trece-cero cero cero (98413-000), mediante el documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos setenta y cinco (575), asiento tres mil seiscientos setenta y siete (3677), con fundamento en que en el Juzgado Civil de Heredia, el citado señor Bolaños Víquez estableció en su contra proceso ejecutivo hipotecario, trámite judicial que no se encuentra amparado a una resolución legítima y eficaz, toda vez que tanto en Primera como en Segunda Instancia con evidente error, se han provocado nulidades absolutas, dejándose a su poderdante en total estado de indefensión, al dársele trámite a un proceso realmente inexistente, violentándose el debido proceso, el ordenamiento y la ley, teniendo como codemandada a la sociedad **RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, S.A.**, la que debería figurar como tercera poseedora, en virtud de ser la dueña actual del inmueble, siendo que el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia, procede a aprobar el remate, adjudicando la finca rematada al codemandado, señor Juan Carlos Bolaños Víquez, ordenando cancelar los asientos respectivos.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las diez horas, siete minutos del tres de marzo de dos mil nueve, dispuso lo siguiente: ***POR TANTO En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: Rechazar el trámite de ocreso planteado por referirse los argumentos presentados por la gestionante a un documento inscrito. Denegar las diligencias administrativas incoadas por no estar sustentadas en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral. ... NOTIFÍQUESE.***

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, la señora **Ingrid Rocío Ramón Sánchez**, en su condición personal y como apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **ROMANZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, S.A.**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el dieciocho de marzo de dos mil nueve, presentó recurso de apelación.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la gestorante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

*Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propio el Hecho que como Probado tuvo el **a quo** en la resolución apelada, y se sustenta en el documento visible a folios 56 a 65.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. ACERCA DE LA RESOLUCIÓN FINAL Y LOS ARGUMENTOS DE LA APELANTE.** En el presente asunto, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, rechazó el trámite de ocreso planteado, por referirse los argumentos presentados a un documento inscrito y denegó la gestión administrativa, por no estar sustentadas en la existencia de un error o nulidad



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

cometida en sede registral, con fundamento en que ese Registro no tiene potestades para ordenar la anulación o modificación de una orden judicial, toda vez que, los documentos judiciales dan publicidad acerca de un derecho en litigio o en formación, y el Registro opera como un órgano auxiliar de la administración de justicia, y por ende, no se encuentra facultado para cuestionar en modo alguno lo dispuesto por la autoridad judicial, porque sus decisiones son soberanas y la convalidación o declaratoria de derechos, es potestad exclusiva de la sede jurisdiccional, y consecuentemente, se encuentra imposibilitado para entrar a conocer los supuestos vicios de nulidad existentes en el trámite judicial dado al proceso ejecutivo hipotecario que generó la inscripción a nombre del señor Juan Carlos Bolaños Víquez, del inmueble del Partido de Heredia matrícula noventa y ocho mil cuatrocientos trece-cero cero cero (98413-000).

Por su parte, la recurrente en su escrito de apelación y agravios, reitera lo señalado en el escrito inicial que motivó la presentación de las gestiones ocurral y administrativa, con el objeto de que se revoque la resolución impugnada, al alegar que las nulidades absolutas no pueden convalidarse, al haberse planteado en su contra, proceso ejecutivo hipotecario, trámite judicial que no se encuentra amparado a una resolución legítima y eficaz, toda vez que tanto en Primera como en Segunda Instancia con evidente error, se han provocado nulidades absolutas, dejándose a su poderdante en total estado de indefensión, al dársele trámite a un proceso realmente inexistente, violentándose el debido proceso, el ordenamiento y la ley, teniendo como codemandada a la sociedad **RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, S.A.**, la que debería figurar como tercera poseedora, en virtud de ser la dueña actual del inmueble, siendo que el Juzgado Civil de Mayor Cantidad de Heredia, procede a aprobar el remate, adjudicando la finca rematada al codemandado, señor Juan Carlos Bolaños Víquez, ordenando cancelar los asientos respectivos, violentándose los artículos 39 y 41 de la Constitución Política, 1, 2, 3, 8, inciso h), 9, 24, 25 y concordantes de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos; el ordenamiento jurídico y el Código Civil en sus



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

artículos 17, 19, 20 y 22 y concordantes, a tal extremo que la tramitación de este proceso no se encuentra amparada en una resolución legítima y eficaz, máxime cuando a tenor del numeral 153 del Código Procesal Civil, las resoluciones judiciales deben ser claras y precisas y deben resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto del debate.

**CUARTO. SOBRE LA IMPROCEDENCIA DE LA DILIGENCIA OCURSAL.** Prima facie, es necesario mencionar, que la finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos. Consecuentemente, no cabe la objeción a la inscripción, alegando otros defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos y que pueden estar sustentados en la ausencia de requisitos tanto de forma como de fondo. En la etapa formal, el Registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley. En la segunda etapa –la de fondo- el Registrador hace un análisis de fondo del documento, valora las formalidades intrínsecas del documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro, de lo que se desprende que el Registrador podrá objetar la inscripción del documento, por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, debiendo examinar si el título en sí es en principio legalmente procedente.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación que debe ajustarse el Registrador conforme lo establecen los artículos 34 y 42 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, se circunscribe a la información que resulte del título y de la que conste en el Registro, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, y de ahí que, la actuación del funcionario registral, no puede ir más allá de esos presupuestos, por cuanto la calificación consiste en el

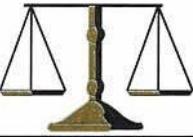
examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados, debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, concediéndole la facultad de denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Por otra parte, al Registrador le está prohibido cuestionar la validez de los documentos que examina, ya que esa materia es una atribución inherente de los Tribunales de Justicia, de acuerdo con lo que establecen los artículos 9 y 153 de la Constitución Política y el citado numeral 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; es decir, que el Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, asimismo, ha de examinarse que el título en sí, sea en principio, legalmente procedente. Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su función calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente: “...II.- De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediablemente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente...”

Es en esta etapa del proceso de registración de los documentos, que nace la gestión ocursal, procediendo únicamente en caso que el documento no se haya inscrito, por los motivos que taxativamente establece el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, a saber: “*Si el interesado no se conforme con la calificación que de un*

*documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocreso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocreso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos”.*

Así las cosas, lleva razón el Registro **a quo** al rechazar el trámite del ocreso planteado por la señora **Ingrid Rocío Ramón Sánchez**, en su carácter personal y como representante de la empresa **RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, toda vez que el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos setenta y cinco (575), asiento tres mil seiscientos setenta y siete (3677), le fue autorizada su inscripción el día dieciocho de abril de dos mil ocho, fecha en que la finca del Partido de Heredia matrícula noventa y ocho mil cuatrocientos trece-cero cero cero (98413-000), es traspasada a nombre del señor Juan Carlos Bolaños Víquez, con fundamento en la protocolización de piezas dentro del Juicio Ejecutivo Hipotecario tramitado en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de la Provincia de Heredia, expediente número cero cinco-cero cero dos dos cuatro siete-cero quinientos cuatro-CI. (ver folios 7 y 56 a 65), por lo que al haberse practicado la inscripción del testimonio de la escritura de referencia desde el dieciocho de abril de dos mil ocho, el ocreso planteado es improcedente.

**QUINTO. SOBRE LOS DOCUMENTOS JUDICIALES.** La señora recurrente alega que, el proceso ejecutivo hipotecario que generó la inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos setenta y cinco (575), asiento tres mil seiscientos setenta y siete (3677), mediante el cual se autorizó la inscripción del inmueble del Partido de Heredia, matrícula noventa y ocho mil cuatrocientos trece-cero cero cero (98413-000), a nombre del señor Juan Carlos Bolaños Víquez, contiene



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

vicios de nulidad, por ser ilegítimo e ilegal, que implican una inobservancia de los derechos y garantías previstos por la Constitución Política, el Derecho Internacional o Comunitario. Al respecto, es criterio de este Tribunal, al igual que lo hizo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que las pretensiones de la apelante son improcedentes, toda vez que la orden emanada de una Autoridad Judicial debe ser acatada por el Registro, tal y como se indica en la resolución impugnada, toda vez que darle trámite a estas diligencias, significaría transgredir el principio constitucional de división de poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de la Constitución Política, ya que el testimonio de la escritura pública, presentado al Diario del Registro Público el cinco de marzo de dos mil ocho, bajo el tomo quinientos setenta y cinco (575), asiento tres mil seiscientos setenta y siete (3677), corresponde a la escritura pública otorgada en Heredia, a las siete horas del cinco de marzo de dos mil ocho, número ciento cincuenta y cuatro, visible a folio ciento diecisiete frente del tomo sesenta y uno del protocolo del Notario Rafael Ángel Barahona Melgar, que es protocolización de piezas del Juicio Ejecutivo Hipotecario, promovido por el señor Juan Carlos Bolaños Víquez, contra Ingrid Rocío Ramón Sánchez, tramitado en el Juzgado Civil de Mayor Cantidad de la Provincia de Heredia, expediente número cero cinco-cero cero dos dos cuatro siete-cero quinientos cuatro CI., en el que por la suma de seis millones de colones, el señor Juan Carlos Bolaños Víquez se adjudica la finca del partido de Heredia matrícula noventa y ocho mil cuatrocientos trece-cero cero cero (98413-000).

Sobre este punto es importante mencionar, que el remate es un acto jurisdiccional traslativo de dominio de los bienes del deudor o de una sucesión, al patrimonio del mejor postor, que no requiere, luego de celebrada la subasta, del consentimiento del propietario de los bienes para su cabal legitimación. Consecuentemente, éste se perfecciona con la adjudicación o la declaración que hace la autoridad judicial respectiva, respecto a que la propiedad de un bien o de un conjunto de ellos, pasa al patrimonio de determinada persona, que es el que se declara como adjudicatario y por ende, debe garantizársele no sólo el goce pleno de su propiedad

sobre los bienes adjudicados, sino también, debe ponérsele en posesión de ellos, tal y como ha sido reconocida desde vieja data por nuestros Tribunales de Justicia, por ejemplo, en el voto número 728 de las 16:00 del 3 de noviembre de 1972, emitida por el Tribunal Superior Civil de San José, al disponer que: “*...si los bienes subastados se remataron en la persona de... por las dos terceras partes de base..., sea que por esa causa es su actual propietario, como tal está en el derecho de gozar de los mismos con exclusión de cualquier otra persona, según el artículo 295 del Código Civil y si alguna persona pretende tener derechos sobre tales bienes, debe ventilarlos y hacerlos valer en la vía correspondiente, PERO EL DUEÑO ACTUAL DE LOS BIENES REMATADOS Y ADJUDICADOS DEBE GOZAR DE SU PROPIEDAD sobre los mismos, y DEBE PONERSELE EN PERFECTA POSESION DE ELLOS, incluso con el auxilio de la fuerza pública...*”.

En caso de ocurrir una adjudicación de un bien inmueble, esa garantía del goce pleno y de la puesta en posesión, se ven plasmadas fielmente cuando se lleva a cabo su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la designación de un notario público que otorga la respectiva protocolización, retrotrayéndose en sus efectos, a la fecha de presentación del testimonio de la escritura de hipoteca que le dio origen, o bien, si se hubiere efectuado libre de gravámenes pero con base en una hipoteca de grado inferior al de primer grado, los efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la hipoteca de primer grado, con el fin de que no se impida la inscripción del respectivo testimonio de escritura de protocolización, tal y como lo dispone el artículo 669 del Código Procesal Civil, que señala en el primer párrafo lo siguiente: “*Para efectos de inscripción, de protocolización del remate, se retrotrae en sus efectos a la fecha de presentación de la escritura de hipoteca que le dio origen; y si el remate se hubiere efectuado libre de gravámenes pero con base en una hipoteca, no de primer grado sino de grado inferior, la escritura correspondiente, al presentarse al Registro, se retrotraerá en sus efectos a la fecha de presentación de la hipoteca de primer grado. En consecuencia, el tribunal, al aprobar un remate y ordenar su*

*protocolización, cancelará tanto las inscripciones y anotaciones relativas a los créditos pagados, como las relativas a créditos de inferior categoría que el precio del remate no haya alcanzado a cubrir, y cualquier otra clase de anotaciones o inscripciones que en cualquier forma pueda estorbar la inscripción de la respectiva escritura, sea que consten en la certificación presentada, sea que su existencia se le compruebe posteriormente... ”*

En el presente asunto, en cumplimiento a esa ordenanza emitida por el Juez de Civil de Mayor Cuantía de Heredia, el Registrador a quien le correspondió el examen de la protocolización de piezas del Juicio Ejecutivo Hipotecario, procedió a realizar su inscripción el dieciocho de abril de dos mil ocho, en la que, como resultado de la adjudicación, el señor Juan Carlos Bolaños Víquez se convierte en el propietario registral de la finca del Partido de Heredia matrícula noventa y ocho mil cuatrocientos trece-cero cero cero (98413-000), por lo que no son atendibles los alegatos de la recurrente, toda vez que si considera que el proceso judicial tramitado en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de la Provincia de Heredia, expediente número cero cinco-cero cero dos dos cuatro siete-cero quinientos cuatro CI., adolece de alguna nulidad, no es esta la vía para atacarla, y en ese sentido la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la resolución No. 100 de las dieciséis horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta, en lo conducente indica: “...IV.- *Las razones por las cuales la deudora demandada consideraba que no debían hacerse esos embargos, debieron haberse dado en su oportunidad al Juez que conocía del citado juicio, por la parte demandada que objetaba esa decisión.- Lo que allí se resolviera debía prevalecer, pues quien tenía competencia para decidir si se ordenaban o no esos embargos, esas anotaciones, era el tribunal que conocía del ejecutivo, pero no el Registrador General o el Registro Público de la Propiedad. Se trata del conflicto de partes, un acreedor y un deudor, en que el primero recurre a los tribunales de justicia para que obliguen a un deudor a pagar una obligación y pide sustraigan y aseguren bienes de él, que le permitan lograr que sea una realidad ese pago. Dentro de esa línea de ideas el Registro Público de la Propiedad es un*



*órgano auxiliar, un colaborador del órgano judicial que hará efectiva frente a terceros esa decisión de separar y sustraer o retener bienes del deudor para garantizar con su valor el pago de lo adeudado...No puede concebirse que el Registro Público por medio de su Director pueda tener facultad para revisar y revocar las decisiones judiciales, si la ley no le ha conferido esa facultad, ni ante sus oficios está planteado el juicio. Es el Tribunal quien tiene esa competencia dentro de un juicio en que los interesados están apersonados y quienes en la defensa de sus derechos pueden gestionar, alegar, oponerse y recurrir. Si la orden de anotar y embargar fue dada por el Tribunal, el Registro no puede objetarla...”* (Lo subrayado y en negrita no son del original).

En consecuencia, lleva razón el Registro **a quo** al señalar la imposibilidad legal de conocer los supuestos vicios de nulidad existentes en el trámite judicial dado al proceso Ejecutivo Hipotecario que ordenó la adjudicación del inmueble del Partido de Heredia, matrícula noventa y ocho mil cuatrocientos trece-cero cero cero (98413-000), al señor Juan Carlos Bolaños Víquez, soportando la demanda penal ordenada por el Juzgado Penal de San José y que fue presentada al Diario de dicho Registro bajo las citas tomo quinientos cuarenta y uno (541), asiento quince mil novecientos dos (15902).

**SEXTO. EN CUANTO A LA IMPROCEDENCIA DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.** Sobre este punto, es menester tener presente que, en el ejercicio de la función inscriptora, la actuación del Registrador no es infalible, y es por ese motivo que en los artículos 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de febrero de 1998, se regula lo concerniente a los errores registrales, que pueden ser materiales o conceptuales y los mecanismos jurídicos para subsanarlos. Así, el artículo 87 ibidem establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores cometidos en la inscripción de un documento, agregándose en su frase final que: "...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una

Gestión Administrativa”, diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento de cita. Cuando se inicia dicha gestión administrativa, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento citado, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras se resuelve la gestión, y establece también que se podrá disponer, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados o cause algún perjuicio a terceros, inmovilización que deberá mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes lo autoricen. En consecuencia, la decisión de consignar una nota de advertencia e inmovilización sobre un asiento de inscripción de un determinado bien inmueble, se dará únicamente cuando se acredite, mediante una gestión administrativa, ya sea a solicitud de parte o de forma oficiosa, de la existencia de un error registral, en aras de que el Registro ofrezca una correcta publicidad a los diversos usuarios, concretamente en lo que se refiere a posibles vicios en la información que se publicita, pues conforme el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; seguridad que la brinda el Registro a través de la publicidad registral.

Así las cosas, este Tribunal estima que la gestión administrativa presentada por la señora **Ingrid Rocío Ramón Sánchez**, en su carácter personal y como representante de la empresa **RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, S.A.**, es improcedente, toda vez que no medió ningún error en la inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos setenta y cinco (575), asiento tres mil seiscientos setenta y siete (3677), con el que la finca del Partido de Heredia matrícula noventa y ocho mil cuatrocientos trece-cero cero cero (98413-000), se la adjudicó el señor Juan Carlos Bolaños Víquez, soportando la demanda penal ordenada por el Juzgado

Penal de San José, cuyo documento fue presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos cuarenta y uno (541), asiento quince mil novecientos dos (15902).

**SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Con fundamento en las consideraciones que anteceden, es claro que debe ser declarado sin lugar, en todos sus extremos, el recurso de apelación interpuesto por la señora **Ingrid Rocío Ramón Sánchez**, en su condición personal y como apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa de esta plaza **RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, S.A.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas, siete minutos del tres de marzo de dos mil nueve, la cual se confirma en todos sus extremos.

**OCTAVO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar, en todos sus extremos, el recurso de apelación presentado por la señora **Ingrid Rocío Ramón Sánchez**, en su condición personal y como apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa de esta plaza **RAMONZA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, S.A.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas, siete minutos del tres de marzo de dos mil nueve, la cual se confirma. 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



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

**Función calificadora**

**Ámbito para la calificación de los documentos**

**Documentos judiciales**

**TNR 00.53.42**