



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2026-0060-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**JOBITA HERRERA TENORIO y GERMAN GERARDO AMADOR
HERRERA, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-1807-
RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0411-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y cuatro minutos del diez de junio de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Manuel Vargas Araya, portador de la cédula de identidad 9-0030-0912 en representación de la señora Jobita Herrera Tenorio, portadora de la cédula de identidad 2-235-0083, vecina de Barrio Córdoba, San José y del señor German Gerardo Amador Herrera, portador de la cédula de identidad 3-0344-0149, vecino de Barrio Córdoba, San José, como albacea en el proceso sucesorio de Juan Amador Araya, portador de la cédula de identidad 3-0112-0867 quien era propietario de las acciones del capital social de Amador S.A. con cédula jurídica 3-101-013263; en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 11 horas del 23 de diciembre de 2025.



Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las presentes diligencias administrativas se originan en la gestión promovida por el abogado Manuel Vargas Araya, en representación de la señora Jobita Herrera Tenorio, y del señor German Gerardo Amador Herrera, este último en su condición de albacea en el proceso sucesorio de Juan Amador Araya, relacionado con la sociedad Amador S.A. cédula jurídica 3-101-013263, titular registral de la finca del Partido de San José matrícula 208655. La gestión tiene por objeto que se adopte medida cautelar urgente de advertencia administrativa, así como se declare la nulidad del documento inscrito al tomo 2016 asiento 27059, mediante el cual se constituyó una hipoteca sobre dicho inmueble.

La parte gestionante sustenta la solicitud en la existencia de un supuesto fraude extrarregistral, alegando en lo esencial que al momento del otorgamiento de la escritura número 142 del 8 de enero de 2026, otorgada ante el Notario Público Paul Tacsan Tacsan, en su protocolo número 8, la sociedad Amador S.A. se encontraba acéfala, pues su presidente había fallecido y la señora Herrera Tenorio, en su condición de secretaria, únicamente ostentaba un poder sujeto a la condición de que este operara en caso de incapacidad del presidente, en conclusión, la persona jurídica no contaba con representación legal con facultades vigentes para representarla, lo que constituye un vicio esencial que acarrea la nulidad absoluta del instrumento citado.



Mediante resolución final emitida por el Registro Inmobiliario, a las 11 horas del 23 de diciembre de 2025, se ordenó: "...1) **DENEGAR** la solicitud del gestionante Licenciado Manuel Vargas Araya, portador de la cédula de identidad 9-0030-0912 por los siguientes motivos: a) No corresponder lo alegado con una inconsistencia de origen registral conforme los presupuestos que establece el artículo 248 del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario. b) No corresponder lo alegado con una inconsistencia de origen extraregistral que pueda ser tramitada a través de los procedimientos establecidos en el capítulo sexto o en el capítulo sétimo del título IV del Decreto Ejecutivo 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario...".

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el abogado Manuel Vargas Araya en la condición indicada, interpuso recurso de apelación y en sus agravios expresó:

1. El Registro Inmobiliario apoya su decisión en una interpretación extensiva e incorrecta del alcance de la fe pública notarial prevista en el artículo 31 del Código Notarial, al considerar que tal presunción impide al órgano registral ejercer control alguno sobre la representación de quien comparece en nombre de una sociedad. Tal criterio desnaturaliza la función calificadora, cuyo objeto no es prejuzgar la validez intrínseca del negocio jurídico, sino verificar la legalidad formal del título y su congruencia con los asientos registrales vigentes, lo cual omitieron en el caso que nos ocupa.

2. La falta de representación de la persona que compareció como apoderado de la sociedad titular es un defecto objetivo, verificable directamente del Registro de Personas Jurídicas, sin que para ello sea



necesario realizar valoraciones propias de la sede jurisdiccional. Sostener que únicamente en sede judicial puede cuestionarse dicha situación implica vaciar de contenido la función calificadora registral y comprometer la seguridad jurídica que el sistema registral costarricense está llamado a tutelar.

3. La resolución impugnada adolece de una errónea motivación, lo que la torna ilegal y susceptible de ser revocada, al haberse fundamentado en criterios jurídicos incorrectos respecto del alcance de la fe pública notarial y de las competencias propias del Registro Nacional. Si bien la fe pública notarial garantiza la autenticidad del instrumento y la identidad de los comparecientes, pero no convalida la falta de representación ni suple la inexistencia de facultades jurídicas cuando estas deben constar registralmente.

4. La inscripción cuestionada se practicó con fundamento en un poder inexistente, lo cual constituye un vicio de nulidad absoluta por infracción directa al principio de legalidad. En tales condiciones, procede la revisión de oficio del acto administrativo registral, conforme a los artículos 173 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública.

5. Considera que no se está ante una oposición improcedente contra una inscripción definitiva, sino ante la denuncia de un vicio de nulidad absoluta del asiento registral, al haberse practicado con base en un poder inexistente.

6. El Registro desatiende injustificadamente el marco normativo aplicable a las inconsistencias de origen registral, al no valorar que la



inscripción cuestionada se origina en un error atribuible a la persona registradora, supuesto expresamente previsto en la ley como hecho generador de una inconsistencia registral, lo cual evidencia una deficiente motivación del acto administrativo.

7. El Registro en su cita jurisprudencial incurre en un uso incorrecto y descontextualizado del voto N° 127-2004 del Tribunal Registral Administrativo, al emplearlo para excluir una gestión que sí encuadra dentro del ámbito propio de la corrección de errores registrales. La gestión planteada sí se funda en existencia de un error de origen registral, en los términos previstos por el artículo 248 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, al haberse practicado la inscripción de un acto dispositivo con base en un poder inexistente, circunstancia que priva de legitimación al otorgante y afecta directamente la validez formal del asiento registral.

8. Resulta erróneo sostener que la defectuosa representación es una cuestión de exclusiva responsabilidad notarial. Si bien el notario responde por la apreciación de la capacidad y facultades representativas, ello no exonera al Registro de su deber de calificación, ni impide que un error en dicha verificación constituya una inconsistencia de origen registral.

9. Alega que, pese a la prueba documental aportada e incluso a la información que consta en el propio asiento registral, el Registro Inmobiliario ni siquiera haya accedido a inmovilizar la finca, medida mínima de tutela registral que permitiría a las partes acudir a la vía jurisdiccional para dirimir el conflicto con las debidas garantías.



10. El principio de intangibilidad del asiento registral no puede prevalecer sobre el principio de legalidad registral, pues admitir lo contrario implicaría permitir que el Registro ampare y perpetúe situaciones jurídicas contrarias al ordenamiento jurídico.

Finalmente solicita acoger el recurso, revocar la resolución de la Dirección Inmobiliaria, ordenar la nulidad de la inscripción practicada bajo las citas 2016-27059-01-0001-001 y, además la inmovilización del bien inmueble.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite el elenco de hechos probados acreditados por el Registro Inmobiliario, en el considerando segundo de la resolución venida en alzada.

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

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

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. A) SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. El Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 44647-MJP, publicado el 24 de setiembre de 2024 en el alcance No 163 de la Gaceta Digital No 177 (en adelante el Reglamento),



establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En este Reglamento se establece el proceso denominado gestión administrativa, el cual se define en el artículo 1 inciso 25 como:

Procedimiento administrativo de carácter especial, mediante el cual se pone en conocimiento de terceras personas interesadas o afectadas, la existencia de una inexactitud registral o catastral con el propósito de realizar la corrección con su debido consentimiento o proceder con la consignación de la medida cautelar en los asientos registrales o en los planos catastrados.

Por su parte, se entiende como inexactitudes en la publicidad registral aquellas que “...surgen cuando la información publicitada en el asiento registral y/o catastral no resulta congruente con la realidad física o con la información que contengan los documentos que sustenten esos asientos de presentación o de inscripción.” (artículo 247 del Reglamento. El mismo artículo 247 señala que el origen de tales inexactitudes puede ser registral o extra registral.

Las inexactitudes de origen registral son aquellas que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos y se encuentran contenidas en el artículo 248 del Reglamento:

Artículo 248.- Inexactitudes en la publicidad de origen registral. Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos y pueden producirse por las siguientes causas:



- a) Error atribuible a la persona registradora o a cualquier otra persona funcionaria registral.
 - b) Manipulación dolosa de la información existente en los sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos, por parte de la persona registradora o por cualquier otra persona funcionaria registra], con el fin de adulterar su contenido.
 - c) Inexactitud en la información catastral o registra! generada por los propios sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos.
 - d) Inconsistencias detectadas en el levantamiento, mantenimiento y actualización de información catastral.
- [...]

Por su parte, las extrarregistrales se originan fuera del ámbito registral, para las cuales señala el artículo 249 que se producen por:

- [...]
- a) Información registral inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.
 - b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico, o bien, que contengan información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma



parte del marco de calificación registral.

La existencia de estas inexactitudes, deben de hacerse del conocimiento de terceros interesados o afectados, con el objeto de que sea saneada o corregida con la anuencia de estos y cuando ello sea legalmente posible o en caso de ser improcedente la corrección, imponer la medida cautelar conforme a la inexactitud alegada, las cuales se imponen de manera provisional y con el propósito proteger los derechos e intereses de las partes involucradas. Todo esto dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este mismo sentido, el numeral 285 del citado Reglamento, indica:

Artículo 285.- Publicidad de las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral. Para el diligenciamiento de las inconsistencias detectadas entre la información publicitada en los asientos catastrales y registrales, o bien entre la confrontación de las realidades físicas y los asientos catastrales y registrales, que provienen del levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral, se tramitará un procedimiento administrativo a los efectos de advertir a terceras personas sobre la existencia de tales inconsistencias, y procurar el saneamiento de los asientos, en garantía de la publicidad y fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria.



De conformidad con el marco normativo expuesto, para que resulte procedente una gestión administrativa debe acreditarse la existencia de una inexactitud registral o extrarregistral que afecte la publicidad que brinda el Registro. En consecuencia, no toda inconformidad relacionada con un asiento registral constituye una situación susceptible de ser conocida por esta vía administrativa.

B) SOBRE EL CASO EN CONCRETO. En el presente asunto, el apelante atribuye la supuesta inexactitud a un fraude extrarregistral derivado de la constitución de una hipoteca sobre la finca matrícula 208655 de San José, argumentando que la escritura pública que dio origen a la inscripción fue otorgada por una persona que carecía de facultades de representación para actuar en nombre de la sociedad titular registral del inmueble.

Concretamente, se afirma que al momento del otorgamiento de la escritura número 142 del 8 de enero de 2016, la sociedad Amador S.A. se encontraba acéfala debido al fallecimiento de su presidente, y que la señora Jobita Herrera Tenorio, quien compareció en representación de dicha entidad, no contaba con facultades suficientes para obligarla válidamente, por lo que la hipoteca inscrita tendría un origen irregular.

Tales alegaciones fueron valoradas por el Registro Inmobiliario al resolver la gestión planteada, el cual indicó que el testimonio de escritura pública presentado a la corriente registral ingresó amparado en la presunción de validez, eficacia, certeza y autenticidad derivada de la fe pública notarial. Asimismo, se señaló que la calificación registral se circunscribe al análisis del documento presentado y su



confrontación con la información registral disponible, sin que corresponda al registrador investigar hechos ajenos al documento ni prejuzgar sobre la validez del negocio jurídico autorizado notarialmente.

Este Tribunal comparte ese razonamiento. La función calificadora no autoriza al Registro a sustituir la responsabilidad propia del notario autorizante en cuanto a la apreciación de la capacidad de los otorgantes y la comprobación de las facultades representativas, al contar este con fe pública notarial.

En ese sentido, lo alegado por la parte gestionante no evidencia, propiamente, un error cometido por el Registro en el procedimiento de calificación o inscripción del documento. Por el contrario, sus argumentos se dirigen a cuestionar aspectos externos al asiento registral, tales como la eventual falta de facultades representativas, la supuesta acefalía de la sociedad, la entrega o no del dinero de la hipoteca y la posible existencia de un fraude en la formación del negocio jurídico. Estos extremos requieren actividad probatoria, valoración de los hechos controvertidos y, eventualmente, la declaración de invalidez del acto jurídico, materias que exceden el ámbito de conocimiento de la sede administrativa registral.

Ahora bien, aun cuando la parte apelante califica los hechos como una inexactitud de origen extrarregistral, ello no resulta suficiente para ordenar la anotación de una medida de prevención o advertencia administrativa. Conforme al régimen reglamentario aplicable, la tutela administrativa frente a inexactitudes extrarregistrales exige la concurrencia de requisitos específicos y, especialmente, la



presentación de un elemento objetivo idóneo que permita acreditar fehacientemente la inexactitud alegada. Dicho elemento objetivo debe ajustarse a los supuestos reglamentariamente previstos, sin que sea posible sustituirlo por afirmaciones de parte o por una valoración administrativa de hechos que deben ser conocidos en sede jurisdiccional.

En el presente asunto, los hechos expuestos no encuadran en los supuestos reglamentarios que habilitan la anotación de una prevención por inexactitud extrarregistral. La parte gestionante no aporta un documento objetivo idóneo, emitido por autoridad competente, que permita tener por acreditada, en la sede registral, la existencia de una inexactitud extrarregistral que afecte la publicidad de la finca objeto de este proceso.

Por consiguiente, no se advierte que el Registro haya omitido actuar frente a una inexactitud de origen registral, ni que se hayan configurado los presupuestos para tramitar una prevención por inexactitud extrarregistral o para aplicar el procedimiento excepcional de cancelación de asiento irregular. La sola disconformidad de la parte gestionante con el contenido del negocio jurídico inscrito, o la denuncia de hechos que podrían tener relevancia civil, penal o notarial, no habilita a esta sede administrativa para declarar la nulidad de la escritura pública, cancelar la hipoteca inscrita o sustituir la competencia de los órganos jurisdiccionales.

Como bien lo concluye el Registro de origen, para el tratamiento sobre las inexactitudes extra registrales, el interesado debe atender lo dispuesto en el capítulo sexto del título IV a partir del artículo 290 del



Reglamento General del Registro Inmobiliario, extrañándose en este caso, el documento que constituya el elemento objetivo que dispone el artículo 294 del citado Reglamento.

El apelante alega que el Registro otorgó a la fe pública notarial un alcance excesivo, al considerar que dicha presunción impedía ejercer control registral sobre la representación de quien compareció en nombre de la sociedad titular registral, lo cual no es de recibo. Este Tribunal comparte que la fe pública notarial no excluye la función calificadora del Registro; sin embargo, en el caso concreto no se advierte que el Registro haya renunciado a esa función. Lo que se sostuvo fue que, frente a un testimonio notarial formalmente autorizado, con las daciones de fe correspondientes y sin que del propio documento o de la publicidad registral surgiera un obstáculo evidente que impidiera la inscripción, no correspondía al registrador investigar hechos ajenos al marco de calificación ni prejuzgar sobre la validez intrínseca del negocio jurídico.

Sostiene el recurrente que la falta de representación era un defecto objetivo, directamente verificable en el Registro de Personas Jurídicas, sin que sea necesario realizar valoraciones en sede jurisdiccional. Sin embargo, la sola afirmación de que la sociedad se encontraba acéfala, o de que la representación ejercida era insuficiente, exige valorar el régimen interno de representación de la sociedad, la personería utilizada, las facultades consignadas en el instrumento y los efectos jurídicos del fallecimiento del presidente, aspectos que exceden el marco ordinario de calificación.



La parte apelante afirma que la resolución recurrida adolece de errónea motivación, por basarse en un criterio incorrecto sobre el alcance de la fe pública notarial y las competencias del Registro. Este Tribunal no comparte tal argumento, ya que la resolución impugnada sí expuso las razones por las cuales consideró improcedente la gestión, explicó la presunción derivada del instrumento público, delimitó el ámbito de la calificación registral, señaló la improcedencia de valorar en sede administrativa los hechos, y concluyó que lo denunciado debía ventilarse en la sede competente.

En cuanto a la revisión de oficio prevista en la Ley General de la Administración Pública, no puede utilizarse para desplazar el régimen especial previsto en la normativa registral inmobiliaria. Además, la nulidad alegada no aparece como absoluta, evidente y manifiesta a partir del solo expediente administrativo, sino que requiere valoración probatoria y definición de derechos controvertidos. Por ello, no corresponde a la sede registral declarar la nulidad del asiento bajo el régimen invocado.

Cuando se discute la validez de un asiento registral, la competencia excede el ámbito administrativo y es la sede judicial la llamada a realizar la valoración correspondiente, ello de conformidad con el artículo 250 del Reglamento general del Registro Inmobiliario que dispone:

Artículo 250.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registral inmobiliaria. Deberá ser conocida y declarada en sede judicial, sin perjuicio de los derechos del adquirente de buena fe y en concordancia con los artículos 472, 473 y 474, del Código Civil:



- a) La invalidez de una inscripción.
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente.
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto de la persona titular registral inscrita.

Las terceras personas tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la ley.

De acuerdo con lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores es improcedente en sede administrativa registral, salvo la cancelación de asientos registrales derivada de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, Ley 9602. (Lo destacado es nuestro)

Aunque el apelante sostiene que su gestión no constituye una oposición contra una inscripción definitiva, sino una denuncia de nulidad absoluta, esa variación en la denominación de la pretensión no modifica la naturaleza de lo solicitado. La consecuencia pretendida es la nulidad o cancelación de una inscripción hipotecaria vigente, lo cual, como regla general, corresponde a la autoridad jurisdiccional. Por lo que esta pretensión debe ser rechazada por improcedente.

Asimismo, este Tribunal rechaza el alegato referente a la supuesta inexactitud de origen registral atribuible a error del registrador. Para que exista una inexactitud de origen registral debe identificarse un error generado en el proceso de calificación o inscripción atribuible al Registro, no una controversia externa sobre la validez del negocio



jurídico o sobre la suficiencia de la representación empleada en el instrumento notarial. Como bien se explicó en la resolución recurrida, el registrador procedió amparado en la fe pública manifestada en el instrumento sometido a inscripción, verificando con la documentación aportada que no existían errores que impidieran su trámite, por lo que no es aceptable pretender un error o omisión del funcionario, quien procede de conformidad con el marco legal de calificación.

Señala el recurrente que el Registro utilizó de forma incorrecta y descontextualizada el voto número 127-2004 del Tribunal Registral Administrativo, al excluir una gestión que, según afirma, sí se enmarca en la corrección de errores registrales. Este alegato no es de recibo, el criterio de fondo utilizado por el Registro resulta compatible con el régimen actual, la sede administrativa registral no es una vía para investigar conductas civiles o penales ni para declarar la invalidez de negocios jurídicos cuando ello requiere valoración probatoria y decisión jurisdiccional.

Además, aun prescindiendo de esa cita jurisprudencial, la conclusión de la autoridad registral se mantiene incólume, pues los hechos alegados no se encuadran en los supuestos de inexactitud de origen registral y tampoco satisfacen los presupuestos de la prevención por inexactitud extrarregistral, lo cual fue debidamente motivado en la resolución venida en alzada y avalada por esta instancia en el desarrollo de esta resolución.

Con respecto al argumento, en que se señala que resulta erróneo afirmar que la representación defectuosa sea una cuestión de exclusiva responsabilidad notarial, pues el Registro también conserva



su deber de calificación. Este Tribunal comparte que la función calificadora registral no desaparece por la intervención notarial, no obstante, ese deber se ejercerse dentro del marco de legalidad.

El registrador debe calificar el documento presentado, verificar sus requisitos formales y confrontarlo con la publicidad registral disponible; pero no puede sustituir al notario en la apreciación de capacidad y facultades cuando estas han sido dadas por fe en el instrumento.

Sobre la solicitud de inmovilización como medida mínima de tutela registral, estima este órgano de alzada que no es procedente. La inmovilización no constituye una medida automática ni una consecuencia necesaria de toda denuncia de fraude o irregularidad. Se trata de una medida excepcional, vinculada con la existencia de una inexactitud que no pueda ser corregida con la anuencia de las partes, o con los supuestos expresamente regulados para la tutela administrativa de la publicidad registral.

En el presente caso, la documentación aportada no acredita de manera fehaciente una inexactitud de origen registral ni satisface los requisitos reglamentarios para la prevención por inexactitud extrarregistral, por lo que no procede la medida cautelar solicitada.

Alega el apelante que la intangibilidad del asiento registral no puede prevalecer sobre la legalidad registral. Este Tribunal coincide en que la intangibilidad no es un principio absoluto ni puede servir para proteger situaciones contrarias al ordenamiento jurídico. Sin embargo, precisamente por razones de legalidad, la modificación,



inmovilización o cancelación de asientos vigentes debe realizarse mediante los procedimientos y bajo los presupuestos expresamente establecidos por el ordenamiento jurídico.

No puede ordenarse la nulidad o cancelación de un asiento vigente únicamente con base en afirmaciones de parte o en una controversia que requiere valoración probatoria. La legalidad registral exige respetar el debido proceso y la competencia de la autoridad jurisdiccional, por lo que deben rechazarse la totalidad de los agravios expuestos por el apelante por las razones esbozadas en la presente resolución.

Bajo este conocimiento, lo procedente es confirmar lo resuelto por el Registro Inmobiliario, en cuanto rechazó la gestión planteada y denegó la adopción de la medida cautelar solicitada, al no haberse demostrado la existencia de una inexactitud registral susceptible de saneamiento por esta vía, ni concurrir los presupuestos reglamentarios para la prevención por inexactitud extrarregistral o la cancelación administrativa del asiento cuestionado.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el abogado Manuel Vargas Araya, en representación de la señora Jobita Herrera Tenorio, y del señor German Gerardo Amador Herrera, este último en su condición de albacea en el proceso sucesorio de Juan Amador Araya, relacionado con la sociedad Amador S.A. cédula jurídica 3-101-013263, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, venida en alzada.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el abogado Manuel Vargas Araya, en representación de la señora Jobita Herrera Tenorio, y del señor German Gerardo Amador Herrera, este último en su condición de albacea en el proceso sucesorio de Juan Amador Araya, relacionado con la sociedad Amador S.A. cédula jurídica 3-101-013263, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11 horas del 23 de diciembre de 2025, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE**.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla



Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72