



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2008-0030-TRA-BI

Gestión Administrativa

Soneri del Pacífico S.A., Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 07-508-BI)

[Subcategoría: Embargos, restricciones y providencias cautelares]

VOTO N° 186-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas con cuarenta y cinco minutos del veintiuno de abril de dos mil ocho.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Rafael Ángel Incera Aguilar**, casado, empresario, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número 1-466-173, en su calidad de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO SOCIEDAD ANÓNIMA**, titular de la cédula de persona jurídica número 3-101-232505, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veintiocho de agosto de dos mil siete.

RESULTANDO

I.- Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 6 de julio de 2007, el señor **Rafael Ángel Incera Aguilar**, en representación de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO SOCIEDAD ANÓNIMA**, interpuso diligencias de gestión administrativa respecto de los derechos **001** y **003** de la finca de la Provincia de **San José** con matrícula **35271**, solicitando su inmovilización registral en razón de que estando inscritos ambos derechos a nombre de esa sociedad, se inscribieron a nombre del señor **Mauro Arias Jiménez**, quien luego los traspasó a la empresa **ECOVILLAS AZULILLOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, según su parecer, de manera irregular.



II.- Que mediante resolución dictada a las quince horas del veintiocho de agosto de dos mil siete, el Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso: “POR TANTO / En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: DENEGAR lo solicitado por el señor Rafael Ángel Incera Aguilar, en representación del [sic] SONERI DEL PACIFICO [sic] S.A., dado que no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral. NOTIFÍQUESE.”.

III.- Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 10 de octubre de 2007, el señor **Rafael Ángel Incera Aguilar**, siempre en representación de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO SOCIEDAD ANÓNIMA**, apeló la resolución referida, y por escritos presentados ante este Tribunal los días 31 de enero y 24 de marzo, ambas fechas del año en curso, expresó agravios.

IV.- Que al recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y durante su sustanciación se efectuaron las correcciones necesarias, no observándose otras causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Jiménez Sancho; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LA INFORMALIDAD E INVALIDEZ DE LAS FOTOCOPIAS APORTADAS POR EL APELANTE. Para la ilustración de sus agravios, el apelante suministró las fotocopias visibles del folio 169 del tomo I del expediente, hasta el folio 889 del tomo III del expediente, y del folio 907 al folio 923 de ese mismo tomo III. Sin embargo, por cuanto a pesar de la advertencia hecha en la resolución dictada por este Tribunal a las 10:45 horas del 15 de febrero del año en curso, **tales copias no fueron certificadas** en los términos aludidos en el artículo 295 de la Ley General de la Administración Pública (de aplicación supletoria en esta Instancia de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de



Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 del 12 de octubre de 2000), **carecen de validez**, razón por la cual no se puede hacer caso de su contenido. No obstante, cabe señalar que para lo que interesa ser resuelto, tales atestados resultan inconducentes.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de lo acreditado en el expediente, y corresponderse con lo que debe ser resuelto, se aprueba íntegramente el sílabo de hechos probados incorporado en la resolución venida en alzada.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos con el carácter de no probados, de utilidad para lo que debe ser resuelto, que merezcan ser enlistados.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO. A-) *Delimitación del problema a dilucidar.* En el caso bajo examen, se tiene que el señor **Rafael Ángel Incera Aguilar**, en representación de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO S.A.**, interpuso unas diligencias de gestión administrativa respecto de los derechos **001** y **003** de la finca de la Provincia de **San José** con matrícula **35271**, solicitando su inmovilización, por dudar de la manera en que fueron inscritos a favor de un tercero, a pesar de haberse encontrado inscritos a nombre de su representada.

En la resolución apelada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (en adelante “Registro” o “Registro Público”) denegó lo solicitado por el señor Incera Aguilar, aduciendo para ello, en esencia, que no se había detectado que el Registro hubiere incurrido en algún error que ameritara la inmovilización de los derechos inmobiliarios aludidos, y que en todo caso su representada, **SONERI DEL PACÍFICO S.A.**, al momento de adquirir tales derechos, lo hizo asumiendo las resultas del proceso judicial merced del cual luego se inscribieron a nombre de un tercero. Entonces, inconforme con ello, el señor Incera Aguilar, siempre en su consabida calidad, apeló, exponiendo al efecto los agravios que más adelante serán analizados.

B-) *Relevancia jurídica de la aceptación, por parte del adquirente, en los actos traslativos de dominio, de las anotaciones de demanda.* La “**publicidad**” en sentido amplio y general, es el



conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos, con el fin de hacerlos llegar a todos, para que adquieran la calidad o estado de públicos, es decir, para que sean notorios, manifiestos y patentes para todos. Así, la **publicidad** se opone a la **clandestinidad**, porque mientras la primera supone divulgación y conocimiento, la segunda ocultación y desconocimiento. El **objeto** de esa **publicidad**, es decir, aquello que es materia de publicación, puede ser, en principio, cualquier clase de acontecimiento, y su divulgación busca principalmente producir un conocimiento efectivo entre las personas hacia quienes va dirigida.

La **publicidad en sentido jurídico**, por su parte, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general, busca exteriorizar y dar a conocer, no cualquier evento o acontecimiento, sino sólo aquéllos relevantes para el Derecho, en la medida que generen efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros. En tal caso, lo que se publica únicamente son situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de **oponibilidad**, es decir, para hacerlas conocidas –para “*oponérselas*”– a la generalidad de personas que no fueron o son parte en tales situaciones.

Para lo que interesa en esta oportunidad, la **publicidad registral** –vista como una arista de la **publicidad jurídica**– es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas, que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo –el Registro– para producir cognoscibilidad general ante terceros, y así tutelar los derechos reales y garantizar la seguridad de su tráfico.

La **publicidad registral** es, entonces, una creación del Estado para reemplazar la publicidad “**fáctica**” (o “*posesoria*”), una vez que ésta ya no resultó adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en las contrataciones, otorgando **seguridad jurídica** respecto de bienes que son o pueden ser identificables e individualizables; que se instrumentaliza a través de los Registros; y que al menos en este país brinda seguridad desde un punto de vista “*estático*” (esto es, al nivel de la relación entre el titular y sus bienes inscritos), y desde uno “*dinámico*” (esto es, al nivel de la relación entre los terceros y los bienes inscritos).



Este sistema de *seguridad jurídica registral*, sustentado en la *publicidad registral*, y recogido positivamente en el artículo 1° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967), se resume en esta frase: **“En materia de bienes inscritos en Registro Público, rige el principio de publicidad registral, en virtud del cual, quien adquiere lo hace amparado a lo que ahí se indica”** (Voto N° 338-E, dictado por el Tribunal Primero Civil a las 8:50 horas del 10 de abril de 1991).

Dicho esto, ocurre que la *anotación de la demanda* es una medida cautelar fundamental a favor de quien la obtiene, **precisamente por la publicidad registral que implica**, por cuanto para que la Administración de Justicia pueda cumplir su cometido, y antes que eso, para facilitar y dar certeza a las contrataciones, es necesario proporcionar publicidad a las reclamaciones que pudieran pesar sobre los bienes que sean objeto de una u otra actividad, ocurriendo que al tener a la vista los postulados contemplados en el artículo 282 del Código Procesal Civil, en relación con el 468 del Código Civil, puede inferirse que quien pidiera la *anotación de la demanda*, habrá de obtener del juez, inmediatamente que reciba la solicitud, su disponibilidad de dirigir un mandamiento al Registro Público para que sea practicada esa anotación, gozando tanto el solicitante, como los consultantes de la publicidad registral del bien de que se trate, la certeza que dimana de lo estipulado en el penúltimo párrafo del ordinal 282 ya mencionado:

Artículo 282.- (...)

Practicada la anotación, a partir de la presentación del mandamiento, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre la cosa se entenderá hecha sin perjuicio del acreedor anotante.

Lo relevante de esa disposición es que **una vez practicada la anotación de una demanda gravando a un bien**, como consecuencia de la *publicidad registral* cualesquiera actos traslativos de su dominio, así como la constitución de cualquier derecho real sobre aquél, **deben ser entendidos, imperativamente, sin perjuicio del sujeto anotante**, lo cual quiere decir, en un sentido más práctico, que debido al carácter de *orden público* (véase el artículo 5° del Código Procesal Civil) que reviste la norma recién transcrita, el adquirente de un bien sobre el que pesa la anotación de una demanda, **lo habrá adquirido bajo su cuenta y riesgo**, porque aunque tal



anotación no implica, **per se**, una imposibilidad jurídica de enajenar el bien, su desplazamiento hacia el patrimonio del adquirente **estará condicionado o dependerá de lo que se resuelva en definitiva en el proceso judicial del que provino la anotación**. De tal manera, si el adquirente aceptó el gravamen o anotación que pesa sobre el bien, éste puede ser transferido, pero quedando sujeto a la limitación publicitada por el Registro.

C-) Efectos de la aceptación del gravamen por parte de la sociedad apelante. Fue un hecho probado contemplado en la resolución venida en alzada, que este Tribunal corrobora por la elocuencia de la prueba documental que obra en el expediente, que al momento en que el mismo apelante, señor **Rafael Ángel Incera Aguilar**, en representación de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO SOCIEDAD ANÓNIMA**, adquirió por compra los derechos **001** y **003** de la finca de la Provincia de **San José** con matrícula **35271** (hecho probado número 4, sustentado en las copias certificadas visibles a folios del 34 al 38 del tomo I del expediente), en la respectiva escritura pública el Notario autorizante tuvo el doble buen tino, no sólo de haber estipulado claramente que sobre tales derechos pesaba la anotación de una demanda, sino de haber consignado que el aquí apelante, señor **Incera Aguilar**, aceptaba la venta “...**con los gravámenes que se indican...**”.

Dicho y comprobado ello, queda sin sustento alguno aquella incertidumbre que adujo el apelante, referente a las razones por las cuáles los citados derechos **001** y **003** de la finca de la Provincia de **San José** con matrícula **35271** que había adquirido su representada, dejaron de estar bajo el dominio de ésta y fueron desplazados hacia el patrimonio de un tercero, por cuanto por las razones señaladas en el Considerando anterior, es claro que al momento de su adquisición, y merced de la **publicidad registral**, por la aplicación de las reglas estipuladas en los numerales 5° y 282 del Código Procesal Civil, sólo se puede colegir que el señor **Incera Aguilar tuvo conocimiento de que esa compra la hacía sin perjuicio del anotante del gravamen que él –el señor Incera Aguilar- consintió**, escapando del ámbito de competencia de este Tribunal, las razones por las cuales posteriormente, a todo lo largo de las diligencias bajo examen, dicha persona ha actuado en desconocimiento de ello.



Por ende, no resulta extraño, ni se observa que el Registro Público, a través de sus agentes, haya incurrido en alguna actuación errónea o indebida, que hubiese sido autorizada la inscripción de la escritura pública presentada el 2 de enero de 2006 al Diario del Registro bajo el **Tomo 569, Asiento 41752**, y por la cual se otorgó la transmisión de los citados derechos **001** y **003** de la finca de la Provincia de **San José** con matrícula **35271**, por cuanto fue para esa finalidad, en última instancia, que el 23 de mayo de 2001 fue presentada al Registro la consabida **anotación de demanda**, que como gravamen fue consentido por el apelante el 26 de junio de 2003, cuando los compró en representación de la sociedad de repetida cita.

En resumen, la compra de los derechos reales señalados fue convenida por el mismo apelante, con la naturaleza, situación, medida **y gravámenes que constaban en el Registro**, por lo que estando publicitada por el Registro la **anotación** de una demanda, resulta claro que él **conocía la existencia de una demanda que pesaba sobre la finca a la que pertenecían aquéllos**, de manera que la adquisición quedó sujeta a las resultas de tal proceso, para bien o para mal.

Consecuentemente, una vez firme la sentencia dictada por la Sección Primera del Tribunal Segundo Civil a las 10:30 horas del 30 de setiembre de 2003, que dirimió la litis por la cual se practicó la **anotación de demanda** consentida por el apelante, en ejecución de lo resuelto ahí la Jueza **Vanessa Guillén Rodríguez** **procedió al otorgamiento**, por cuenta del demandado **José Neófito López Calderón** (quien para entonces ya había vendido tal inmueble a la empresa representada por el apelante, aceptando éste la anotación señalada) **y a favor del actor Mauro Arias Jiménez, del traspaso forzoso de la finca de la Provincia de San José con matrícula 35271**, que es la misma –como bien ya se sabe– respecto de la cual la empresa **SONERI DEL PACÍFICO SOCIEDAD ANÓNIMA** adquirió los derechos **001** y **003**, **pero esto después de practicada la anotación de la demanda y con sujeción a las resultas del proceso del que dependía**, es decir, del proceso ordinario ventilado ante el Juzgado Civil y de Trabajo de Desamparados, que habiendo resultado perjudicial para el demandado (sea, el señor López Calderón), trajo como consecuencia que afectara la adquisición de la citada empresa, por cuanto ésta adquirió –se reitera– **sin perjuicio del actor-anotante de ese proceso**.



D-) Improcedencia de los agravios formulados. Trazada ya, por las consideraciones expuestas, la suerte que deberá tener la apelación bajo análisis, restaría referirse de manera puntual –y lacónica, valga apuntar, por su evidente inconsecuencia– con relación a los agravios formulados por el señor **Incera Aguilar**, que una vez replanteados y reagrupados por este Tribunal para su mejor comprensión y evitar vanas reiteraciones, deben ser rechazados en su totalidad por las razones que se dirán.

En todo caso, valga apuntar que la generalidad de tales reproches tienen que ver, no tanto con una lesión jurídica sufrida en los intereses de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO S.A.**, sino con la técnica para redactar y motivar la resolución venida en alzada, que no fue de la complacencia del apelante, por no corresponderse a la ilación que éste había preconcebido y esperaba leer. No obstante, huelga decir que por cuanto el Registro Público estableció silogismos no coincidentes con los que el apelante pretendía que fueran tomados en consideración, la dicotomía resultante es entendible por este Tribunal, pero insuficiente para variar lo resuelto.

Así entonces, es bajo tal contexto que cabe concluir que si bien el apelante señaló en sus agravios que en la resolución venida en alzada, el Registro incurrió en alguna “omisión”, aunque tales omisiones fueran ciertas, ello no implica, de ninguna manera, que tal resolución adolezca de un vicio que la invalide, sino, simplemente, que lo omitido fueron aspectos que, dentro de la lógica de la resolución, no era necesario que fueran abordados.

1-) De tal manera, pueden ser agrupados en un mismo bloque estos reproches:

Primer agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar si el documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752, se ordenaba anular los asientos posteriores a la anotación de la demanda.

Cuarto agravio: Que en la resolución apelada se omitió aclarar si el Registro Nacional tiene la potestad y competencia para anular de oficio inscripciones registrales.

Octavo agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar si fue anulada la



inscripción de los derechos pertenecientes a la empresa gestionante, traspasados en el documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752.

Décimo agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar si fue anulada la inscripción de los derechos pertenecientes a la empresa gestionante, traspasados en el documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752.

Tales agravios tienen como común denominador, que el señor **Incera Aguilar** partió del supuesto de con la inscripción del documento presentado el 2 de enero de 2006 al Diario del Registro bajo el **Tomo 569, Asiento 41752**, en el que se otorgó forzosamente la transmisión de los derechos **001** y **003** de la finca de la Provincia de **San José** con matrícula **35271** inscritos a ese entonces a nombre de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO S.A.**, se procedió a la **“anulación”** de tales derechos, cuestionándose dicho apelante, si efectivamente el Registro Nacional, o mejor aún, el Registro Público, contaba con facultades para hacerlo.

Sin embargo, si se recuerda que ese documento se trató, precisamente, de aquella escritura pública que se sustentó en la sentencia firme dictada dentro del proceso ordinario por el cual el 23 de mayo de 2001 se presentó al Diario del Registro Público la **anotación de demanda** que como gravamen fue consentido por el apelante el 26 de junio de 2003 (cuando compró en representación de la sociedad de repetida cita los citados derechos reales), por consiguiente no hay duda alguna de que con tales reproches, el apelante revela su intención de desconocer –tal como ya fue analizado– la literalidad del penúltimo párrafo del artículo 282 del Código Procesal Civil, en cuanto a que la adquisición que hizo su representada de los citados derechos, lo fue sin perjuicio del gravamen que pesaba sobre la finca a la que pertenecían. Y de igual manera, desconoce también el contenido del artículo 469 del Código Civil, aplicable a este caso, en tanto esa medida cautelar, se convirtió en una inscripción definitiva, en virtud de la sentencia firme presentada oportunamente al Registro.

Pero adicionalmente, cabe agregar ahora que con tales reproches el apelante revela también su intención de desconocer los **principios registrales** que instruyen y dirigen el tráfico inmobiliario,



y más concretamente los principios de *prioridad* (artículo 455 del Código Civil) y *tracto sucesivo* (artículo 452) así como la doctrina que los informan, y por los cuales –en lo que interesa– una *mutación jurídico-registral* hecha conforme al Ordenamiento Jurídico (como lo fue, en este caso, la inscripción del documento presentado al Diario del Registro bajo el **Tomo 569, Asiento 41752**), **no se trata de la “anulación” de un asiento registral anterior por uno posterior** (véase el artículo 471 del Código Civil) **sino, simplemente, de una nueva inscripción derivada y sustentada en la secuencia estricta entre los titulares subsecuentes de un mismo bien** (véase el artículo 56 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998), conocido también como *tracto sucesivo histórico*, lo que es muy distinto.

Finalmente, si es lo cierto que conforme a la relación de los artículos 450 y 474 del Código Civil, una inscripción registral sólo puede ser “anulada” si media el consentimiento de los titulares del inmueble, o bien, una sentencia que haya alcanzado la autoridad de cosa juzgada, la interrogante lanzada por el apelante sobre el particular deviene como inútil y vana, y no amerita más comentarios. Por lo expuesto, deben ser rechazados en su totalidad los agravios comentados.

2--) Por otra parte, estos reproches también pueden ser agrupados:

Tercer agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar el titular del inmueble afecto a la anotación de la demanda, a los días 22 de noviembre de 2006 y 15 de enero de 2007.

Quinto agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar los nombres y calidades de los registradores que autorizaron la inscripción del documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752.

Séptimo agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar si el Tribunal Superior Segundo Civil adicionó la sentencia por la cual se confeccionó la escritura pública presentada al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752.

Noveno agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar si la empresa gestionante fue parte en el proceso en el que se dictó la sentencia por la cual se



confeccionó la escritura pública presentada al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752.

Deben ser rechazados todos estos agravios, por cuanto tal como se adelantó, versan exclusivamente sobre omisiones destacadas por el apelante, que en el contexto de la motivación y lógica de la resolución venida en alzada, no era necesario que fueran analizados por el **a quo**.

De tal suerte, por no implicar una lesión jurídica a los intereses de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO S.A.**, y por sólo referirse a una técnica que resultó del desagrado del señor **Incera Aguilar**, tales “omisiones” no tienen ninguna relevancia a los efectos de pretender revocar la resolución combatida. Por ende, también los agravios mencionados deben ser rechazados.

3-) Asimismo, válido también es agrupar estos dos reproches:

Segundo agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar cómo fueron subsanados los defectos que se le señalaron al documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752.

Undécimo agravio: Que en la resolución apelada se confundieron las fechas de la consignación y subsanación de los defectos señalados a la escritura pública presentada al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752.

Para dar respuesta a estos agravios, hay que recordar que la **calificación registral** consiste en el examen y verificación previos, que realizan los Registradores respecto de los documentos que pretenden inscribirse en el Registro para modificar la **publicidad registral**, y que tiene por objeto que al Registro Público sólo tengan acceso los títulos válidos y perfectos, por cuanto las inscripciones deben ser exactas y concordantes con la realidad jurídica que de ellas se desprende. Una vez recibidos los documentos por los Registradores, éstos proceden a su examen y determinarán si cumplen con los requisitos legales, generales o especiales, requeridos por el bloque de legalidad, y si coinciden con sus correspondientes asientos, teniendo ellos la facultad de suspender o denegar la inscripción pretendida, si acaso los documentos no son aptos para ello.



Ahora bien, tal como se sabe, las maneras en que un interesado puede impugnar una calificación negativa del documento de su incumbencia, es decir, el señalamiento de un defecto que impide la inscripción, puede ser de dos tipos: **a)** mediante el procedimiento de *calificación formal*; y **b-)** mediante el procedimiento de *ocurso*, sólo interesando en esta oportunidad el primero.

La *calificación formal* es el primer recurso que el usuario puede ejercer ante el Registro cuando se le suspende (por la presencia de defectos) la inscripción de un documento, y se encuentra instrumentada, básicamente, en diversas circulares registrales que han interpretado los artículos del 38 al 40 del Reglamento del Registro Público, y su trámite es harto sencillo: una vez recibido el documento defectuoso, el interesado se apersona ante uno de los Coordinadores del Registro solicitándole, de manera oral, la “**calificación formal del documento**”.

Acto seguido el Coordinador examina el documento, y bajo su responsabilidad podrá revocar el defecto y ordenarle al Registrador, mediante una simple boleta, la inscripción del documento, o por el contrario, confirmar el defecto señalado devolviéndole el documento al interesado, para que una vez reingresado por éste a la corriente registral, y recibido luego –como siguiente instancia jerárquica– por el Coordinador General, proceda éste a confeccionar un dictamen razonado acerca de la procedencia del defecto señalado por el Registrador, elevando el documento y su dictamen ante la Dirección del Registro para que ésta resuelva el punto. Entonces, la Dirección deberá pronunciarse sobre el defecto impuesto al documento; si lo revoca, el Registrador debe inscribir el documento; y si lo confirma, serán devueltos los atestados al Archivo del Registro, para que el interesado haga lo que estime conveniente, incluyéndose dentro de ello la posibilidad de plantear un *ocurso* (sobre el que no es del caso ahondar en esta oportunidad).

Dicho lo anterior, y una vez revisado el trámite registral que se le dio al documento presentado al Diario del Registro bajo el **Tomo 569, Asiento 41752**, procedimiento que se deduce de las impresiones digitales visibles a folios del 74 al 76 del tomo I del expediente, fácil es colegir por la secuencia de fechas, horas y funcionarios que intervinieron en ese trámite, que la subsanación



de los tres defectos originales apuntados a dicho documento fueron subsanados, bien mediante la enmienda al documento que habrá efectuado el interesado (véase que los defectos señalados el 30 de noviembre de 2006, fueron enmendados para el 22 de diciembre de ese mismo año), o bien mediante el trámite de *calificación formal* ya reseñado (véase que defectos subsistentes al 22 de diciembre de 2006, fueron revocados por el Coordinador de Registradores a las 14:53 horas del 15 de enero de 2007, teniéndose por “subsanados” –o mejor aún, *eliminados*– por parte del Registrador, a las 15:38 horas de ese mismo 15 de enero de 2007).

Por ende, este agravio debe ser rechazado, no siendo pertinente entrar a pronunciarse en detalle acerca de las presuntas inconsistencias señaladas por el apelante, por cuanto obedecen –tal como sucede en el caso de otros agravios ya comentados– más a la displicencia del señor **Incera Aguilar** respecto de la resolución venida en alzada, que a una verdadera lesión jurídica que haya sufrido su representada.

4-) Finalmente, debe ser atendido el reproche restante así:

Sexto agravio: Que en la resolución apelada se omitió indicar los tres defectos señalados al documento presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 569, Asiento 41752.

Este agravio debe ser rechazado sin necesidad de más comentarios, porque lo echado de menos por el apelante **está consignado y es el contenido** del hecho probado número “7.-” de la resolución venida en alzada, visible a folio 80 vuelto del tomo I del expediente.

QUINTO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Al concluirse que no hay motivos justificantes para disponer la inmovilización de los derechos **001** y **003** de la finca de la Provincia de **San José** con matrícula **35271**, lo procedente es rechazar los agravios formulados al efecto, y declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* interpuesto por el señor **Rafael Ángel Incera Aguilar**, en su calidad de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de la empresa **SONERI DEL PACÍFICO SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por el



Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veintiocho de agosto de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se debe confirmar.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veintiocho de agosto de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.72