

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0153-TRA-BI

Gestión Administrativa

Luigi Di Rienzo, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 096-2005)

VOTO N° 219-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las catorce horas del diecinueve de setiembre de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Luigi Di Rienzo**, sin segundo apellido por su nacionalidad, ciudadano italiano, mayor de edad, casado una vez, empresario, vecino de Torino, Italia, titular del pasaporte de su país de origen número siete cuatro tres siete seis cinco S, en su calidad de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma y único accionista de la sociedad con domicilio en San Rafael de Escazú, denominada "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**", titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero veintitrés mil ciento veintisiete-cero nueve, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cincuenta y dos minutos del dieciséis de junio de dos mil cinco.—

RESULTANDO:

1°.- Que mediante el memorial presentado el veinte de abril de dos mil cinco ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor **Luigi Di Rienzo**, en representación de la sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**", formuló las diligencias indicadas en el acápite, con el propósito de que ese Registro procediera a ordenar una ***anotación administrativa*** al margen de la inscripción de la finca de la Provincia de **San José**, Matrícula **253985-000**, así como al margen de la inscripción de la hipoteca **Tomo 487, Asiento 08906**, "*... por EXISTIR IRREGULARIDADES en el nacimiento del Tomo y Asiento Hipotecario de marras, porque se está demostrando que el*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

acta número ONCE no fue debidamente firmado por el Capital Social ni por todos los Miembros de la Junta Directiva, quiénes [sic] NUNCA ESTUVIERON PRESENTES cuando se realizó dicha Asamblea General Extraordinaria...".—

2º.- Que el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las nueve horas con cincuenta y dos minutos del dieciséis de junio del año en curso, dispuso: **"POR TANTO:** / *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: I-I. [sic] Rechazar ad portas la gestión promovida por el señor LUIGI DI RIENZO, en razón de que la misma no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, concretamente en la inscripción del documento tomos cuatrocientos ochenta y siete, asiento ocho mil novecientos seis, relacionado con la finca del Partido de San José matrícula doscientos cincuenta y tres mil novecientos ochenta y cinco (253985). II. Una vez firme la presente resolución, procédase al archivo del expediente. NOTIFÍQUESE...*".—

3º.- Que inconforme con dicho fallo, el señor **Luigi Di Rienzo**, en su calidad dicha, planteó los Recursos de Revocatoria, que le fue rechazado, y el de Apelación en subsidio, que le fue admitido para ante este Tribunal, alegando, en términos generales, que había quedado demostrado que la sociedad acreedora hipotecaria, por medio de una Notaria Pública, procedió a la inscripción del asiento hipotecario aludido, utilizando documentos que fueron falsificados, y con el único objeto de causarle perjuicios a la sociedad **"Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima"**; que el Registro no podía colaborar con la actuación dolosa de esas personas, pues su función no sólo es inscribir documentos, sino también darle seguridad a los propietarios de bienes, acerca de que sus bienes no van a verse involucrados en falsedades; que si bien en su momento el Registro no tuvo conocimiento de las actuaciones dolosas mencionadas, como para haber evitado el "nacimiento" del asiento hipotecario cuestionado, lo cierto es que al tener ahora pleno conocimiento de los errores extraregistrales ocurridos, está en la obligación de proteger los intereses de la citada sociedad, ordenando la anotación solicitada, y no rechazando la gestión instaurada. Agregó el apelante, que si bien sería en la sede penal en donde se determinará la falsificación de los documentos utilizados para gravar la finca relacionada, el Registro puede ordenar esa anotación a efecto de

darle seguridad a los terceros que pudieren verse involucrados con la compra de ese inmueble.—

4°.- Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.—

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Para una mejor relación de los Hechos, que como Probados han de tenerse, se deja sin efecto el elenco descrito en la resolución apelada, y en su lugar este Tribunal enlista los siguientes:

- A-) Que la finca de la Provincia de **San José**, Matrícula **253985-000**, se encuentra inscrita a nombre de la sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**" (ver folios 3-4, y 57-58).
- B-) Que bajo el **Tomo 487, Asiento 08903**, se presentó al Diario del Registro el 27 de febrero de 2001, la escritura pública referente a la protocolización de lo concerniente al Acuerdo Tercero de la citada Acta Número Once, referente al nombramiento del señor **Luigi Di Rienzo**, como Presidente de la sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**" (ver folios 10-11).
- C-) Que la inscripción del nombramiento del señor **Luigi Di Rienzo**, como Presidente de la sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**", quedó autorizada el día 8 de marzo de 2001 (ver folios 11 vuelto, y 32).
- D-) Que bajo el **Tomo 487, Asiento 08906**, se presentó al Diario del Registro, también el 27 de febrero de 2001, la escritura pública en donde, por la ejecución del Acuerdo Primero de la citada Acta Número Once, el señor **Luigi Di Rienzo**, en su calidad de apoderado especial de la sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**", otorgó a favor de la sociedad "**Grecal Sociedad Anónima**", la hipoteca de primer grado a la que se refirió el citado Acuerdo (ver folios 8-9, 33-40, y 59-66).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

E-) Que la inscripción de la hipoteca de primer grado, gravando la finca de la Provincia de **San José**, Matrícula **253985-000**, quedó autorizada el día 12 de marzo de 2001 (ver folios 9 vuelto, 39-40 y 66).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.—

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: Este Tribunal deberá confirmar la resolución apelada, por cuanto una vez examinado el expediente venido en alzada, así como los agravios formulados por el señor Luigi Di Rienzo, en representación de la sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**", estima que éste no comprendió los alcances de unas diligencias como la de marras. Al efecto, tómesese nota de las siguientes consideraciones: **A-) Sobre la finalidad de la gestión administrativa:** 1-) Ciertamente, el fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma, por el fondo, en este último caso evidenciado por la contradicción entre los datos que constan en el testimonio que se pretende inscribir, y la información que consta en la Base de Datos del Registro, tal como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).— 2-) De esto se colige que la función calificadora que lleva a cabo el Registro sea tanto formal como sustancial, por lo que para su debida inscripción los documentos que se le presentan para tales efectos deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de su criterio respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Es por eso que, conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción (entendiéndose por éste el testimonio de una escritura pública), o cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, para tales

efectos, el notario tiene fe pública y, conforme al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, en virtud de ella: “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”. Pero, por otra parte, esto último ha de conciliarse con la mencionada función calificadora del Registro, prevista y regulada, en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a toda la información que conste en ese Registro.— **3-)** Ahora bien, para lo que interesa en este asunto, se puede afirmar que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno es el de la **calificación**, y el otro es el de la **inscripción**, y que con ocasión de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares. Bajo el entendido de que el propósito del Registro ha de ser la de inscribir los documentos que se le presentan, respecto de lo primero, de la **calificación**, lo que la normativa prevé es que: “Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso 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 recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.” (art. 18 de la citada Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público), trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción; por consiguiente, de no haber tales defectos, o de haber sido subsanados oportunamente por los interesados, el documento debe ser inscrito.— **4-)** Respecto de lo segundo, esto es, de la fase de **inscripción**, hay que señalar que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 ya citado, establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una ***gestión administrativa***, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar la finca.— **5)** Cuando se realiza dicha ***gestión administrativa***, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, 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 dure el procedimiento de la gestión, y también que 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, y esto ***"...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen..."***, debiéndose acotar que esa inmovilización ***"...tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo..."*** (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).— **6-)** De lo recién expuesto se infiere que la ***inmovilización*** del bien de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento, **y que hubiese sido causado, exclusivamente, por el mismo Registro**. Sobre este punto en particular la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente: ***"...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la "publicidad" Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación***

pertinente...". Huelga decir, que esta línea de pensamiento fue reiterada entre otros muchos más, en los Votos de esa Sección Tercera N° **584-2002**, de las 9:15 horas del 7 de junio de 2002; N° **777-2002**, de las 10:20 horas del 19 de septiembre de 2002; y N° **844-2002**, de las 10:45 horas del 11 de octubre de 2002, los cuales este Tribunal Registral Administrativo ha hecho suyos por no haber razón alguna para modificar lo asentado reiteradamente al respecto, y la ha conservado, verbigracia, en sus Votos N° **157-2003**, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; N° **58-2004**, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; N° **59-2004**, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004; N° **76-2004**, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004; N° **65-2005**, de las 14:20 horas del 14 de marzo de 2005; y N° **181-2005**, de las 16:45 horas del 9 de agosto de 2005.— **B-) Sobre los motivos de la gestión y de la apelación, y sobre la imposibilidad de acceder a lo peticionado:** 1-) El señor Luigi Di Rienzo formuló esta gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público procediera a ordenar una *anotación administrativa* al margen de la inscripción de la finca de la Provincia de **San José**, Matrícula **253985-000**, así como al margen de la inscripción de la hipoteca **Tomo 487, Asiento 08906**, “... *por EXISTIR IRREGULARIDADES en el nacimiento del Tomo y Asiento Hipotecario de marras, porque se está demostrando que el acta número ONCE no fue debidamente firmado por el Capital Social ni por todos los Miembros de la Junta Directiva, quiénes [sic] NUNCA ESTUVIERON PRESENTES cuando se realizó dicha Asamblea General Extraordinaria...*” (ver folio 2 vuelto).— En la resolución apelada, el Registro Público rechazó ad portas el reclamo bajo análisis, señalando que en la inscripción de la hipoteca recién indicada no se detectó que hubiere mediado ningún error registral, pues desde el punto de vista registral, la escritura pública respectiva cumplió con todas las formalidades y requisitos del Ordenamiento Jurídico.— Y una vez rechazada su gestión en primera instancia, al momento de apelar, y posteriormente al exponer y reiterar sus agravios antes este Tribunal, el señor Luigi Di Rienzo señaló los motivos por los cuales consideraba que la resolución impugnada no se ajustaba a Derecho, y concretamente: a) que había quedado demostrado que la sociedad acreedora hipotecaria, por medio de una Notaria Pública, procedió a la inscripción de la hipoteca, utilizando documentos que fueron falsificados, y con el único objeto de causarle perjuicios a su representada, la sociedad **"Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima"**; b) que el Registro no podía colaborar con la actuación dolosa de esas personas, pues su función no sólo es inscribir documentos, sino también darle seguridad a los propietarios

de bienes, acerca de que sus bienes no van a verse involucrados en falsedades; c) que si bien en su momento el Registro no tuvo conocimiento de las actuaciones dolosas mencionadas, como para haber evitado el “nacimiento” del asiento hipotecario cuestionado, lo cierto es que al tener ahora pleno conocimiento de los errores extra registrales ocurridos, está en la obligación de proteger los intereses de la citada sociedad, ordenando la anotación solicitada, y no rechazando la gestión instaurada; y d) que si bien sería en la sede penal en donde se determinaría la falsificación de los documentos utilizados para gravar la finca relacionada, el Registro puede ordenar esa anotación a efecto de darle seguridad a los terceros que pudieren verse involucrados con la compra de ese inmueble.— 2-) Para dilucidar lo que deberá ser resuelto, hay que recordar que la ***fe pública*** es el núcleo de la función notarial; que conforme a los artículos 30 y 31 del Código Notarial y la doctrina que los informa, es el bastión que sostiene el servicio público que el Notario presta a los usuarios; y que en virtud de ella se presumen ciertas las manifestaciones del fedatario cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, estableciendo una presunción legal de certeza y veracidad de las manifestaciones efectuadas por ese profesional.— Partiendo de esa potencia de la ***fe pública notarial***, y de todo cuanto ésta supone, este Tribunal, teniendo a la vista el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 487, Asiento 08906**, que se trató de la escritura pública cuyo único compareciente fue el propio apelante, el señor **Luigi Di Rienzo**, otorgada a las 12:00 horas del 22 de febrero de 2001, y autorizada por la Notaria Pública Giovanna Barrantes Esquivel, en donde dicho señor **Di Rienzo**, en su calidad de apoderado especial de la sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**", impuso a favor de la sociedad "**Grecal Sociedad Anónima**", una hipoteca de primer grado sobre la finca de la Provincia de **San José**, Matrícula **253985-000**, dando así origen a la inscripción hipotecaria **487-08906-01-0001-001**, **arriba a la conclusión de que ese era un documento que se bastaba a sí mismo para ser inscrito**, pues no había en ese documento nada que provocara en el registrador alguna duda, sospecha o suspicacia, acerca de la eventual invalidez o ilicitud del negocio jurídico que ahí se recogía y, ante esa circunstancia irrefutable, es procedente razonar que sobre ese punto en particular **ningún error fue cometido por el Registro**.— Descartado que el Registro hubiese incurrido en algún error (lo cual determina desde ahora la suerte de la apelación bajo análisis), pues no sólo el apelante admitió y reiteró este punto (véanse sus manifestaciones visibles a folios 47, 53, 71 y 72), sino que

como quedó bien explicado, hubo una escritura pública que por sí sola, y previa calificación positiva que habrá realizado, necesariamente, el Registrador, permitió una inscripción hipotecaria que no contiene ningún error registral, sea material o conceptual, que permitiera concederle al apelante lo que peticionó oportunamente.— Bajo esta tesis, este Tribunal debe destacar que tanto las razones dadas por el gestionante en su escrito inicial, como los agravios formulados al apelar, se refirieron a presuntas circunstancias ocurridas allende el Registro Público, cuyo conocimiento, por ser de carácter extraregistral, no le compete a este Tribunal, y ni al **a quo**, como tampoco es de su resorte entrar a examinar la relación subyacente del negocio jurídico cuestionado por el señor Luigi Di Rienzo, ni tampoco, desde luego, la manera en que se condujeron las partes durante las respectivas fases pre y post negociales, pues el hecho puro, simple y objetivo, es que el instrumento público relacionado, sea el presentado al Diario del Registro bajo el **Tomo 487, Asiento 08906**, permitió la inscripción de la hipoteca que se imponía ahí, y que—dicho sea de paso— ya goza de la protección que confiere el artículo 474 del Código Civil.— 3-) Pero adicionalmente, este Tribunal también debe destacar el planteamiento contradictorio que supone lo ventilado en este asunto, pues mientras que el señor **Luigi Di Rienzo** cuestionó aquí la inscripción hipotecaria **487-08906-01-0001-001**, que sólo pudo ser posible porque él mismo se avino a comparecer ante la Notaría de la Licenciada Barrantes Esquivel el 22 de febrero de 2001, en su calidad de apoderado especial de la sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**", imponiendo a favor de la sociedad "**Grecal Sociedad Anónima**", una hipoteca de primer grado sobre la finca de la Provincia de **San José**, Matrícula **253985-000**, cumpliendo él para tales efectos lo que habría sido acordado en el ACUERDO PRIMERO de la Acta Número Once, referente a la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la citada sociedad "**Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima**", Acta que ese señor Di Rienzo tildó como falsa, no cuestionó ni nada reprochó a su nombramiento como Presidente de esa misma sociedad, a pesar de que ese nombramiento habría sido acordado en el ACUERDO TERCERO de esa misma Acta Número Once.— Tal como se puede observar, en esa Acta, que se afirma por el apelante como no firmada, en lo que interesa se incluyó, tanto un poder conferido al señor **Luigi Di Rienzo** para que otorgara la hipoteca cuestionada, como el nombramiento de él mismo como nuevo Presidente de la citada sociedad, habiendo combatido él la validez de lo primero, pero no de lo segundo. Esa contradicción intrínseca y evidente de la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

gestión administrativa aquí analizada, persiste, e incluso **podría dar pie para atribuir entonces la falta de legitimación del señor Di Rienzo**, en la medida en que, no estando firmada por nadie la acta en donde se le nombró como Presidente de la sociedad de repetida cita, pues entonces sería nulo su nombramiento como tal, y ese sería otro motivo más para rechazar ad portas su gestión, no siendo dable sostener –valga la acotación– que la presunta invalidez o falsedad de la Acta de repetida cita, podría serlo sólo para su Acuerdo Primero (conferir al apelante un poder especial para comparecer a otorgar una hipoteca), pero no para su Acuerdo Tercero (nombrar al apelante como Presidente de la sociedad).— **4-)** Todo lo expuesto, entonces, lleva a dos conclusiones: 1ª, que en el caso bajo examen **no medió error cometido por el Registro**, que pudiere abrirle las puertas a la consignación de una nota de advertencia del inmueble y del asiento hipotecario relacionados, por lo que esta no podría ser la vía para remediar lo reprochado por el apelante; y 2ª, que la única vía disponible para remediarlo, sería la propia de los órganos jurisdiccionales, sean estos civiles o penales, o ambos, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, y que sería la única en la que se podría indagar y acreditar la presunta falsedad de la Acta cuestionada por el señor Luigi Di Rienzo, y ello por la presunta falta de su suscripción.— En virtud de lo expuesto, como la tramitación de una ***gestión administrativa*** no se trata de otra jurisdicción en donde se puedan ventilar aspectos como los abordados en esta resolución, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, **pueda advertir a terceros que ese mismo Registro cometió un error al momento de autorizar una inscripción**, y en el caso de marras, no habiendo cometido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ningún error que le pueda ser imputable, y esto porque el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 487, Asiento 08906** se trató, visto por sí solo, del testimonio de una escritura pública que cumplió con los requisitos legales para ser inscrita, la reclamación de su eventual invalidez, una vez inscrita, sólo puede ser del conocimiento del Poder Judicial.— **C-) Sobre lo que debe ser resuelto:** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se deberá declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cincuenta y dos minutos del dieciséis de junio de dos mil cinco, la cual se confirma en todos sus extremos.—

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO: **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; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.—

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* interpuesto por el señor Luigi Di Rienzo, en representación de la sociedad "Compañía de Inversiones y Desarrollo La Florida, Sociedad Anónima", en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cincuenta y dos minutos del dieciséis de junio de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.— 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.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Lic. Guillermo Castro Rodríguez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada