



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-1093-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

La Razón Familiar LRF S.A., Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen No. 2010-389)

Propiedades

VOTO No. 804-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con diez minutos del veinticinco de junio de dos mil trece.

Recurso de apelación presentado por el señor **Ricardo Ramírez Mora**, mayor, casado dos veces, Pensionado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número 1-0210-0338, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **La Razón Familiar LRF S.A.**, de esta plaza, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las diez horas del primero de febrero de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de febrero de 2010, el señor **Ricardo Ramírez Mora**, de calidades y en su condición antes citada, solicitó se investigue la omisión de inscripción de la Finca del Partido de San José, inscrita bajo el Sistema de Folio Real Matrícula 016160-000-F, como parte del aporte societario de quien fue la socia Norma Marlene Ramírez Céspedes con base en los hechos narrados en el resultando primero de la resolución recurrida, y asimismo, se ordene la advertencia administrativa sobre dicha finca y además se cancelen los gravámenes judiciales que sobre ella pesan, de conformidad con los artículo 455 y 459 del Código Civil.



SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario mediante la resolución dictada a las diez horas del primero de febrero de dos mil doce, dispuso en lo que interesa lo siguiente: “(...) **I.- Denegar la presente Gestión Administrativa por no tener como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, en virtud de que todo lo actuado dentro del cuadro fáctico analizado se hizo conforme a derecho. II.- Levantar la marginal de advertencia administrativa que publicita la finca de San José matrícula DIECISÉIS MIL CIENTO SESENTA-F (16160-F), la cual deberá ser ejecutada por el Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.- III.- Denegar** cualquier valoración respecto al cobro de daños y perjuicios, toda vez que el marco normativo que regula la gestión administrativa, no contempla el conocimiento de dichos extremos. (...)”

TERCERO. Que el gestionante mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, presenta Recurso de Apelación contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, antes citada, razón por la cual conoce este Tribunal en alzada.

CUARTO. 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, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, numerados como I.- a VI.- y asimismo se enumeran los siguientes:



VII.- Que al documento presentado bajo las citas 540-7022, le fue consignado el 30 de noviembre de 2004, por el Registrador de Inmuebles, el siguiente defecto: “(...) *Señor Notario debe pagar Derechos, Timbres y Traspaso por la finca 1-306660 por el hecho generador, ajústese a 5.000.000,00 con adicional 541-17766 caducidad por derechos timbres y traspaso 06-DC-2004. (...)*” (Ver folios 28 y 29)

VIII.- Que el documento citas 540-7022 fue entregado defectuoso al usuario en fecha 06 de diciembre del 2004. (Ver folio 27)

IX.- Que en fecha 3 de octubre de 2005, al documento presentado bajo las citas 540-7022, le fue cancelada parcialmente la presentación por el Registrador de Inmuebles, de acuerdo al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, en cuanto a la Finca SJ-16160-000-F. (Ver folio 23)

X.- Que la cancelación parcial antes dicha fue efectuada en virtud del ingreso del documento presentado bajo las citas 558-19258, correspondiente a un decreto de embargo sobre la Finca SJ-16160-000-F, que ingresó a la corriente registral en fecha 28 de setiembre de 2005, y que quedara practicado en fecha 03 de octubre de 2005. (Ver folios del 218 al 222)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos con tal carácter de importancia para la resolución de este asunto.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, la Subdirección del Registro Inmobiliario señaló:

“(...) A todas luces se vislumbra, que hasta este momento, no se había reintegrado lo correspondiente a la finca 1-306660-000, que si bien es cierto, ya ésta no iba a formar parte del aporte como pago al Capital Social, conforme lo establece el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Nacional, así como el artículo 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, debía de reintegrar lo “adeudado””



para poder realizar el retiro del mismo. Tómese en cuenta, que hasta que no se reintegrara el dinero correspondiente, el plazo de caducidad del artículo 3 de la Ley de Aranceles, estaba operando. Por lo tanto el documento –tanto principal, como adicional– estaba defectuoso en lo que correspondía a la Sección Inmobiliaria, lo que no completaba la inscripción total de la Sociedad, en virtud de que no se había cumplido con todos los requisitos. Esta Subdirección toma una posición firme y tajante en cuanto a la responsabilidad notarial. El notario otorgante es el responsable de comprobar la correcta inscripción del documento, de conformidad como lo establece el artículo 34 del Código Notarial. (...) Cuando el documento sale la última vez de este Registro y es retirado por el usuario el día 6 de diciembre de 2004, el documento en cuanto al aporte en la parte inmobiliaria, seguía defectuoso; por lo tanto la notaria correspondiente debió haber percibido la prevención correspondiente y subsanarla de manera que no causara perjuicio a sus clientes. (...)”.

Y con base en lo anterior resolvió:

*“(...) **I.- Denegar la presente Gestión Administrativa** por no tener como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, en virtud de que todo lo actuado dentro del cuadro fáctico analizado se hizo conforme a derecho. **II.- Levantar** la marginal de advertencia administrativa que publicita la finca de **San José** matrícula **DIECISÉIS MIL CIENTO SESENTA-F (16160-F)**, la cual deberá ser ejecutada por el Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.- **III.- Denegar** cualquier valoración respecto al cobro de daños y perjuicios, toda vez que el marco normativo que regula la gestión administrativa, no contempla el conocimiento de dichos extremos. (...)”*

Por su parte, el gestionante en su escrito de apelación acusa que la resolución recurrida establece que no existe error registral en la especie y deniega la presente Gestión



Administrativa por no tener como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, en virtud de que todo lo actuado dentro del cuadro fáctico se hizo conforme a derecho; y es justamente allí donde lleva error el Órgano a quo al no apreciar de acuerdo a las reglas de la sana crítica registral la prueba, haciendo notar que la Finca del Partido de San José Folio Real Matrícula 306660-000, no constituye aporte societario y por esa sola razón no existía adeudo fiscal pendiente sobre dicha finca, como aprecia el Registro. Alega que la sociedad quedó inscrita con el aporte del socio Ramírez Mora, mediante letra de cambio, ya que el Registro Mercantil aceptó como cierta la fe pública notarial y da por inexistente la Finca del Partido de San José No. 306660-000 y es inmobiliario quien no se percata de la situación; agregando el apelante que jurídicamente hablando el traspaso de dicha finca nunca se dio, siendo posteriormente la Finca del Partido de San José No. 16160-000-F afectada con 3 embargos un año después, con posterioridad a la fecha en que se constituyó como aporte societario; por lo que solicita se mantenga Advertencia Administrativa al margen de la Finca del Partido de San José Folio Real Matrícula No. 16160-000-F, y se cancelen los gravámenes judiciales de conformidad con los artículos 455 párrafo tercero y 459 del Código Civil., y se elimine la anotación de aporte que aún pesa sobre la Finca del Partido de San José No. 306660-000, manifestando como agravio las siguientes interrogantes ¿Cómo es que al día de hoy la Finca que no es aporte societario, esto es la Finca de San José No. 306660-000 aparece anotada como tal y la Finca que si es aporte societario, sea la No. 16160-000-F del Partido de San José le fue cancelado el Asiento de Presentación? Si era procedente y obligatoria la cancelación de ambos documentos, esto es principal y adicional, como indica la Dirección de Inmuebles. ¿Cómo es que al cancelar los asientos de presentación de ambos documentos, que ya estaban inscritos, la Finca de San José No. 306660-000 permanece al día de hoy anotada como aporte y la Finca 16160-000-F ni siquiera figura como aporte? ¿Se configura en la especie o no un grave error registral? La respuesta es lógica agrega, efectivamente existió y existe UN GRAVE E IRREPARABLE ERROR REGISTRAL y es COMPARTIDO TANTO POR LA SECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS COMO POR LA SECCIÓN PROPIEDAD. Concluye diciendo que acaso no es cierto que la consecuencia lógica de la cancelación de la



presentación de un documento es que las cosas vuelven al estado original, antes de la presentación de los documentos, siendo que entonces dicho documento es como si no hubiese existido, tal y como ocurrió con la Finca No. 16160-000-F, pues bien, lo cierto es que la finca que constituye un aporte societario SJ 16160-000-F quedó fuera de la sociedad, y la Finca que no constituye un aporte societario aún permanece anotada como tal.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Es criterio de este Tribunal, que lo resuelto por el Registro a quo se encuentra a derecho por cuanto según lo establece la Ley de Aranceles del Registro Nacional en su artículo 3, en relación con el artículo 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que a la letra dicen:

“Artículo 3.- Anotación e inscripción de los documentos. Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar, al ser presentados, todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los tributos y timbres podrá aplicárseles un descuento de un seis por ciento (6%). El Registro Público no inscribirá documentos que deban satisfacer dichos tributos, timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y cancelará el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento. Cuando en un documento consten varios actos o contratos, se procederá a sumar el monto de cada uno. Si se tratare de valores consignados en moneda extranjera, el arancel se calculará mediante la conversión de esta moneda a colones, conforme al tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del acto o contrato. (Así reformado por el artículo 179 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998).

Artículo 15.- El Registro no podrá oponerse a que los documentos sean retirados por sus dueños; tampoco a la correspondiente insubsistencia del asiento respectivo del



diario. En tal caso, el retiro se efectuará en escritura pública, con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento. Esta solicitud de retiro estará exenta del pago de derechos de registro y cualquier otro impuesto.”

De las anteriores normas, se deduce que el defecto consignado en el documento presentado bajo las citas 540-7022, el 30 de noviembre de 2004, por el Registrador de Inmuebles: “(...) Señor Notario debe pagar Derechos, Timbres y Traspaso por la finca 1-306660 por el hecho generador, ajústese a 5.000.000,00 con adicional 541-17766 caducidad por derechos timbres y traspaso 06-DC-2004. (...)” (Folios 28 y 29), resulta totalmente apegado a la ley, y al no reintegrarse lo adeudado por concepto de impuestos de traspaso de la Finca del Partido de San José No. 306660-000, por parte de los otorgantes de la escritura principal citas No. 540-7022, siguió operando el plazo de caducidad de 3 meses establecido en la Ley de Aranceles del Registro Nacional, por lo que lo procedente efectivamente, era la cancelación del asiento de presentación de dicho documento así como de su adicional, encontrándose estos defectuosos en lo que correspondía a la Sección Inmobiliaria, lo que no completaba la inscripción total de la sociedad, en virtud de que no se había cumplido con todos los requisitos, sea por el no pago de los tributos correspondientes y habiendo operado el plazo de caducidad según se dijo.

Más sin embargo, este Tribunal debe aclararle al aquí apelante, para así contestar a las interrogantes que forman parte de sus agravios, que la cancelación parcial de la presentación del documento principal citas 540-7022, se realizó en virtud de haber pasado el plazo de 1 año, según quedó debidamente probado en autos, acorde con el artículo 468 del Código Civil y solamente sobre la Finca del Partido de San José No. 16160-000-F, en virtud de que fue sobre ésta que se presentó un decreto de embargo que ingresó a la corriente registral en fecha 28 de setiembre de 2005, y que quedara practicado en fecha 03 de octubre de 2005, operando así lo establecido por el artículo antes citado que a la letra dice:



“Artículo 468.- ()*

Se anotarán provisionalmente:

1.- Las demandas sobre la propiedad de los bienes inmuebles determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

2.- Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos de registro.

3.- Las demandas sobre declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar y cualquier otra por la cual se trate de modificar la capacidad civil de la personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

4.- El decreto de embargos y secuestro de bienes inmuebles, sin necesidad de practicar la diligencia de secuestro.

5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.

La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1), 2), 3) y 4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. Estas anotaciones provisionales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Transcurrido dicho término, quedan canceladas sin necesidad de declaratoria ni de asiento. Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad. Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos.



El plazo de caducidad al que se refiere el inciso 5) de este artículo se suspende cuando el registrador solicite el cotejo administrativo establecido en el artículo 125 del Código Notarial, mientras el Archivo Notarial no se pronuncie; cuando se presente algún recurso contra la calificación del registrador; cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto y cuando el documento sometido a calificación, por su complejidad, no pueda cumplir este trámite dentro del plazo fijado por la ley. El criterio para determinar la complejidad de los títulos presentados al Registro se determinará en el reglamento respectivo.

En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, salvo si se hubieren interpuesto recursos contra la calificación registral en cuyo caso, el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente.

La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos.

() El presente artículo ha sido reformado mediante Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998. Alcance No. 17 a LG# 98 de 22 de mayo de 1998.*

() El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 6734 de 29 de marzo de 1982.*

() El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 44 de 25 de enero de 1933.” (Lo subrayado y en negrita no corresponde al original)*

De esta manera y en aplicación por parte del Registrador de inmuebles del artículo transcrito (ver subrayado y en negrita), al ingresar el decreto de embargo de mérito sobre la Finca de San José No. 16160-000-F, se le canceló la anotación de aporte de capital, al haber transcurrido el



plazo de un año a que el artículo hace referencia; no ocurriendo lo mismo con la anotación de aporte de capital sobre la finca de la Provincia de San José No. 306660-000, propiedad del aquí apelante, ya que sobre ésta no ha ingresado a la corriente registral ningún otro movimiento o título, razón por la cual a la fecha todavía consta sobre la misma dicha anotación de aporte, la cual en el momento que ingrese sobre la finca un movimiento o título será cancelada por el Registrador Inmobiliario, aplicando el artículo 468 del Código Civil que nos ocupa.

Es necesario también indicar al apelante que el Registro funciona por medio de Principios Registrales que son ineludibles en el procedimiento registral. De ningún modo el Registro insta a las partes a presentar los documentos que ante Notario Público se otorgan, sino que éstos ingresan a la corriente registral por Rogación de los interesados, y una vez que comience el iter procedimental, ese documento debe cumplir exactamente con todas las formalidades para que sea objeto de inscripción, y a partir de allí, surge el Principio de Prioridad, que resuelve la posición que tiene el documento dentro del Registro, de tal forma que el que primero ingrese ese tiene prioridad.

En el caso concreto, el Registrador en aplicación del principio de legalidad, que surge en toda su extensión al momento de calificar los documentos, en un primer escenario le indica a la Notario los defectos que adolece el documento a efecto de que se procedan a subsanar, de tal forma que la inscripción del título quedaba suspendida hasta que se corrigieran los mismos. Pero como todo procedimiento preventivo de la seguridad jurídica, existen plazos para ello y el indicado por el artículo 3 de la Ley de Aranceles es uno y de pleno derecho. Si la parte no cumple en el término de tres meses calendario contados a partir de la fecha de presentación, le deviene al documento la caducidad, tal y como sucedió en el caso concreto, la cual queda reflejada en la publicidad registral hasta tanto ingrese otro documento que produce como efecto, que esa anotación provisional de caducidad se cancele para inscribir ese nuevo documento. De tal forma que la prioridad que había alcanzado el documento original se pierde



ante el nuevo ingreso.

La escritura adicional que venía a subsanar los defectos de la principal, contenía en sí misma un retiro implícito sin inscribir del aporte original al capital social de la sociedad que se estaba constituyendo, ya que se reformaba la cláusula quinta, suscribiéndose una letra de cambio para corregir el defecto apuntado por el señor registrador, pero no tomó en cuenta el apelante, que conforme al mismo artículo 3 de la Ley de Aranceles, se exige que “todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar al ser presentados todos los tributos, timbres e impuestos respectivos”, sea el hecho generador del pago se dio desde el momento de la presentación, por lo que si la parte creyó que con sustituir la garantía del aporte al capital ya no tenía que cancelar ningún tributo, no estaba en lo correcto, porque ese artículo 3 le impone el pago de los mismos, desde el momento de la presentación del título, de tal forma que la supuesta sustitución presentada bajo una adicional, a nivel registral, correspondería implícitamente, tal como se dijo, a un retiro sin inscribir, y el Registro de acuerdo al artículo 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos no debe oponerse, pero legalmente deben estar cancelados todos los rubros que generó desde su presentación.

Por otra parte y en aplicación del mismo principio de legalidad y respecto a la finca matrícula 16160-000-F de la Provincia de San José, que al igual que la inscrita bajo la matrícula 306660-000 de la Provincia de San José estaba suspendida su inscripción, hasta que se corrigieran los defectos de esta última, con la diferencia de que sobre la finca 16160-000-F sí se le habían cancelado los rubros económicos correspondientes, por lo que de acuerdo al artículo 468 del Código Civil citado, el plazo de caducidad era de un año y no de tres meses como sucedió con la matrícula 306660-000.

Ahora bien, obsérvese como en ambas fincas les sobrevino la caducidad, a la 306660 en un plazo de tres meses y a la 16160-000F, en el plazo de un año. Sin embargo respecto a esta última ese estado procesal se cancela de la publicidad registral, al ingresar por rogación a la



corriente registral otro documento relacionado con esa finca, que es precisamente el mandamiento de decreto de embargo presentado bajo las citas tomo 558, asiento 19258, de tal forma que el Registrador al estar autorizado por ley cancela la anotación provisional, en este caso el aporte social que se hace a la Sociedad “Razón Familiar LRF S.A.” de la finca matrícula 16160-000 que ya estaba caduca, para proceder a inscribir el nuevo documento perdiendo con ello la prioridad registral antes aludida.

Como se indicó el procedimiento Registral funciona bajo principios registrales y cada uno de ellos tiene una función especial, con el fin de que haya un adecuado manejo del tráfico de bienes, una publicidad transparente y por ende otorgar Seguridad Jurídica.

En razón de lo anterior, quedan respondidas las interrogantes del apelante como parte de sus agravios, los cuales resultan improcedentes.

Igualmente avala este Tribunal, el criterio del Órgano a quo en cuanto a que el notario otorgante es el responsable de comprobar la correcta inscripción de los documentos ingresados para inscripción, de conformidad como lo establece el artículo 34 del Código Notarial en su inciso h), lo establecido por el Tribunal Notarial en el Voto No. 140 de las 9:35 horas del 15 de junio del 2006, así como lo dicho por este Órgano de Alzada en su Voto No. 19 de las 10:10 horas del 25 de enero del 2006, tal y como fue precedentemente expuesto en la resolución aquí recurrida, ya que cuando el documento sale por última vez del Registro Inmobiliario y es retirado por el usuario el día 6 de diciembre del 2004, el mismo en cuanto al aporte en la parte inmobiliaria, seguía defectuoso; por lo tanto la notaria correspondiente debió haber percibido la prevención realizada y subsanarla de manera que no causara perjuicio a sus clientes.

Valga además traer a colación los artículos 455 y 459 del Código Civil, que en relación el agravio del recurrente en el sentido de que se mantenga la advertencia administrativa sobre la



Finca del Partido de San José No. 16160-000-F y se cancelen los gravámenes judiciales de embargo, señalan:

“Artículo 455.-(*)

Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.

Se considerará como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro.

Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquélla, a menos que la persona que derive su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado, juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978.

Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u ocursu, o de resolución que así lo declare, y el Registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto en este artículo.



(*) *El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 2928 de 5 de diciembre de 1961.*

Artículo 459.- *En el Registro de Propiedad se inscribirán:*

1.- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

[...]” (Lo subrayado y en negrita no corresponde al original)

De la normativa transcrita y en virtud de no tener sustento la presente gestión administrativa en un error cometido en la sede registral, y habiéndose efectuado por el Registro Inmobiliario la cancelación parcial del asiento del documento de traspaso por aporte de capital sobre la Finca del Partido de San José No. 16160-000-F, de conformidad con lo establecido por el artículo 468 del Código Civil, según fue expuesto supra, no resulta procedente mantener la marginal de advertencia administrativa que publicita la finca del Partido de San José Matrícula No. 16160-000-F, ni mucho menos la cancelación de los gravámenes judiciales que nos ocupan.

Lo anterior, confirma aún más, que el Registrador actuó conforme al Principio de Legalidad a que está sometido, según así lo expresan los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política.

Debe asimismo, acotar este Tribunal, que si existió un error por parte del Registro de Personas Jurídicas, al proceder a la inscripción de la sociedad **La Razón Familiar LRF S.A.**, sin contar con el visto bueno del Registro de Bienes Inmuebles en aquel momento, de conformidad con lo establecido por la Circular de la Dirección General del Registro Nacional No. DGRN-0683-200-00 de fecha 14 de setiembre del 2000, y lo establecido por la propia Dirección de Personas Jurídicas en la Circular No. PJ-012-2000 de 9 de octubre del 2000, según fue resuelto por este Tribunal mediante el Voto No. 661-2012 de las 13 horas con 55 minutos del 3 de agosto del 2012.



Así las cosas, tanto de la información que consta en autos, como de los asientos registrales de las fincas relacionadas, no es posible presumir error registral alguno, que dé mérito a una medida cautelar administrativa, razón por la cual, tal y como lo resolvió el Órgano a quo, dadas la inconformidades del aquí apelante respecto al derecho de su representada, sea la empresa **La Razón Familiar LRF S.A.**, le corresponderá acudir a la autoridad judicial respectiva ante la cual interponga sus pretensiones, según se desprende del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de nuestra Carta Magna.

Por todo lo anterior, no resultan tampoco de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente en el sentido que, la decisión de la Autoridad Registral de no ordenar una medida cautelar sobre el inmueble entraña daños y perjuicios, ya que como bien lo sostuvo el Órgano a quo, las normas específicas que regulan la actividad registral en materia de diligencias administrativas, sea por el orden usual, la Ley No. 3883, de fecha 30 de mayo de 1987 y sus reformas “Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, el Reglamento del Registro Público y el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J de fecha 30 de setiembre de 2009, no contemplan el reclamo por daños y perjuicios, dado que, una “gestión administrativa” dista de ser un proceso de conocimiento mediante el cual se pueden declarar derechos o mejores derechos, lo que es razón suficiente para concluir que el conocimiento de dichos extremos, desborda el ámbito de competencia de esta dependencia administrativa, por lo que tal pretensión, también debe ser rechazada en esta instancia, para que de proceder sea alegada en la sede judicial que corresponda, por cuanto no ha demostrado la inexactitud que alega, todas ellas razones por al cuales confirma este Tribunal lo resuelto por el Órgano a quo en todos sus extremos.

Conforme lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Ricardo Ramírez Mora**, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite



de suma de la empresa **La Razón Familiar LRF S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las diez horas del primero de febrero de dos mil doce, cual debe confirmarse en todos sus extremos.

QUINTO. 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, No. 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, 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 **Ricardo Ramírez Mora**, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **La Razón Familiar LRF S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las diez horas del primero de febrero de dos mil doce, la cual 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53