

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2016-0536-TRA-PJ

Gestión administrativa

CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA S.A, Apelante

Registro de Personas Jurídicas (Expediente de Origen No. RPJ- 052-2015)

[Subcategoría: Mercantil]

VOTO N° 0156-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cinco minutos del treinta de marzo de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por el señor Francisco David Chaves Solano, mayor, casado, máster en Ciencias de la Información, vecino de Heredia, con cédula de identidad número 1-834-712 en su condición personal y en representación de la sociedad **CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA S.A**, con cédula Jurídica 3-101-105396 en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas, a las diez horas, treinta minutos del veintisiete de setiembre de dos mil dieciséis.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, el 5 de octubre de 2015, el señor Olger Axel Mejías Valenciano, mayor, titular de la cédula de identidad 2-564-406, vecino de Alajuela presenta gestión administrativa a fin de consignar advertencia administrativa en la inscripción de la sociedad **CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMEICANA S.A** por los siguientes motivos:

Que mediante escritura número 293 otorgada a las 18:00 horas del 31 de agosto de 2005, se protocolizó en lo conducente la asamblea general extraordinaria de socios de la sociedad “Servicio de Mantenimiento Fallas Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-105396, basado dicha solicitud en lo que es competencia de esta Dirección, que mediante escritura número 293 otorgada a las 18:00 horas del 31 de agosto de 2005, se protocolizó en lo conducente la asamblea general extraordinaria de socios de la sociedad “Servicio de Mantenimiento Fallas Sociedad Anónima”, cédula jurídica 3-101-105396 mediante la cual se modificó la cláusula décimo primera de los nombramientos para que en adelante se tuviese como presidente de la Junta Directiva al señor OLGER MEJIAS VALENCIANO, como tesorero al señor FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO y como secretario a FRANCISCO CHAVES BENAVIDES.

Igualmente se reformó la cláusula sexta del pacto constitutivo para que en adelante se leyera que le correspondería al presidente y tesorero la representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, debiendo actuar conjuntamente.

Además, se modificó la cláusula primera en cuanto a la denominación para que se leyera “CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA”.

Que para el momento que se realizó la protocolización del acta de asamblea de la mencionada sociedad, el señor OLGER MEJIAS VALENCIANO Y FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO, habían adquirido el cien por ciento del capital accionario distribuido en un cincuenta por ciento para cada uno.

Que a partir del 27 de octubre de 2005 quedaron inscritos en el Registro Público los cambios efectuados en la sociedad CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA, actuando en forma conjunta el señor OLGER AXEL MEJIAS VALENCIANO Y FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO.

Que mediante escritura número 84 otorgada por la notaria María de los Angeles Solano Mora, se protocolizó el acta número 3 de la asamblea general extraordinaria de la sociedad CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA, mediante la cual se aumentó el capital a un monto de cien millones de colones, representado por cien acciones comunes y nominativas de un millón cada una.

Que en agosto de 2014 por conflictos a lo interno de la compañía relacionados con un inadecuado manejo comercial y financiero surgió el deseo de OLGER AXEL MEJIAS VALENCIANO y FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO, de separarse de la sociedad.

Que a finales del mes de enero de 2015 producto de revisiones contables de la sociedad se determinaron egresos de efectivo sin justificación ni respaldo, dineros que fueron transferidos a diversas cuentas bancarias de Francisco Chaves Benavides, Flor Ulloa Mendoza y Francisco David Chaves Solano.

Por lo sucedido los señores OLGER AXEL MEJIAS VALENCIANO y FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO, suscribieron un acuerdo donde se definían los términos de la salida del señor CHAVES SOLANO.

Que el jueves 03 de setiembre de 2015, la directora financiera de la compañía detectó movimientos irregulares en las cuentas bancarias de la sociedad en el Banco Lafise y que cuando se pidieron explicaciones de los movimientos ante el banco Lafise, el mismo contestó enviando un poder generalísimo con facultades para realizar esas transacciones presentado por el señor Francisco David Chaves Solano.

Por lo tanto se procedió a realizar las consultas ante el Registro Público constatando que mediante escritura pública 229 otorgada por el notario Abel Nicolás Chinchilla Mata, a las 13:30 horas del 06 de agosto de 2015, se procedió a protocolizar el acta número 1 de la Asamblea general

extraordinaria de accionistas de la sociedad CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA, celebrada en San José a las 9:30 horas del 05 de agosto de 2015, en la cual se indicó que compareció el señor FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO, como único accionista, estando debidamente representada la totalidad del capital social así como los miembros de la administración y fiscalía de la sociedad, se conoció según el relacionado documento, de la renuncia del presidente y tesorero de la Junta Directiva; se revocaron los nombramientos de presidente y tesorero y para lo que restaba del período se nombró como presidente a FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO y como tesorero a HERALD FERNÁNDEZ CHALE y se le otorgó un poder generalísimo sin límite de suma al señor FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO;

Por su parte el señor OLGER AXEL MEJIAS VALENCIANO manifiesta que en ningún momento planteó la renuncia a ejercer el cargo de presidente de la sociedad CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA, ni tampoco cedió el cincuenta por ciento del capital accionario de la compañía al denunciado Francisco David Chaves Solano, ni renunció al cargo de presidente de la Junta Directiva, lo que le ha generado un grave perjuicio patrimonial.

Continúa manifestando el señor OLGER AXEL MEJIAS VALENCIANO que el 07 de setiembre del 2015 a las doce medio día se presentó a la oficina del notario público ABEL CHINCHILLA MATA en compañía de los señores JONATHAN MEJIAS VALENCIANO, FANNY BARRANTES SALAR y el LICENCIADO KERMITH CECILIANO MOREIRA, a efecto de solicitarle a dicho notario una copia del protocolo de referencias que respaldara el otorgamiento de la escritura número doscientos veintinueve otorgada a las 13:30 horas del 06 de agosto del 2015, visible a folio número doscientos veintinueve otorgada a las 13:30 horas del día 06 de agosto del 2015 visible a folio número ciento treinta y dos frente del tomo treinta y cinco del protocolo de dicho notario, tal y como consta en el testimonio de escritura de la relacionada protocolización; indicando el notario que él no estaba seguro si había otorgado la escritura indicada por cuanto

acostumbraba facilitar su tomo de protocolo a otros colegas, no obstante sí reconoció que el papel de seguridad donde se imprimió el testimonio de escritura, las dos firmas estampadas en el testimonio, la boleta de seguridad y el sello de agua sí le pertenecen; de igual manera procedió a exhibir el folio número ciento treinta y dos frente y vuelto de su protocolo número treinta y cinco, en donde a folio ciento treinta y dos frente, línea uno consta el inicio de la escritura número doscientos veintinueve hasta la línea veintidós del mismo folio cuyo acto notarial corresponde a una cancelación de hipoteca de primer grado otorgada por un personero del Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, pese a que el testimonio presentado al Registro Público, Sección Mercantil al tomo DOS MIL QUINCE, asiento TREINTA Y UNO SESENTA Y SIETE VEINTITRES (sic) a las catorce horas veintiún minutos con veintitrés segundos del siete de agosto de dos mil quince, corresponde a una escritura de protocolización del acta número uno de la asamblea general extraordinaria de la entidad CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA, en donde el notario Nicolás chinchilla Mata, da fe que los acuerdos protocolizados en la escritura número doscientos veintinueve, están firmes, se tomaron por unanimidad de voto con el quórum de ley, en sesión legalmente instalada, siendo que el acta estaba debidamente asentada, indicando el señor MEJIAS VALENCIANO que no es cierto por cuanto manifiesta que él nunca renunció a su puesto de presidente de la sociedad y el notario indicado no cuenta con un solo documento en su protocolo de referencias que respalde dicho testimonio; por todo lo anterior el 07 de setiembre del 2015 presentó la denuncia ante el Ministerio Público.

SEGUNDO. Que el Registro de Personas Jurídicas, mediante resolución dictada a las quince horas con cuarenta y cinco minutos del catorce de octubre de dos mil quince, ordenó consignar Nota de Advertencia en la inscripción de la sociedad CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3-101-105396, así como también en la inscripción del poder generalísimo inscrito según citas tomo 2015 asiento 316723 secuencia 1 subsecuencia.

TERCERO. El Registro de Personas Jurídicas mediante resolución dictada a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del dieciséis de octubre de dos mil quince procedió a conferir las audiencias de ley.

CUARTO. El Departamento de Archivo Notarial mediante el Oficio número DGAN-DAN-0513-2016 (folio 168) aporta a los autos el índice de escritura del tomo 35 del licenciado Abel Nicolás Chinchilla Mata, correspondiente a la primera quincena de agosto de 2015; en el cual se denota que la escritura número 229 con folio inicial 132 frente y folio final 132 frente, corresponde a una cancelación de hipoteca en la cual las partes son Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo y Laura Bonilla Morales, siendo que no existe escritura matriz alguna que respalde la protocolización del acta número uno de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A celebrada a las 09:30 horas del 5 de agosto del 2015.,

QUINTO. Que el Registro de Personas Jurídicas, mediante resolución dictada a las diez horas, treinta minutos del veintisiete de setiembre de dos mil dieciséis, resolvió: “...**1.- Acoger la presente gestión administrativa extraregstral. Se ordena, una vez firme esta resolución ordenar la inmovilización del asiento de inscripción de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana, cédula jurídica 3-101-105396, así como el poder visible a citas 2015-316723 para lo cual se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica...**”

SEXTO. Que inconforme con dicha resolución, el señor Francisco David Chaves Solano, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas el 10 de octubre de 2016, interpone recurso de apelación y por haber sido admitido el mismo, conoce este Tribunal.

SETIMO. A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que 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, previas las deliberaciones de ley.

Redacta el Juez Arguedas Pérez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. A falta de un elenco de hechos probados este Tribunal enlista los siguientes:

- I) Mediante escritura pública 229 otorgada por el notario Abel Nicolás Chinchilla Mata, a las 13:30 horas del 06 de agosto de 2015, se procedió a protocolizar el acta número 1 de la Asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA, celebrada en San José a las 9:30 horas del 05 de agosto de 2015, en la cual se indicó que con la asistencia del señor FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO, como único accionista, estando debidamente representada la totalidad del capital social así como los miembros de la administración y fiscalía de la sociedad, se conoció según el relacionado documento, de la renuncia del presidente y tesorero de la Junta Directiva; se revocaron los nombramientos de presidente y tesorero y para lo que restaba del período se nombró como presidente a FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO y como tesorero a HERALD FERNÁNDEZ CHALE y se le otorgó un poder generalísimo sin límite de suma al señor FRANCISCO DAVID CHAVES SOLANO. La cual carece de escritura matriz. (folios 79 a 82 del expediente)
- II) Consta a folios 163 a 194 del expediente oficio número DGAN-DAN-0513-2016 del Departamento de Archivo Notarial en el cual se aporta a los autos el índice de escritura del tomo 35 del licenciado Abel Nicolás Chinchilla Mata, correspondiente a la primera quincena de agosto de 2015; en el cual se hace constar que la escritura

número 229 con folio inicial 132 frente y folio final 132 frente, corresponde a una cancelación de hipoteca en la cual figura como acreedor Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo, siendo que no existe escritura matriz alguna que respalde la protocolización del acta número uno de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A celebrada a las 09:30 horas del 05 de agosto del 2015.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos con tal carácter de interés para la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN DEL REGISTRO Y ALEGATOS DEL APELANTE. El Registro de Personas Jurídicas resuelve consignar inmovilización sobre el asiento de inscripción de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A., conforme al artículo 88 del Reglamento del Registro Público, así como el poder visible bajo las citas 2015-316723, con base en el oficio número DGAN-DAN-0513 de fecha 28 de abril de 2016 ya que se logra constatar que según los índices de escritura del tomo 35 del notario Nicolás Chinchilla Mata correspondiente a la primera quincena de agosto del 2015, corresponden a una cancelación de hipoteca en la cual el Grupo Mutual La Vivienda Ahorro y Préstamo figura como acreedor, por tanto no existe escritura matriz alguna que respalde la protocolización del acta número uno de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A celebrada a las 9:30 horas del 5 de agosto del 2015.

Conforme lo indicado considera el Registro de Personas Jurídicas que existe una irregularidad extraregistrar, consistente en la inexistencia de la escritura matriz, razón por la cual el asunto se debe dilucidar en la vía judicial ya que el acto de cancelación está vedado en la sede registral conforme lo estipula el artículo 474 del Código Civil, por lo que resuelve acoger la gestión administrativa e inmovilizar el asiento de inscripción de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A.

Por su parte, el señor Francisco David Chaves Solano en su condición personal y en representación de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A, en su escrito de apelación indicó 1) que no se le notificaron las gestiones, pese a que el señor Mejías conocía su dirección y que el Registro, al igual que con otros interesados tuvo que hacer las publicaciones por medio de Edictos 2) Manifiesta que la falta cometida por el Notario no permite la medida impuesta de inmovilización por parte del Registro. 3) excepción de Litis Pendencia. 4) Indica que existe una solicitud de sobreseimiento en la sede judicial, en razón de que no existen elementos para tomar dicha medida de inmovilización del asiento registral. Solicita se acoja el recurso de apelación y se declare sin lugar la inmovilización.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA AMPLIACIÓN DE LA COMPETENCIA MATERIAL DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y SU APLICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS. En una aplicación muy restringida de lo establecido en los artículos 92 y 97 del Reglamento del Registro Público (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J y en idéntico sentido los numerales 124 y 129 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, Decreto Ejecutivo No 26883-J del 13 de mayo de 1998); hasta hace unos años, se consideró la Gestión Administrativa como un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, causada por un error o nulidad cometido en los procedimientos de calificación y/o inscripción de un documento por parte del Registrador.

Lo anterior fue así, al hacer una estricta concordancia con los numerales 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas) y los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (y en igual forma los artículos 19 y 20 del Decreto Ejecutivo No 26883-J para el Registro de Muebles), al considerar que este procedimiento administrativo estaba limitado a los alcances del Marco de Calificación Registral; esto es, a lo que constara del título sometido a registración y su confrontación con la información contenida en los asientos registrales.

Por ello, la competencia material de la Gestión Administrativa estuvo limitada exclusivamente a aquellos errores o inconsistencias de origen **registral**, sea aquellas que provienen de **un error en el asiento y no en el documento que ingresó al Registro**, es decir, cuando por un error u omisión en el asiento registral se produce una diferencia entre éste y lo rogado por las partes en el documento, provocando una anotación o afectación al bien o derecho inscrito que resulta improcedente.

Es a partir del criterio externado por este Tribunal en el **Voto No 376-2006**, dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, que atendiendo al fin primordial del Registro Público; sea garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos, fundamentado en el artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que **se produce una sustancial ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa**, con el fin de dar una respuesta administrativa a aquellos casos en donde la inconsistencia se origina en sede **extraregistral**. Esto es, cuando **el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original, sea, cuando el defecto está contenido en la rogatoria de la inscripción**.

Para este caso; de conformidad con lo dispuesto en la primera parte del artículo 454 del Código Civil y en el párrafo final del artículo 89 del Reglamento del Registro Público, la solución consiste en presentar un documento de la misma naturaleza, (judicial, notarial o administrativa), que el que motivó el asiento.

Asimismo, en la citada resolución, este Tribunal analiza también lo que es reconocido en doctrina como la **inexactitud sobreviviente**, como una variedad de inexactitud extraregistral que “...no tiene origen en la inscripción, sino en transformaciones extraregistrales de las cuales no llega a tomar nota el Registro, haciendo que un asiento exacto, devenga en inexacto, pues la realidad tabular no correspondería a la extraregistral. En este caso, al registro lo hacen inexacto los particulares que teniendo en su mano la posibilidad de una concordancia aplazan la misma hasta

que la necesidad les impone la inscripción, lo cual supone una negligencia por parte de los interesados en realizar la rectificación de esa inexactitud...” (Voto No. 376-2006 de 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006)

Por ello, en adelante se ha concebido la “marginal de advertencia”, como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir alguna **inexactitud registral**, entendiendo ésta en el sentido amplio que la doctrina lo entiende; sea, **toda incongruencia entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral**, en orden a los documentos susceptibles de inscripción; o, planteado en forma más sencilla, aquella que surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades (registral y extrarregistral) en orden a los derechos reales inscribibles.

Ante este nuevo panorama, en el relacionado Voto No. 376-2006; este Tribunal, en aras de procurar una función de justicia preventiva de la sede administrativa registral en coadyuvancia con la función jurisdiccional, afirmó:

*“...Cuando existe una **inexactitud** en los asientos registrales como **resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora**, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, **la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional.***

(...)

En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones

*que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, **un año** conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, **tiempo dentro del cual se espera el ingreso de un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito...**”(Voto No. 376-2006 de 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006)/(suplida la negrita)*

Esta nueva situación y la forma de abordarla por parte del Registro Nacional, fue materializada en el **criterio registral DGRN-0831-2007** dictado por la **Dirección General del Registro Nacional** el 13 de julio de 2007, dirigida a las Direcciones de los Registros de Bienes Muebles, Personas Jurídicas y los entonces Registro de Bienes Inmuebles y Catastro Nacional (hoy ambos en conjunto formando el Registro Inmobiliario), el cual en sus Disposiciones Finales establece:

*“...1. **La parte que tenga un interés legítimo basada en los asientos registrales, deberá presentar ante la Dirección respectiva la "Gestión Administrativa"** de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 siguientes y concordantes del Reglamento del Registro Público, en concordancia con el numeral 125 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble.*

*2.- Una vez **presentada la solicitud de gestión administrativa**, junto con la **denuncia penal** en la cual debe constar el **acuse de recibido** por la autoridad respectiva, y **exista la presunción de que hay un vicio que acarree la nulidad de un asiento registral**, la administración a través de una resolución motivada de la Dirección del Registro que corresponda, ordenará consignar una nota de advertencia administrativa o la inmovilización según corresponda, que recaiga sobre el bien o derecho en cuestión...”*
(suplida la negrita)

De lo anterior podemos extraer los requisitos esenciales para la interposición de una Gestión Administrativa por hechos extrarregistrales:

- 1- Debe presentarse la Gestión Administrativa demostrando ser parte con interés legítimo.
- 2- Debe adjuntarse la denuncia penal correspondiente, en donde conste el acuse de recibido de la autoridad respectiva.
- 3- Debe existir presunción de que hay un vicio que eventualmente pueda acarrear la nulidad del asiento registral.

Resulta claro que la sola interposición de la gestión por el interesado, no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevén los artículos 93 y 125 de los citados Reglamentos del Registro Público y de la Propiedad Mueble, respectivamente, apreciando si existe prueba suficiente; es decir, **un elemento objetivo** que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral.

En este sentido, sobre el requisito de **existencia de un elemento objetivo**; sea, la presunción real de que exista un vicio en el asiento registral, el Voto tantas veces mencionado, establece:

*“...La **prueba** que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral...”*(suplida la negrita)

Resulta claro ahora para este Tribunal, que los artículos 92 del Reglamento del Registro Público y 124 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Mueble, permiten la gestión

administrativa, cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro por estar ésta “viciada de nulidad”, sin referencia alguna a que el origen de ese vicio de nulidad sea “registral” o “extraregistral”, de lo cual se deduce que el concepto de “nulidad”, trasciende el concepto de “error registral”.

En el citado Voto 376-2006 se concluye que, el error en la forma del acto de inscripción o en el contenido de la publicidad registral, es una de las posibles causales de nulidad, pero no la única, en virtud de que el acto de inscripción se integra de otros elementos, cuya ausencia o imperfección también provocan invalidez, ante lo cual esta Autoridad de Alzada afirmó:

*“...Siguiendo estas ideas, en el ámbito registral, debería pensarse en casos – **cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta** - como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde, o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc. En estas hipótesis, todas las cuales se han dado en la praxis registral y que pueden ser causadas registral o extraregistralmente, es importante tener en consideración cómo la Administración Registral se da cuenta de la nulidad existente, incluso, no en ejercicio de una actividad ordinaria, sino en una situación extraordinaria allende al marco de calificación al que está ordinariamente sometido el registrador. Existirán algunos supuestos en donde la irregularidad es puesta en conocimiento por el Notario perjudicado u otro interesado, y otros, en donde como resultado de la actividad registral, internamente el Registro llega a comprobar las anomalías procedimentales que provocan la inexactitud registral...” (Voto No. 376-2006 de 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006)*

De lo establecido en el Voto y el Criterio Registral citados, se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia administrativa por hechos gestados en sede extrarregistral; es decir, por situaciones que *“escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral”* y, *“ siempre y cuando se logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad de un asiento registral”*.

Siendo que, en todo caso debe **demostrarse en forma objetiva** la inexistencia o presunta nulidad mediante algún tipo de *“prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona...”*

En resumen; de conformidad con el **Voto No. 376-2006** dictado por este Tribunal así como el **Criterio Registral DGRN-831-2007** dictado por la Dirección del Registro Nacional, hoy día, ante situaciones extrarregistrales lo que existe es una respuesta administrativa temporal, de efectos limitados a una mera “publicidad noticia”, con el fin de generar el espacio de tiempo que permita; en virtud de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, el ingreso de una medida cautelar ordenada por la sede jurisdiccional.

Resulta claro entonces que, el administrado debe discutir la nulidad de las inscripciones y los documentos ante la sede judicial, en donde, con la profundidad de análisis y una mayor libertad probatoria, pueden las partes obtener una respuesta definitiva a sus pretensiones y dado que, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal Registral Administrativo, carecen de competencia por no constar tales situaciones dentro del marco de calificación registral, especialmente cuando el caso ya se está ventilando en la sede jurisdiccional correspondiente.

No obstante lo anterior, esa respuesta administrativa no puede ser irrestricta, dado lo cual se impone un procedimiento que incluya una verificación preliminar, por parte del Registro

respectivo, de la existencia de ese **elemento objetivo**, dentro de los cuales por ejemplo podemos considerar: si los testimonios que dieron origen al asiento registral cuestionado cuentan efectivamente con una escritura matriz, debidamente asentada en el protocolo de los notarios autorizantes, lo que puede ser comprobado mediante los índices de instrumentos públicos que debe el profesional presentar ante el Archivo Notarial.

En este sentido, el Reglamento del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 13 de octubre de 2009), introdujo un concepto de inexactitud registral más amplio, entendiendo como tal toda aquella diferencia entre la realidad publicitada por el Registro Inmobiliario y la no publicitada: “...*la falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” (Artículo 14). Esto a su vez, ha permitido el abordaje de la inexactitud y sus efectos de acuerdo con el origen (registral o extraregistral), así como la forma de subsanarlos. Con ello se materializa la actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional; como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, en relación con las inexactitudes gestadas fuera de la sede registral, mediante la figura de la prevención, que según lo dispuesto en el artículo 32 del citado Reglamento, procede cuando:

- a) Ha sido presentado o inscrito en el Registro un **testimonio sin escritura matriz**. La nota de prevención se mantendrá, hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del testimonio respectivo en sede judicial;
- b) Existen **anomalías** respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción **de un testimonio de escritura respecto de su matriz**;
- c) El documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente, o éste no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en su protocolo.

Todos estos supuestos deben acreditarse ante la sede registral mediante documento idóneo, que en algunos casos puede ser una certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de

Notariado y en todos los casos la nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del documento en sede judicial, salvo que se determine el saneamiento de la situación que le dio origen.

Dicho Reglamento, en su artículo 34 establece los requisitos para solicitar, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la anotación de una prevención de inexactitud extraregstral, contemplando dentro de éstos, en su inciso e) que deben aportarse todos los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32. Dado todo lo anterior, es evidente que no procede la nota de prevención cuando no se acredite la existencia de un elemento objetivo.

Resulta necesario en este punto aclarar que, este nuevo procedimiento para tratar la inexactitud registral que introduce el Reglamento del Registro Inmobiliario es aplicable únicamente en ese Registro; siendo que, para el resto de los Registros que conforman el Registro Nacional sigue vigente el procedimiento de Gestión Administrativa, establecido en los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, (sea en el Decreto 26771-J).

Sin embargo, tal como ha afirmado la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas en la resolución venida en Alzada, sí resultan de aplicación para todos los Registros que conforman el Registro Nacional, tanto la **Circular DGRN/0831-2007** de la Dirección General como el **Voto No. 376-2006**, y; agrega este Tribunal, siempre que sea acreditado un elemento objetivo que permita cuestionar el documento que se impugna, para que exista una cautela registral como respuesta administrativa al fraude en la inscripción de documentos públicos.

QUINTO. APLICACIÓN DEL CRITERIO ANTERIOR AL CASO BAJO ESTUDIO.

Advierte este Tribunal, de conformidad con las anteriores consideraciones y al mérito de los autos que constan en el expediente, que el Registro de Personas Jurídicas admitió las pretensiones del gestionante, consignando primeramente Nota de Advertencia en la inscripción de la sociedad CONSULTING GROUP CHAMI CENTROAMERICANA SOCIEDAD ANONIMA, cédula

jurídica 3-101-105396, así como también en la inscripción del poder generalísimo inscrito según citas tomo 2015 asiento 316723 secuencia 1 subsecuencia 2 y posteriormente ordena la **INMOVILIZACIÓN** en el asiento registral de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A., conforme al artículo 88 del Reglamento del Registro Público, así como del poder generalísimo señalado, los cuales se mantendrán hasta que ingrese la ejecutoria y resuelva el asunto en la sede judicial .

Lo anterior, por constar dentro del expediente prueba que demuestra la existencia de un elemento objetivo que evidencia un vicio en la publicidad registral, del cual, eventualmente pueda derivar su nulidad, y en ese sentido lleva razón el Registro A quo, ya que consta en el expediente el Oficio DGAN-DAN-0513-2016 de fecha 28 de abril de 2016 emitido por el Departamento de Archivo Notarial en el cual se aporta a los autos el índice de escritura del tomo 35 del licenciado Abel Nicolás Chinchilla Mata, correspondiente a la primera quincena de agosto de 2015; índice en el cual se denota que se presentó la escritura número 229 con folio inicial 132 frente y folio final 132 frente, al cual corresponde a una cancelación de hipoteca en la Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo es la acreedora, siendo que no existe escritura matriz alguna que respalde la protocolización del acta número uno de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A celebrada a las 09:30 horas del 05 de agosto del 2015., hechos que conforme al artículo 474 del Código Civil deben de ser ventilados en la vía judicial.

En virtud de lo anterior, es criterio de esta Autoridad de Alzada, que la inmovilización en el asiento de inscripción de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A con cédula jurídica 3-101-105396, así como en el poder visible a citas 2015-316723, se encuentra conforme a derecho cumpliendo con el elemento objetivo. Sin bien es cierto, de lo indicado en el párrafo final del anterior Considerando, las regulaciones contempladas en el Reglamento del Registro Inmobiliario no han afectado formalmente el procedimiento de Gestión Administrativa establecido para los demás Registros que conforman el Registro Nacional, sí son de obligatorio acatamiento los

criterios de su Dirección General y de este Tribunal Registral. Por ello, ante este vacío legal y reglamentario, en casos como el de análisis, debería aplicarse la solución dada por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y denegar la gestión cuando no medie un elemento objetivo que se incorpore al marco de calificación registral.

Por ello, no resultan de recibo los alegatos del apelante, que no se le notificaron las gestiones, ya que tal y como consta a folios 123 del expediente el señor Chaves Solano pese a los intentos de notificación no pudo ser notificado, razón por la cual el Registro, al igual que con otros interesados tuvo que hacer las publicaciones por medio de Edictos.

En cuanto al alegato que la falta cometida por el Notario no permite la medida impuesta de inmovilización por parte del Registro se equivoca el apelante ya que la ausencia de ese instrumento, hace presumir que el asiento registral se apoyó en una escritura inexistente.

En cuanto a la excepción de Litis Pendencia: aunque ya fue resuelta, resulta contradictoria de la medida tomada es procurar que en sede judicial se diriman los conflictos, lo que no significa que la simple interposición conlleve la cancelación precautoria hecha. Será en Sentencia que una autoridad judicial determinará lo correspondiente. Respecto al alegato de sobreseimiento, se debe señalar que ello no significa que tenga como efectos el debilitamiento de la inmovilización, además estamos ante vías independientes la judicial y la administrativa en este caso.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que, al comprobarse dentro de este expediente inexactitudes de origen extraregistral y al haberse acreditado la existencia de un **elemento objetivo** que permita cuestionar en sede registral el documento que se arguye falso o nulo, el Registro de Personas Jurídicas accedió a lo peticionado por el señor Olger Axel Mejías Valenciano, pues se determina una inconsistencia de origen extraregistral, que sustenta la medida cautelar y la continuación de un procedimiento administrativo en relación con la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A. lo procedente es declarar sin lugar el recurso de

apelación presentado por el señor Francisco David Chaves Solano, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, a las diez horas, treinta minutos del veintisiete de setiembre de dos mil dieciséis, la cual se confirma.

SEXTO. Observa este Tribunal que según consta en el oficio DGAN-DAN-0513-2016 de fecha 28 de abril de 2016 suscrito por el Departamento de Archivo Notarial aporta los índices de escritura del tomo 35 del licenciado Abel Nicolás Chinchilla Mata correspondientes a la primera quincena de agosto de 2015 y en el cual se denota que corresponde a una cancelación hipotecaria de la Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo, y por tanto no corresponde a la protocolización de acta número uno de asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Consulting Group Chami Centroamericana S.A, razón por la cual no existe matriz que respalde dicha protocolización, y según consta en expediente tramitado ante el Ministerio Público por el Delito de Falsedad Ideológica contra Abel Nicolás Chinchilla Mata, expediente número 15-000687-0612 –PE (2345-29-15) visible a folio 17 del expediente consta que el papel de seguridad en donde se imprimió el testimonio de escritura, así como las boletas de seguridad y el sello de agua y las dos firmas estampadas en el testimonio de escritura, si pertenecen al citado notario, de lo cual se instruye al Registro de Personas Jurídicas a efecto de poner la respetiva denuncia ante la Dirección Nacional de Notariado como corresponde, conforme lo estipulan los artículos 138, 150 y 152 del Código Notarial.

SETIMO: 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con base en todo lo expuesto, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor **Francisco David Chaves Solano**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, a las diez horas treinta minutos del veintisiete de setiembre de dos mil dieciséis, la cual se confirma. Con vista en el “Considerando Sexto”, se instruye al Registro de Personas Jurídicas a efecto de poner la respetiva denuncia contra el notario Abel Nicolás Chinchilla Mata ante la Dirección Nacional de Notariado como corresponde, conforme lo estipulan los artículos 138, 150 y 152 del Código Notarial. Se da por agotada la vía administrativa. Firme la presente resolución, devuélvase el expediente a su oficina de origen para cumplir con lo ordenado. **NOTIFÍQUESE.**

Rocío Cervantes Barrantes

Leonardo Villavicencio Cedeño

Roberto Arguedas Pérez

Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53