

RESOLUCION DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2020-0261-TRA-PJ
GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARÁCTER EXTRAREGISTRAL
LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ Y CARLOS JOSÉ CASTILLO URPI,
representados por el licenciado ROLANDO GUARDIOLA ARROYO, apelantes
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN DPJ-0071-2019-)
GESTION ADMINISTRATIVA

VOTO 0692-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cincuenta y siete minutos del veintinueve de octubre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ**, ingeniero civil titular de la cédula de identidad 1-0810-0440 vecino de Alajuela y el señor **CARLOS JOSÉ CASTILLO URPI**, arquitecto, con cédula de identidad 1-0823-0478, vecino de Alajuela representados por el licenciado **ROLANDO GUARDIOLA ARROYO**, abogado, con cédula de identidad número 1-0842-0845, vecino de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas de las 11:00 horas del 25 de mayo de 2020.

Redacta la juez Ortiz Mora; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. A.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas con ocasión del escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 16 de agosto de 2019 donde el licenciado Rolando Guardiola Arroyo apoderado de Carlos José Castillo Urpi

y Luis Diego Vargas Rodríguez en condición de tesorero y secretario de la sociedad 3-101-522465 S.A y a título personal como accionistas de dicha sociedad, denuncian lo siguiente:

Que el 17 de octubre del 2008 la compañía **3-101-522465 S.A** adquirió varias fincas, las que se indican enseguida:

A-Finca de la Provincia de Alajuela matrícula **CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE -CERO CERO CERO (445319-000)**

B-Finca de la Provincia de Alajuela matrícula **DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS NOVENTA - CERO CERO CERO (280790-000)**

C-Finca de la Provincia de Alajuela matrícula **DOSCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO - CERO CERO CERO (209974-000)**

D-Finca de la Provincia de Alajuela matrícula **DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DOCE- CERO CERO CERO (271612-000).**

Se reúnen las fincas matrículas 209974-000 y 271612-000 y surge el bien inmueble bajo la matrícula 463816-000. Las tres fincas fueron objeto del traspaso espurio que se denuncia en este acto. Posteriormente los señores **CARLOS JOSE CASTILLO URPI** y **LUIS DIEGO VARGAS RODRIGUEZ** en calidad de dueños de la totalidad del capital social, le ceden al señor **PATRICK VINCENT HUNDLY** el 50% de la compañía. (según consta en el asiento tercero del libro de Accionistas) y se decide que el señor **VINCENT HUNDLY** asuma la presidencia y los señores **CASTILLO URPI** y **VARGAS RODRIGUEZ** son nombrados en los cargos de secretario y tesorero respectivamente con actuación conjunta.

Continúa manifestando el apelante y dice que se enteraron, que mediante actos delictivos las propiedades referidas de la sociedad **3-101-522465 S.A**, se encontraban inscritas a nombre

de **RODRIGO ALBERTO RAMIREZ MEJIAS** traspasada desde el 25 de marzo de 2019, traspaso efectuado mediante escritura pública otorgada ante el notario **JUAN CARLOS VEGA MONTOYA** de las 11:00 horas del 19 de marzo de 2019. Dicho notario aseveró falsamente que el señor **HUNDLEY** en condición de **PRESIDENTE** y **LUIS DIEGO VARGAS RODRIGUEZ** en su condición de secretario, supuestamente habían vendido la finca matrícula 463816-000 al señor **RAMÍREZ MEJIAS (Tomo 2019 asiento 180038)**.

Una vez inscrita la propiedad a nombre de don Rodrigo, éste acude ante el notario **LESMES ARIAS ASTUA**, e hipoteca a favor del acreedor **JAIME ESTEBAN CAMPOS JIMENEZ** la finca 463816-000 por la suma de **CUARENTA MILLONES DE COLONES**, escritura otorgada el 29 de marzo de 2019. (documento tomo 2019 asiento 208139).

Posteriormente mediante la escritura otorgada ante el notario **JUAN CARLOS VEGA MONTOYA** del 24 de junio de 2019, este profesional aseveró en forma falaz, que comparecieron ante él el señor **HUNDLEY** como presidente y **LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ** en condición de secretario de la sociedad anónima **3-101-522465**, para la venta de las fincas 445319-000 y 280790-000 a favor del mismo señor **RAMÍREZ MEJÍAS** en fecha 28 de junio de 2019. Cuando las propiedades se inscribieron a su nombre, el señor **RAMIREZ MEJIAS** acude ante el notario **MARIO EDUARDO RECIO RECIO** e hipoteca por la suma de **OCHO MILLONES DE COLONES** la finca 445319-000 a favor del acreedor **MARLON EDUARDO SOLIS MOREIRA** según escritura otorgada el 31 de julio de 2019. (documento tomo 2019 asiento 476329)

También y aparejado a estos traspasos, aparece en escena el notario público **CARLOS EDUARDO ARAYA SÁNCHEZ**, el que otorga la escritura pública de fecha 27 de julio de 2018, donde protocoliza una supuesta acta número tres, mediante la cual el notario da fe no solo de que se celebró una asamblea de socios de la sociedad **3-101-522465 S.A** a las diez horas del veintiuno de julio de 2018, con la presencia de la totalidad del capital social, sino

que además, modifica la representación de dicha empresa para que actuaran el secretario y tesorero en forma individual y no de manera conjunta como se había establecido, y se nombra como nuevo presidente al señor **JUAN JOSÉ ALFARO HIDALGO**. Este documento fue presentado a la corriente registral en fecha 20 de marzo de 2019, bajo el tomo 2019 Asiento 183254. Este documento no accedió a la publicidad registral porque el notario Araya Sánchez se encontraba inhabilitado según información dada por la Dirección Nacional de Notariado. Además, según consta en copia del índice de la segunda quincena de dicho profesional, en el mes de julio de 2018, la supuesta protocolización no fue reportada, o sea, que se trató de un testimonio sin matriz.

Por las razones expuestas el apelante solicitó al Registro Inmobiliario abrir el expediente administrativo y anotar la advertencia administrativa para protección a terceros adquirentes de buena fe sobre los inmuebles de la Provincia de Alajuela, matrículas 463816-000, 445319-000 y 280790-000, así como sobre la sociedad 3-101-522465 S.A. En forma adicional solicitó **AUDIENCIA ORAL**, con fundamento en el principio de oralidad y se fije hora y fecha para exponer de forma precisa y directa y llevar insumos para que el tribunal de apelación tengo un plano jurídico completo.

B.- En resolución dictada a las 8:30 horas del 18 de noviembre de 2019, el Registro Inmobiliario resolvió:“(...)DENEGAR LA GESTIÓN incoada por el señor Rolando Guardiola Arroyo, cédula 1-842-845, en su condición de Apoderado especial de la sociedad 3-101-522465 S.A al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, ni ser esta la forma correcta de plantear un ocurso contra la calificación de un documento...”

El expediente es enviado del Registro Inmobiliario al Registro de Personas Jurídicas con el

fin de que se conociera por parte de este último, la solicitud de fecha 16 de agosto de 2019, suscrita por el señor Rolando Guardiola Arroyo quien en representación de la sociedad 3-101-522465 S.A, puso en conocimiento la modificación de nombramientos de la sociedad citada, materia de competencia de dicho Registro. Bajo esa modalidad se remitió a la Dirección de Personas Jurídicas el expediente 2019-981-RIM. (Folio 326 expediente principal)

El documento de protocolización de la modificación de nombramientos de la sociedad 3-101-522465 S.A, fue presentado bajo las citas tomo 2019 asiento 183254 , por lo que mediante resolución de las 9:40 horas del 22 de enero de 2020 el Registro de Personas Jurídicas confiere audiencia por un plazo de quince días a los señores Patrick Vincent Hundley en calidad de presidente de la sociedad 3-101-522465 S.A, al señor Juan José Alfaro Hidalgo persona nombrada en la asamblea general para sustituir al presidente inscrito, así como al señor Carlos Eduardo Araya Sánchez, en su condición de notario público autorizante del documento en cuestión. Debido a que la notificación no se pudo llevar a cabo, el Registro de Personas Jurídicas dictó la resolución de las 15:30 horas del 03 de marzo de 2020, donde resuelve notificar a dichos señores la audiencia señalada mediante edicto.

Según consta a folio 379 del tomo II del expediente digital, el licenciado Rolando Guardiola Arroyo solicitó una prórroga de quince días para el pago del edicto, debido a encontrarse defectuoso el documento de protocolización citas tomo 2019 asiento 183254, el cual indicó vencía el 20 de marzo de 2020.

En resolución de las 11:00 horas del 25 de mayo de 2020 el Registro de Personas Jurídicas denegó la gestión administrativa planteada, debido a que el objeto de la Gestión versó sobre un asiento de presentación bajo las citas tomo: 2019 asiento 183254, el que se encuentra caduco desde el 20 de marzo del año 2020 y por esa razón, deviene en innecesario la emisión de una resolución estimatoria, al no existir un interés actual en la causa u objeto que dio inicio

a esa Gestión Administrativa, es decir, ante la ausencia-caducidad del asiento de presentación de interés- a nivel registral del documento notarial cuestionado, deja de existir la posibilidad de modificar la publicidad registral de la sociedad 3-101-522465 S.A mediante el citado documento, no habiendo interés en su tramitación.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado Rolando Guardiola Arroyo mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2020 ante el Registro de Personas Jurídicas presenta recurso de apelación y hace un análisis de los antecedentes ocurridos con los inmuebles que se traspasaron fraudulentamente de la sociedad **3-101-522465 S.A**, reiterando que el 17 de octubre del 2008 la compañía que representa adquirió varias fincas de la provincia de Alajuela, concretamente los inmuebles números 463816-000, Alajuela 445319-000, Alajuela 280790-000, las cuales fueron objeto de traspasos espurios, así como de constituciones de hipotecas. Señala, además, que, mediante escritura pública otorgada a las diez horas del veintisiete de julio de dos mil dieciocho, ante el notario Carlos Eduardo Araya Sánchez y presentada al Diario del Registro, tomo 2019, asiento 183254, se hizo una supuesta protocolización de asamblea de socios, la cual es totalmente falaz. Dicho Notario da fe no solo de que supuestamente la asamblea se celebró con la presencia del capital social, sino además, se modificó la representación para que actuara, el secretario y tesorero de forma individual y no de manera conjunta, además, se nombró un nuevo presidente, el señor JUAN JOSE ALFARO HIDALDO, sustituyente del presidente anterior el señor PATRICK VINCENT HUNDLEY. Dicho documento y según prueba que consta en el expediente expedida por el Archivo Nacional, se trata de un testimonio sin matriz y el cual no pudo ser inscrito porque el notario denunciado se encontraba suspendido. Por lo anterior solicita:

- a) Se declare con lugar el recurso de apelación ante el Tribunal Registral y se declare la ineficacia de la sentencia administrativa y se reenvíe para una nueva sustanciación al Subdirector Registral del Registro de Personas Jurídicas.
- b) Se declare con lugar el expediente administrativo y ordenar anotar la advertencia administrativa al margen de las fincas del partido de Alajuela matrículas 463816-000,

445319-000, 280790-000 y de la sociedad 3-101-522465 S.A.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera que para la resolución del presente asunto, han quedado demostrados los siguientes hechos:

- a) Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 8:30 horas del 18 de noviembre de 2019, denegó la gestión administrativa incoada por el señor Rolando Guardiola Arroyo, en su condición de apoderado de la sociedad **3-101-522465 S.A.** (folio 398 del tomo II del expediente principal)
- b) Que el documento de protocolización del acta número tres de la sociedad **3-101-522465 S.A** presentado al Diario del Registro bajo el tomo 2019, asiento 183254, se encuentra caduco desde el 20 de marzo de 2020. (folio 393 expediente principal Tomo II)

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

CUARTO. En cuanto a la prueba constante en el expediente, se admite para su respectivo análisis, concretamente la expuesta en el Considerando de Hechos Probados. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. El objeto de la gestión administrativa planteada por el licenciado Rolando Guardiola Arroyo en representación de los señores **LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ** y **CARLOS JOSÉ CASTILLO URPI**, versa, por una parte, sobre el asiento de presentación del documento ingresado a la corriente registral bajo el tomo 2019, asiento 183254, que consiste en una protocolización de acta de asamblea, concretamente la número tres de la sociedad **3-101-522465 S.A.** En dicha Asamblea se pretendió modificar la cláusula novena del pacto social de la administración y representación

y a su vez sustituir al presidente inscrito, el señor Patrick Vincent Hundley y nombrar presidente al señor Juan José Alfaro Hidalgo. Dicha protocolización fue otorgada por el Notario Público Carlos Araya Sánchez, y presentado por rogación al Registro el 20 de marzo de 2019, calificándose por parte del registrador como defectuoso.

Ante la gestión planteada en donde en apariencia ese documento es espurio, la Asesoría Legal del Registro de Personas Jurídicas solicitó mediante el oficio número DPJ-601-2019, al Departamento de Archivo Notarial del Archivo Nacional, documentación certificada de los índices notariales de la primera y segunda quincena del mes de julio de 2018, así como de la protocolización de asamblea de socios de la sociedad que se relaciona, número 261 del tomo quinto del protocolo del notario público Carlos Araya Sánchez.

Al respecto el Archivo Notarial mediante el oficio DGAN-DAN-0782-2019 y las certificaciones DAN-478-2019-CIND-1 y DAN-226-2019 CFOL-1, éstas últimos referentes a los índices notariales de la primera y segunda quincena de julio de 2018 del notario Araya Sánchez, se determinó una posible inconsistencia entre los datos contenidos en el documento notarial cuestionado, número de instrumento notarial y fecha de autorización, en relación con la información suministrada por el Archivo Notarial. Ante ello, el Registro de Personas Jurídicas presumió una inexistencia de matriz en la que conste la protocolización presentada a ese Registro bajo las citas tomo 2019, asiento 183254. Mediante resolución de las 9:40 horas del 22 de enero de 2020 el Registro de Personas Jurídicas y a efecto de guardar el debido proceso, confirió audiencia por un plazo de quince días a los señores Patrick Vincent Hundley en calidad de presidente de la sociedad 3-101-522465 S.A, al señor Juan José Alfaro Hidalgo persona nombrada en la asamblea general para sustituir al presidente inscrito, así como al señor Carlos Eduardo Araya Sánchez, en su condición de notario público autorizante del documento cuestionado.

Debido a que la notificación no se pudo llevar a cabo por los medios normales señalados en la legislación registral, el Registro de Personas Jurídicas dictó la resolución de las 15:30 horas del 03 de marzo de 2020, donde resuelve notificar a dichos señores la audiencia señalada mediante el procedimiento de edicto publicado en el diario oficial la Gaceta. Pero, según consta a folio 379 del tomo II del expediente principal, el licenciado Rolando Guardiola Arroyo solicitó al Registro de origen, una prórroga de quince días para el pago del edicto, en razón de encontrarse defectuoso el documento de protocolización que se analiza, con citas tomo 2019 asiento 183254 y próximo a caducar, concretamente el 20 de marzo de 2019.

Ante este hecho fáctico y siendo que el documento objeto de la gestión no iba a surtir los efectos que pretendía, bien hizo el Registro en aplicar el artículo 468 inciso 5) del Código Civil, el cual señala:

“ARTICULO 468. Se anotarán provisionalmente:

(...)

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.”

Los efectos jurídicos de un documento caduco, es la inexistencia de éste en la corriente registral y su suerte es desaparecer de la publicidad cuando se realice un movimiento registral posterior, en cuyo caso el registrador por imperativo legal, cancelará esa anotación tal y como se indica en el citado numeral 468, párrafo segundo y el artículo 45 del Reglamento del Registro Público 26771-j el cual señala:

Artículo 45. **Anotaciones caducas.** Al calificar un documento el Registrador hará caso omiso de las anotaciones caducas y de las inscripciones prescritas y las cancelará al momento de su inscripción.

Al estar el documento caduco y siendo que la gestión incoada refiere a ese objeto, este

Tribunal considera que la resolución apelada está dictada conforme a derecho y al mérito de los autos. Ahora, respecto a la petitoria que hace el apelante en relación que se declare con lugar el expediente administrativo y ordenar anotar la advertencia administrativa, al margen de las fincas del partido de Alajuela matrículas 463816-000, 445319-000, 280790-000 y de la sociedad 3-101-522465 S.A, se ha de indicar por parte de este Tribunal, que respecto a las fincas indicadas, ya el Registro Inmobiliario, quién es el que tiene la competencia material para realizar tal acto, conoció sobre esa petición, resuelta en resolución de las 8:30 horas del 18 de noviembre de 2019, y decidió denegar la gestión incoada por el señor Rolando Guardiola Arroyo, en su condición que comparece, al no comprobarse como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. El registrador realizó la calificación correspondiente dentro de su marco de calificación y de modo alguno visualizó ningún traspaso espurio, como tampoco en la gestión administrativa presentada.

En cuanto a la solicitud de que se anote una cautelar administrativa al margen de la sociedad 3-101-522465 S.A, este Tribunal avala lo dispuesto por el Registro de origen, ya que tal y como se indicó, el documento que pudo haber generado un vicio en el asiento registral caducó, o sea no existe en la corriente registral, en tal sentido, no hay un hecho cierto que tenga como efecto publicitar una cautelar en una sociedad que está bien inscrita y que cumplió con los requisitos para acceder a la publicidad registral. En este momento no existe un interés actual para que se siguiera con el conocimiento de la gestión. Tome en cuenta el apelante que el documento caducó, razón por la cual los agravios deben ser rechazados. Con relación a la solicitud de Audiencia Oral la misma se rechaza con base en los argumentos señalados.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, no es posible para este Tribunal acceder a lo solicitado por el licenciado **ROLANDO**

GUARDIOLA ARROYO, apoderado de los señores **LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ**, y el señor **CARLOS JOSÉ CASTILLO URPI**. En consecuencia, se rechaza el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **ROLANDO GUARDIOLA ARROYO** apoderado de los señores **LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ**, y el señor **CARLOS JOSÉ CASTILLO URPI**, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas de las 11:00 horas del 25 de mayo de 2020, la que en este acto **SE CONFIRMA** para que se deniegue su pretensión. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeno

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mvv/ KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES .

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53