

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No. 2003-0100-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Humberto Verzolla**

**Giorgio Saccavini**

**Registro Público Propiedad Bienes Inmuebles**

### ***VOTO No 121 -2003***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las once horas con diez minutos del día cuatro de setiembre de dos mil tres.**

Vistos los recursos de apelación incoados el primero, en forma subsidiaria mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles con fecha cuatro de junio del año dos mil tres, por la señorita **Kathya Bravo Rodríguez**, mayor, soltera, Licenciada en Administración de Negocios, vecina de Rohrmoser, Pavas, con cédula de identidad número uno- seiscientos sesenta y seis-cero sesenta y uno, quien dice ser apoderada especial de las sociedades COMPLEJO TITO VEINTIDOS SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil novecientos sesenta, DESARROLLOS TRECEDIEZ SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil novecientos quince, VILLAS DEL PIRATA REAL SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil novecientos ochenta y dos, COMPLEJO EL GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil novecientos veintidós y de VILLAS DE LA LOMITA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil ochocientos noventa y, el segundo presentado ante esa misma Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles con fecha seis de junio del año dos mil tres por los señores **María Isabel Argüello Santamaría**, mayor, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad número dos-ciento cuarenta y cinco-seiscientos quince, ama de casa, **Julieta Cecilia García Argüello**, casada, pensionada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad número uno-trescientos ochenta y dos-cero ochenta y dos y **Jorge Alberto**

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

**García Argüello**, mayor, divorciado, comerciante, vecino de esta ciudad, cédula uno-seiscientos dieciséis-seiscientos setenta, como representantes de las sociedades LOS CLAVELES DE SANTA CRUZ SOCIEDAD ANONIMA , cédula jurídica tres-ciento uno-ciento setenta mil ciento veintitrés y de ISLOTE VERDE DE SANTA CRUZ SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil ochocientos noventa y dos y por **René García Argüello**, vecino de Santa Cruz, Guanacaste, cédula uno-cuatrocientos uno-mil ochenta y tres, abogado, éste último en su condición de agente residente de las dos últimas sociedades indicadas, en contra de la resolución dictada a las nueve horas del veintiuno de mayo del año dos mil tres de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

### **CONSIDERANDO:**

**I-** Que analizado el expediente venido en alzada y sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal echa de menos en el **Poder Especial** conferido a la señorita Kathya Bravo Rodríguez, de calidades indicadas al inicio y como representante de las sociedades COMPLEJO TITO VEINTIDOS SOCIEDAD ANONIMA, DESARROLLOS TRECEDIEZ SOCIEDAD ANONIMA, VILLAS DEL PIRATA REAL SOCIEDAD ANONIMA , COMPLEJO EL GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANONIMA y de VILLAS DE LA LOMITA SOCIEDAD ANONIMA, el cumplimiento de la formalización de éstos en **escritura pública**, tal y como lo ordena el artículo 1256 del Código Civil, el cual fue reformado a través de la promulgación del Código Notarial, que es la Ley No. 7764, publicada en el Alcance No. 17 a la Gaceta No. 98 del 22 de mayo de 1998 y que a la letra dice:

*“El poder especial para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial solo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin poder extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar.*

**El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro”** (Lo resaltado y en negrilla no son propios del original).

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

Efectivamente, de los documentos aportados por la apelante señorita Bravo Rodríguez y que obran a los folios 331, 338, 344, 350 y 356 todos frente y vuelto, queda totalmente evidenciado que los mismos corresponden a **protocolizaciones**, en lo conducente, llevadas a cabo por el Notario Roberto Sossa Sandí, de las actas números dos de las Asambleas Extraordinarias de socios de las sociedades COMPLEJO TITO VEINTIDOS SOCIEDAD ANONIMA, DESARROLLOS TRECEDIEZ SOCIEDAD ANONIMA, COMPLEJO EL GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANONIMA y VILLAS DE LA LOMITA SOCIEDAD ANONIMA, llevadas a cabo a las nueve horas, a las ocho horas treinta minutos, a las diez horas, a las nueve horas y treinta minutos y a las ocho horas, respectivamente, todas del diez del mes de abril del año dos mil tres, en las que, entre otras cosas, se acordó:

*“ PRIMERO: Se acuerda otorgar Poder Especial amplio y suficiente en Derecho a la señora Kathya Bravo Rodríguez, mayor, soltera, Licenciada en Administración de Negocios, vecina de Rohrmoser, Pavas, de la casa de Oscar Arias cien metros sur y ciento cincuenta metros oeste, cédula de identidad número uno- seiscientos sesenta y nueve-cero sesenta y uno, otorgándole las facultades que determina el numeral mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil con el fin de que represente los intereses de la Compañía ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble en relación a la Advertencia Administrativa Expediente ciento ochenta y seis-dos mil dos, que se ha impuesto al margen del asiento de propiedad de la finca de la Compañía... SEGUNDO: ... y se comisiona al notario ROBERTO SOSSA SANDI para la protocolización en lo conducente de esta acta...”* (Lo subrayado y en negrilla no corresponden al original).

**II-**La reforma hecha al citado artículo 1256 del Código Civil, junto con otras más que se dieron a la luz de la promulgación del Código Notarial, obedece a la necesidad imperiosa que sintió el legislador de incorporar una serie de reformas legales tendentes a fortalecer la seguridad de los bienes y derechos que se protegen en la Institución Registral, en aras de cumplir con el cometido del propósito sustantivo, que se encuentra recogido en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, estableciéndose que el fin primordial del Registro Nacional es **“garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros”**.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

Para cumplir con ese cometido, se estipuló la obligatoriedad de investir del formalismo de **escritura pública a los poderes especiales que se otorguen para todos los actos o contratos que tengan efectos registrales**. Nótese que en el presente asunto, las asambleas extraordinarias celebradas todas el día diez de abril del año dos mil tres, se llevaron a cabo para conferirle un poder especial a la apelante señorita Bravo Rodríguez, con el fin de que representara a las cinco sociedades en relación a la “*advertencia administrativa*” impuesta al margen del asiento de inscripción de los bienes inmuebles propiedad de esas empresas. Como tal, la consignación de una nota de advertencia administrativa, evidentemente produce la modificación de la información que consta en los asientos registrales, al surtir efectos en la base de datos correspondiente al Registro de Bienes Inmuebles y, poner en conocimiento a cualquier usuario que realice una consulta sobre determinada finca, de la imposición no solo de esa medida cautelar que pesa sobre un bien inmueble determinado, sino también, de la existencia de un expediente registral que ha motivado la consignación de tal nota, con el objeto de prevenir a terceros e interesados de la existencia de un eventual error con efectos registrales que podría incluso, acarrear la inmovilización de ese bien. En ese sentido, la Sala Constitucional en el voto No. 2260-93 de las quince horas veintiún minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y tres, en su parte considerativa expuso:

**“II.- Como esas notas marginales de advertencia previenen a terceros sobre las eventuales nulidades del asiento respectivo, la Sala estima que al eliminarlas se puede ocasionar perjuicios ciertos e inminentes tanto a los intereses públicos - concretamente, por incidir en la vigencia de los principios de publicidad y seguridad registrales-, como a los de terceros, mayores que los que el mantener la causa al recurrente, conforme lo solicita el Director del Registro procede mantener la ejecución del acto impugnado”(suplida la negrilla).**

**III-** Aunado a lo anterior y para lo que interesa dilucidar en esta sede, es necesario dejar claramente establecido la distinción existente entre lo que es escritura pública, el acto propio de protocolizar y protocolización. Al respecto, el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 21ª. de la Editorial Heliasta S.R.L. de Buenos Aires, Argentina, págs. 531,

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

489 y 488, respectivamente, define como escritura pública, protocolizar y protocolización, lo siguiente:

*“ESCRITURA PUBLICA. Documento extendido ante un notario, escribano público o fedatario oficial, con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico cumplido por el compareciente y actuante o por las partes estipulantes. 1. Formulismo. En la escritura pública se expresará el lugar y fecha en que se otorga, las partes que intervienen o a que se refiere, al hecho del cual se deja constancia y las manifestaciones o cláusulas que los interesados formulen. Deberá ser firmada por las partes, por el funcionario autorizante y por los testigos que se requieran. Por lo general, el notario o escribano hace un borrador y una vez conformes las partes, se redacta el original en el protocolo. A las partes, siempre que lo requieran, se les entregará copia o traslado, ya en forma simple o legalizada...2. Partes. Toda escritura pública consta de las siguientes, que se analizan en las voces respectivas: comparecencia, exposición, estipulación y otorgamiento (v)...*

*PROTOCOLIZAR. Incorporar al protocolo (v.) de un notario o escribano una escritura matriz u otro documento. (v. Protocolización). PROTOCOLIZACION. Incorporación que al protocolo (v.) hace un notario o escribano de las actas y documentos que autoriza, y de aquellos que los particulares solicitan o por las autoridades judiciales se dispone...”*

Al respecto, el Código Notarial en lo atinente a los distintos documentos notariales, protocolares y extraprotocolares, encasilla dentro del primer grupo a la escritura pública y a la protocolización, estableciendo con exactitud las características propias y los efectos de que están revestidos, al establecer en los artículos 81, 105 y 107 lo siguiente:

*“Artículo 81.-Escritura. La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.*

*La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.*

*Artículo 105.-Protocolizaciones. Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o actas, en la introducción, deberá*

*indicarse el motivo por el cual se actúa. Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó. A continuación se copiará fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial.*

*Al final se dejará constancia ante los interesados que hayan concurrido de que lo copiado se confrontó con sus originales y resultó conforme. Los interesados deberán firmar o se indicará el motivo por el cual no firmaron.*

*En las protocolizaciones, el notario público podrá corregir, bajo su responsabilidad, los errores, las omisiones o faltas de carácter material que advierta en las piezas originales o los que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o del Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento.*

*En toda protocolización, el notario deberá conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, el acta o la pieza a que se refiere la intervención.*

**Artículo 107.-Efectos de la protocolización de documentos privados.** *La protocolización de documentos privados no les confiere la condición de instrumentos públicos; tampoco sirven para provocar inscripciones en los registros ni en las oficinas públicas, excepto cuando se trate de actas o piezas cuyo contenido deba inscribirse conforme a la ley.*

*Si en un proceso judicial o administrativo se invocare la protocolización de un documento, pretendiendo derechos con base en ella, y se cuestionare la autenticidad del contenido incorporado al protocolo, el documento notarial será ineficaz para fundar el derecho y el pretensor deberá presentar el documento original.*

*En toda protocolización, el notario debe conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, acta o pieza a que se refiere la intervención”*

De la normativa transcrita infra, queda debidamente clarificado que la protocolización de un acta, como es el caso objeto del presente análisis, es un acto meramente notarial, donde por regla general, no es necesaria la comparecencia de las partes, a diferencia de lo que sí ocurre con la escritura pública, por ser ésta un elemento esencial y por ende, diferenciador de la protocolización, que de acuerdo con el artículo 83 del Código de cita, contiene el

nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros. En consecuencia, por así exigirlo el artículo 1256 del Código Civil, el poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales, debe necesariamente ser en escritura pública, que por su condición de tal, resulta ser un instrumento público, de acuerdo con lo que al efecto señala el artículo 369, párrafo tercero del Código Procesal Civil.

IV- En el caso que nos ocupa, como el poder especial conferido a la señorita Bravo Rodríguez no fue otorgado en escritura pública, de tal suerte que no se cumplió con ese requisito “ad solemnitatem” esencial para la plena validez y eficacia del acto y cuyo incumplimiento conlleva, indefectiblemente su invalidez y pérdida de eficacia, ya que la protocolización de los acuerdos de las actas correspondientes a las cinco asambleas extraordinarias de las sociedades COMPLEJO TITO VEINTIDOS SOCIEDAD ANONIMA, DESARROLLOS TRECEDIEZ SOCIEDAD ANONIMA, VILLAS DEL PIRATA REAL SOCIEDAD ANONIMA, COMPLEJO EL GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANONIMA y de VILLAS DE LA LOMITA SOCIEDAD ANONIMA, necesariamente debió –por imperio de ley- cumplir con el formalismo de ser otorgados en escritura pública y no a través de la protocolización llevada a cabo por el Notario Roberto Sossa Sandí, faltando ese elemento indispensable que exige el artículo 1256 del Código Civil. A mayor abundamiento, conviene indicar que la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo en los votos Nos. 856-2001 de las diez horas quince minutos del cinco de octubre del año dos mil uno y 606-2002 de las diez horas cuarenta y cinco minutos del veintiuno de junio del año dos mil dos, dispuso en lo que interesa respecto a este punto, lo siguiente:

*“Voto No. 856-2001... De otro lado, la cancelación del Asiento de presentación al Diario del documento de opción de venta (Asiento 4941, Tomo 457), que protocolizó la Notaria Rodríguez Gutiérrez, fue bien practicada por el Registro, pues como bien lo señaló constituye un documento privado con carácter de fecha*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*cierta, que no fue otorgado en escritura pública, de ahí que no puede inscribirse en esa Oficina.-(Artículo 450 del Código Civil y 107 del Código Notarial)...”*

*“Voto No. 606-2002...La protocolización de piezas de una Asamblea General en la cual se acordó el (sic) la compra venta en cuestión, no es sinónimo de otorgamiento de escritura pública. Según el numeral 107 del Código Notarial, la protocolización de documentos privados no les confiere la condición de instrumentos públicos; tampoco sirven para provocar inscripciones en los registros ni en las oficinas públicas, excepto cuando se trate de actas o piezas cuyo contenido deba inscribirse conforme a la ley. Lo que falta, como bien lo señala el a quo, es la propia escritura pública de otorgamiento de la cesión de usufructo. En consecuencia, sin mayores consideraciones se impone el rechazo del recurso conocido en grado...”*

De ahí que este Tribunal concluya, al igual que lo hizo en el voto No. 049-2003 emitido a las once horas y cuarenta minutos del cinco de junio del presente año, que no solo para la presentación de una gestión administrativa se requiere del otorgamiento del poder especial en escritura pública, vista la regulación existente en el Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 54 del 18 de marzo de 1998, respecto a los casos en que procede la gestión administrativa, sino que también -como para el caso que nos ocupa- de aquellos mandatarios que se apersonen en defensa de los derechos de sus representadas –como sucede con la señorita Bravo Rodríguez-, quien se apersona en esta gestión administrativa en su carácter de apoderada especial para oponerse en primera instancia, a la consignación de las notas de advertencia ordenadas por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a través de la resolución de carácter interlocutoria, de las trece horas treinta minutos del diecisiete de octubre del año dos mil dos, así como también posteriormente, al presentar recurso de revocatoria con apelación en subsidio, contra la resolución final dictada por el a quo, a las nueve horas del veintiuno de mayo del año dos mil tres.

V- En virtud de lo expuesto, y como consecuencia del incumplimiento de los requisitos imprescindibles para la validez y eficacia del mandato exhibido por la señorita Kathya Bravo Rodríguez, es incuestionable que sus actuaciones ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resultan totalmente improcedentes, pues en definitiva



## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

carece de *legitimatío ad procesum* para actuar en representación de las citadas sociedades, lo que implica que este Tribunal deba declarar parcialmente nula la resolución emitida por el a quo de las nueve horas del treinta de junio último, únicamente en lo que respecta a la admisión del recurso de apelación interpuesto por la recurrente Bravo Rodríguez en su condición de “apoderada especial” de las sociedades COMPLEJO TITO VEINTIDOS SOCIEDAD ANONIMA, DESARROLLOS TRECEDIEZ SOCIEDAD ANONIMA, VILLAS DEL PIRATA REAL SOCIEDAD ANONIMA, COMPLEJO EL GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANONIMA y VILLAS DE LA LOMITA SOCIEDAD ANONIMA. En lo que respecta al recurso de apelación presentado por los representantes de las sociedades LOS CLAVELES DE SANTA CRUZ SOCIEDAD ANONIMA e ISLOTE VERDE DE SANTA CRUZ SOCIEDAD ANONIMA, debe continuarse con el trámite de ley.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, citas legales y jurisprudencia invocadas, se declara: **A)** Parcialmente nula la resolución dictada por el a quo de las nueve horas del treinta de junio último, en lo que respecta a la admisión del recurso de apelación en subsidio presentado por la señorita Kathy Bravo Rodríguez, en nombre de las sociedades COMPLEJO TITO VEINTIDOS SOCIEDAD ANONIMA, DESARROLLOS TRECEDIEZ SOCIEDAD ANONIMA, VILLAS DEL PIRATA REAL SOCIEDAD ANONIMA, COMPLEJO EL GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANONIMA y VILLAS DE LA LOMITA SOCIEDAD ANONIMA, por carecer la señorita Bravo Rodríguez de *legitimatío ad procesum* para actuar en nombre de estas sociedades. **B)** Respecto al recurso de apelación presentado por los representantes de las sociedades LOS CLAVELES DE SANTA CRUZ SOCIEDAD ANONIMA e ISLOTE VERDE DE SANTA CRUZ SOCIEDAD ANONIMA, continúese con el trámite que corresponde. El Licenciado Jiménez Sancho se aparta del voto de mayoría únicamente en cuanto a las razones que fundamentaron la declaratoria de nulidad parcial de la resolución dictada por el a quo de las nueve horas del treinta de junio de dos mil tres, respecto a la admisión del recurso de apelación en subsidio presentado por la señorita Kathy Bravo Rodríguez, en nombre de las

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

sociedades COMPLEJO TITO VEINTIDOS SOCIEDAD ANONIMA, DESARROLLOS TRECEDIEZ SOCIEDAD ANONIMA, VILLAS DEL PIRATA REAL SOCIEDAD ANONIMA, COMPLEJO EL GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANONIMA y VILLAS DE LA LOMITA SOCIEDAD ANONIMA. **NOTIFIQUESE.-**

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Licda. Lupita Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***

### ***EL LICENCIADO JIMENEZ SANCHO SALVA EL VOTO:***

*El suscrito Juez se aparta del voto de mayoría en cuanto a la declaratoria de nulidad, en forma parcial, dictada por el a quo de las nueve horas del treinta de junio del año dos mil tres, relacionada con el incumplimiento de los requisitos imprescindibles para la validez y eficacia del mandato exhibido por la señorita Kathya Bravo Rodríguez y por ende, la falta de legitimatio ad procesum para actuar en representación de las sociedades COMPLEJO TITO VEINTIDOS SOCIEDAD ANONIMA, DESARROLLOS TRECEDIEZ SOCIEDAD ANONIMA, VILLAS DEL PIRATA REAL SOCIEDAD ANONIMA, COMPLEJO EL*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANONIMA y VILLAS DE LA LOMITA SOCIEDAD ANONIMA. En consecuencia razono mi voto de la siguiente forma:*

*Si bien el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil dispone expresamente que:*

*“...El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro”, dicha disposición no es aplicable al caso que nos ocupa, toda vez que el supuesto de hecho de la citada norma, se circunscribe a aquel mandato cuyos términos legitiman al apoderado para realizar u otorgar un acto o contrato capaz de producir efectos registrales, entendiéndose éstos, como aquellos que tienen la virtud otorgada por Ley, por sí mismos de constituir, gravar, reconocer, modificar o extinguir alguno de los derechos inscribibles en el Registro. Con la inclusión de dicho párrafo se fortaleció la seguridad jurídica registral, alcanzándose el efecto querido por el legislador, cual fue reforzar lo relativo a la forma de dichos actos y contratos para lograr mayor seguridad jurídica inmobiliaria, frente a las nuevas formas de defraudación con propiedades que se estaban perpetrando por bandas organizadas en perjuicio de los titulares verdaderos y de la seguridad jurídica notarial y registral. Nótese que los términos de los mandatos conferidos por las cinco sociedades recurrentes a la señorita Bravo Rodríguez (ver folios 331, 338, 344, 350 y 356 todos frente y vuelto), la facultan para que represente los intereses de sus poderdantes ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en relación a la advertencia administrativa originada en virtud de la existencia del expediente que nos ocupa, nota de advertencia que se ha impuesto al margen de los asientos de los inmuebles propiedad de las cinco sociedades Complejo el Globito Playero Sociedad Anónima, Villas del Pirata Real Sociedad Anónima, Desarrollos Trece Diez Sociedad Anónima, Complejo Tito Veintidós Sociedad Anónima y Villas de la Lomita Sociedad Anónima y, en ningún momento la autorizan o facultan para realizar u otorgar algún acto o contrato con efectos registrales. Además, no es posible aplicar a la especie el supuesto contenido en el párrafo segundo de la norma en comentario, toda vez que en el caso concreto, la figura procesal de la Gestión Administrativa, como procedimiento que es, no se constituye ni se agota en un solo acto, sino que se compone de una concatenación de actos procesales, emanados de todas las partes que participan en él (no solamente de quien se apersona a hacer valer los derechos de sus representados), cada uno de los cuales tiene la cualidad ciertamente de producir*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*efectos, pero de naturaleza procesal, o sea instar el procedimiento hasta su término, el cual puede ser normal (resolución final) o anormal (rechazo de la gestión por no cumplir requisitos, desistimiento, etc.), ello dependiendo de la suerte del mismo; de tal manera que tratándose de procedimientos como el que nos ocupa, no es la actividad procesal de la parte o partes la que podría, si así quisiera pensarse, eventualmente producir efectos registrales, sino el acto dictado por la Administración (resolución final). Adicionalmente, no se debe aplicar lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil, considerándolo en forma aislada del resto de la Legislación Registral, (Vrg. Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas, arts. 6, 27 y 34 entre otros, Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564, de 29 de abril de 1970 y sus reformas, arts. 2 incisos b) y c) y 3, entre otros, del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, arts. 37, 41, 50 inciso d) y 51 inciso g) entre otros), la cual es uniforme en cuanto que al referirse a la figura de actos o contratos, siempre lo hace en relación a aquellos que tienen la cualidad de ser inscribibles o registrables por la naturaleza de su objeto o de la prestación, por lo tanto susceptible de producir efectos registrales. Por las anteriores razones, no existe ningún vicio de forma en el poder especial en que se fundamenta la capacidad procesal de la apoderada, señorita Katya Bravo Rodríguez.-ES TODO.-*

**Lic. Luis Jiménez Sancho**