

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N°: 2009-1032-TRA-PJ

Gestión Administrativa

Juan Alberto Feyth Escalante y Propiedades y Servicios S.A.

Registro de Personas Jurídicas (Exp. de origen N° 113-2009)

VOTO N° 129- 2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con veinticinco minutos del diez de febrero de dos mil diez.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Juan Alberto Feyth Escalante**, mayor, casado, empresario, vecino de San José, Barrio Los Yoses, titular de cédula de identidad número uno-cuatrocientos siete-ochocientos treinta y nueve, en su condición personal y como Presidente de la sociedad **PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A.**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero once mil doscientos treinta, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas a las nueve horas, treinta minutos del veintiocho de agosto de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro de Personas Jurídicas el día ocho de mayo de dos mil nueve, el señor **Juan Alberto Feyth Escalante**, de calidades y condición indicada al inicio, solicita se consigne nota de advertencia en las inscripciones de la indicada sociedad, en razón del contenido del documento anotado en el Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble, bajo el tomo 2009, asiento 64483, en virtud de que él y su hermano Bernal Feyth Escalante, son accionistas un cincuenta por ciento cada uno de la

empresa antes citada, que ambos ostentan la representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderados generalísimos, sin que se haya realizado ningún cambio en este sentido y que con asombro se enteró de que se encuentra anotado el documento antes citado por el cual se modifica la Junta Directiva, dejándolo fuera de la sociedad y además protocolizando un acta que necesariamente tiene que ser falsa.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las ocho horas del once de mayo de dos mil nueve, el Registro de Personas Jurídicas dispuso de manera interlocutoria que se consignara **una nota de advertencia administrativa** en las inscripciones registrales de la sociedad PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A., registrada en el sistema automatizado bajo el número de cédula jurídica tres-ciento uno-once mil doscientos treinta (3-101-011230), para lo cual se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica de ese Registro, ello de conformidad con el numeral 97 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Inmueble, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, y en acatamiento a la Circular de la Dirección General N° DGRN-0831-2007 de 13 de julio de 2007.

TERCERO. Que el Registro de Personas Jurídicas, mediante resolución dictada a las nueve horas, treinta minutos del veintiocho de agosto de dos mil nueve, dispuso: ***“POR TANTO: En virtud de todo lo expuesto, normas legales y jurisprudencia relacionadas, SE RESUELVE: 1.- Rechazar las presentes diligencias por resultar improcedentes en esta sede. 2.- Ordenar cancelar la advertencia administrativa que pesa sobre inscripciones registrales de la sociedad PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A. cédula de jurídica tres-ciento uno-cero once mil doscientos treinta (3-101-011230), para lo cual se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro. 3.- Archivar el presente expediente. (...)”***

CUARTO. Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro de Personas Jurídicas el primero de agosto del dos mil ocho, el señor **Juan Alberto Feyth**, a título personal y en su condición de Presidente de la sociedad **PROPIEDADES Y**

SERVICIOS S.A. interpuso recurso de apelación contra la resolución referida en líneas atrás, siendo, que el Registro mediante resolución de las nueve horas, treinta y cinco minutos del diez de setiembre del dos mil nueve admite la apelación, circunstancia por la cual conoce este Tribunal.

QUINTO. 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 del apelante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el hecho probado Primero apartes A), B), establecido en la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal encuentra que no existen hechos de interés para la resolución de este asunto que revistan tal carácter.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS DEL APELANTE. El Registro de personas jurídicas resolvió rechazar la gestión administrativa presentada por el señor **Juan Alberto Feyth Escalante**, en su condición personal y como Presidente de la sociedad **PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A.**, por cuanto la misma es improcedente en sede registral, por lo que ordena cancelar la advertencia administrativa que pesa sobre las inscripciones registrales de la sociedad **PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A.**, y archiva el expediente. Dicha decisión, por considerar en el considerando tercero que el asunto planteado trasciende la esfera registral y porque no ha mediado error registral, además,

porque la diligencia judicial presentada por el señor aludido en contra del señor Bernal Enrique Feyth Escalante por Delito Atípico, ante la Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José, y seguida bajo el expediente número 09-004974-0175-PE, por las mismas razones de la gestión administrativa, fue desestimada.

Por su parte, el señor Juan Alberto Feyth Escalante, de calidades y condición indicada al inicio, en su escrito de apelación destacó que es accionista junto con su hermano Bernal, de un cincuenta por ciento cada uno (50% c/u) de la empresa denominada PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A., siendo que en este procedimiento administrativo no se ha demostrado lo contrario. Refiere la resolución impugnada que don Bernal indica que las acciones de la empresa referida pertenecen a Motores Dos Mil S.A., sin embargo, no consta que este señor haya presentado los títulos debidamente endosados para acreditar estos traspasos, tampoco acredita don Bernal quién o quiénes son los actuales socios de Motores Dos Mil S.A., empresa en la cual tengo también el 50% del capital social, lo cual hace que la situación denunciada inicialmente sea igual y cierta en la forma denunciada. La resolución impugnada le da el 100% de credibilidad a lo manifestado por el señor Bernal Feyth con lo cual se quebranta el debido proceso, ya que esta declaración por él rendida debió haber sido analizada tomando en cuenta la reglas del contradictorio. Don Juan Alberto considera que el Registro ha resuelto con ligereza este tema, dándole un trato preferencial a don Bernal, sin haber realizado una evacuación de prueba y un análisis de fondo.

CUARTO. SOBRE LA FINALIDAD DEL REGISTRO Y LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRO. Ciertamente, el fin del Registro de Personas Jurídicas, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma o por el fondo, en este último caso evidenciado por la contradicción entre los datos que constan en el testimonio que se pretende inscribir, y la información que consta en la Base de Datos del

Registro, tal como lo preceptúan los artículos 1, 4 y 6 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas, de lo que se colige que para su debida inscripción, los documentos que se le presentan para tales efectos, deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de su criterio respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Es por eso que, conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción (entendiéndose por éste el testimonio de una escritura pública), o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, para tales efectos, el notario tiene fe pública y, conforme al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, en virtud de ella: “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”.

Pero, por otra parte, esto último ha de conciliarse con la mencionada función calificadora del Registro, prevista y regulada en el referido artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a la información que conste en el Registro que deba ser considerada por el registrador.

Sobre la función calificadora que ejercen los Registradores en el sistema registral costarricense, es dable indicar que la jurisprudencia que se ha emitido es copiosa y es, quizás, **la Sentencia N° 100 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, dictada a las**

16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, la que con mayor precisión la ha descrito, al señalar: “...VII.- En el sistema de Registro está prevista y regulada la función de calificar los documentos, que consiste en realizar el examen previo y la verificación de los títulos que pretenden inscribirse, con el objeto de que a los libros de ese Registro solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica, que de ellos se desprende. La calificación de los títulos presentados para su inscripción, es el medio y el procedimiento para cumplir con esa función depuradora.- La calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no están a derecho.- Esa función calificadora está regulada, y no es absoluta ni ilimitada; con base en ella se puede examinar lo relativo a la capacidad de las partes, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la validez de los actos contenidos en las escrituras, etc...”

Ahora bien, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe iniciar, de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento, a fin de inmovilizar el asiento de que se trate y cuando se realiza dicha gestión administrativa, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y que en caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, o de se enfrente la oposición de algún interesado, en esa hipótesis se podrá disponer la colocación de una nota de advertencia e inmovilización del asiento registral



involucrado, y esto “...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...”, debiéndose acotar que esa inmovilización tiene como efecto impedir toda operación con el asiento, en aquellos casos graves en que se puede esperar la nulidad del asiento, constituyéndose en una anotación marginal que no puede ser eliminada sino a través del correspondiente proceso declarativo, o por acuerdo de las partes.

QUINTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. El señor Juan Alberto Feyth Escalante, en su condición personal y como Presidente de la sociedad **PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A.**, pretendía con la gestión administrativa presentada el 8 de mayo del 2009, que el Registro de Personas Jurídicas consignara una nota de advertencia en las inscripciones de la sociedad indicada, en razón de lo contenido en el documento Tomo 2009, Asiento 64483, que se pretende inscribir, el cual fue presentado a las trece horas, cinco minutos del doce de marzo de dos mil nueve, en el Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble, ello, por cuanto se le deja fuera de la empresa, alegando además falsedad en el acta que por ese documento se protocoliza. Como puede notarse, el interés del señor aludido al momento de interponer la gestión referida, era que se ventilara lo relativo al documento mencionado y la falsedad del acta protocolizada.

En el recurso de apelación y escrito de expresión de agravios, el apelante alega, que es accionista junto con su hermano Bernal, que poseen un cincuenta por ciento cada uno (50% c/u) de la acciones de la empresa denominada **PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A.**, indica, que en el procedimiento administrativo llevado a cabo por el Registro no se ha demostrado lo contrario. Refiere la resolución impugnada que el señor Bernal indica que las acciones de la empresa referida pertenecen a Motores Dos Mil S.A., sin embargo no consta que este señor haya presentado los títulos debidamente endosados para acreditar estos traspasos, tampoco acredita el señor Bernal quien o quienes son los actuales socios de Motores Dos Mil S.A., empresa en la cual tengo también el 50% del capital social, lo cual hace que la situación denunciada inicialmente sea igual y cierta en la forma denunciada. La resolución impugnada le



da el 100% de credibilidad a lo manifestado por el señor Bernal Feyth con lo cual se quebranta el debido proceso, ya que esta declaración por él rendida debió haber sido analizada tomando en cuenta la reglas del contradictorio. El suscrito considera que el Registro ha resuelto con ligereza este tema, dándole un trato preferencial a don Bernal, sin haber realizado una evacuación de prueba y un análisis de fondo.

Conforme a lo anterior, y en lo concerniente a la pretensión inicial, relacionada ésta con la falsedad alegada por el solicitante, respecto del acta protocolizada de la asamblea general extraordinaria, según consta así, en el Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble al Tomo 2009, Asiento 64483, que corresponde al testimonio de escritura pública número veinticuatro, otorgada en San José, a las dieciocho horas del ocho de noviembre de dos mil ocho, visible al folio ciento cuarenta y cinco vuelto del tomo primero del protocolo de la Notaria Pública Judith Valle Téllez, quien protocoliza el acta número treinta y seis de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A., celebrada a las ocho horas del diez de octubre de dos mil ocho, por la que entre otras cosas se revocó el nombramiento del señor Juan Alberto Feyth Escalante como Presidente y del señor Bernal Feyth como Vicepresidente, de la empresa referida y se reformaron las cláusulas novena y décima del acta constitutiva, en cuanto a la administración y representación, y se nombró como Presidente al señor Bernal Feyth Escalante (Ver folios 11 al 14), siendo, que este Tribunal comparte lo resuelto por el Registro en la resolución impugnada, por las razones que se dirán.

De acuerdo a lo anterior, es importante recalcar, que tanto el Registrador como el Director o Subdirector del Registro de Personas Jurídicas deben actuar apegados en el ejercicio de su función contralora de legalidad a un marco de calificación (apreciación o valoración) documental; no permitiéndose ni siquiera prejuzgar sobre la validez de los documentos que se presenten, lo anterior deriva del contenido del artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas,

principios que se repiten en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, cuyo contenido esencial en lo conducente es el siguiente:

*“(...) Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán **tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro** y sus resoluciones **no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título** o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”,*

Conforme al numeral 27 y 34 citados, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se presenta para su inscripción, entiéndase por éste el testimonio de escritura pública de la protocolización del acta citada o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues para tales efectos el notario tiene fe pública, y conforme al artículo 31 del Código Notarial y la doctrina que los informa, es el bastión que sostienen el servicio público que el notario presta a los usuarios; y que en virtud de ella se presumen ciertas las manifestaciones del fedatario cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, estableciendo una presunción legal de certeza y veracidad de las manifestaciones efectuadas por ese profesional. De esto se colige que la fe pública debe conciliarse con la función calificadora del Registro, prevista y regulada en el artículo 27 citado infra, y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Inmueble citado líneas atrás, según los cuales el registrador o registradora deben realizar un examen a los documentos que se presentan al Registro, de tal forma que éstos en razón de la normativa mencionada, pueden entrar a calificar el cumplimiento de todos los requisitos intrínsecos, (aquellos propios del acto o negocio jurídico), y extrínsecos (aquellos que la ley establece para su registro), calificación que hizo la Registradora N° 555, Rosaura Rosales Castillo como consecuencia de lo establecido en el ordenamiento jurídico, como puede apreciarse, ésta analiza el cumplimiento de los requisitos

del documento Tomo 2009, Asiento 64483, consignándole como defectos los siguientes: “1. *Debe modificar domicilio social no consta en el Registro (...) No subsanado.* 2. *Publicación (...) No subsanado.* 3. *Debe dar fe que esa reforma al domicilio consta en esa misma acta (no subsanado).* 4. *Dar fe también se publicó la reforma del domicilio (...) No subsanado*”, resultando, que los dos primeros defectos fueron advertidos el día 13 de marzo de 2009, y los restantes el 24 de abril de ese mismo año, siendo, que los mismos no han sido subsanados, pasando el documento al archivo el día 24 de abril de 2009, como consecuencia de los defectos apuntados, razón por la cual dicho documento no ha sido inscrito, por ende, únicamente aparece anotado **(Ver folio 10, que es Certificación 1483187-2009, Citas de presentación: 2009-64483-1, y folio 20)**, los demás aspectos, específicamente, sobre la validez del título, la registradora debe presumir ciertas las manifestaciones que hace la notaria pública, en el documento en cuestión, ya que así se lo ordena la Ley, de ahí, que este Tribunal comparte lo resuelto por el Registro a quo en la resolución impugnada.

Conforme a lo expuesto anteriormente, tenemos, que en lo concerniente a la falsedad de la protocolización del acta referida, y a la que alude el señor Juan Alberto Feyth Escalante, de calidades y condición mencionada, en el escrito inicial (Ver folios 1 al 2), cabe advertir, **que al Registro como a esta Instancia no les corresponde declarar la falsedad de un documento**, ya que la misma está reservada a la jurisdicción penal, pues como se indicó supra, los artículos 27 y 34 de las Leyes citadas, establecen la prohibición para la Institución Registral de prejuzgar sobre la validez del título que se presenta para su inscripción, la falsedad aludida es un asunto que trasciende la esfera registral. En este punto, considera necesario este Tribunal traer a colación, que con anterioridad a la gestión administrativa presentada, el señor Feyth Escalante, entabló denuncia penal contra el señor Bernal Feyth Escalante, por delito atípico, ante la Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José (Ver folio 62 a 64), por la siguiente razón:

“(...) el día diez de octubre del 2008, en las oficina de la empresa PROPIEDADES Y



SERVICIOS S.A., la cual es de mi hermano (...) se hizo una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A., de la cual solo el y yo somos socios (50% cada uno de las acciones) En la dicha reunión Bernal revocó mi posición de Presidente, sin estar yo presente y Bernal se puso (...) como Presidente. Interpongo denuncia para presentar copia ante el Registro (...)", siendo, que el Fiscal Adjunto, mediante resolución de las quince horas, treinta y seis minutos del trece de abril del dos mil ocho, resolvió lo siguiente: "(...) se ordena la remisión del mismo ante la Unidad de Trámite Rápido de dicho Circuito, lo anterior con el fin que se proceda conforme a derecho (...)".

Sucediendo, que el Juez Penal, mediante resolución dictada a las diez horas del diez de junio de dos mil nueve dispuso:

"El suscrito Juez Penal, habiendo escuchado la petición del representante del Ministerio Público RESUELVE: (...) EL Ministerio Público no puede ni debe proceder a continuar con las investigaciones, siendo casos donde no existen elementos probatorios que permitan identificar a los autores del hecho o en lo que la parte ofendida ha manifestado voluntariamente que no desea que se proceda con la investigación, y que puso la denuncia únicamente para efectos de realizar los trámites en el Instituto de Seguros, o para efectos de reponer los documentos que le han hurtado o los hechos son atípicos. En consecuencia se desestiman las causas detalladas, haciendo la salvedad que la presente resolución no produce efectos de cosa juzgada por lo que en cualquier momento, salvo que prescriba la acción penal, podrá ser reabierto el asunto a fin de que el visor fiscal, la parte ofendida o víctima, si así lo consideran, promuevan nuevamente la instrucción de la causa por presentarse nuevas pruebas o circunstancias fácticas procesales o de derecho que ameriten la reapertura (...)".

Tomando en consideración lo resuelto por el Juez Penal, resulta importante indicar, que si el gestionante considera que el documento Tomo 2009, Asiento 64483, mediante el cual se protocoliza el acta de asamblea extraordinaria cuestionada, tiene indicios de falsedad, el gestionante podría reabrir el asunto, tal y como lo dispone el Juez Penal, siempre y cuando no haya prescrito la causa, de tal forma, que no lleva razón el recurrente cuando manifiesta en su escrito de apelación, que el Registro **a quo**, dio por archivada la causa, ya que de la resolución apelada no se desprende tal decisión, por lo que dicho alegato no es de recibo.

SEXTO. Por otra parte, alega el recurrente que el Registro quebranta el debido proceso, ya que la declaración rendida por el señor Bernal Feyth Escalante, debió haber sido tomada siguiendo las reglas del contradictorio y otorgar audiencia oral. Al respecto, cabe aclarar, al recurrente, que en el caso que se analiza, no se está en presencia de un Procedimiento Ordinario, según el numeral 308 siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública, sino por el contrario, se está ante un procedimiento de Gestión Administrativa, el cual se encuentra regulado en el numeral 96 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Inmueble, de ahí, que no sea de recibo dicho alegato.

Alega también el recurrente, que el Registro no tiene acreditado en la resolución final, que él y su hermano Bernal Feyth Escalante, son accionistas de la sociedad PROPIEDADES y SERVICIOS S.A., y que poseen cada uno un cincuenta por ciento (50% c/u) de las acciones. Dicho alegato no es de recibo, por cuanto el Registro de Personas Jurídicas no tiene dentro de su competencia el llevar un registro de accionistas, siendo, que el mismo lo lleva la propia sociedad a nivel interno, pues, la misma cuenta con un libro de accionistas. Al respecto, es importante señalar, que el Registro de Personas jurídicas tiene dentro de su competencia brindar seguridad jurídica y publicidad certera en la información y registración de los documentos relacionados con la constitución, modificación y extinción de derechos sobre sociedades mercantiles, civiles, sociedades anónimas laborales, fundaciones, asociaciones civiles, y los demás actos y contratos establecidos por Ley, no así, llevar un registro de

accionistas.

Así las cosas, al no mediar ningún error que fuera cometido por parte de la Institución registral, y al no ser competencia del Registro de Personas Jurídicas al igual que este Tribunal, ventilar lo relativo a la falsedad del documento cuestionado, este Tribunal estima que la gestión administrativa presentada por el señor **Juan Alberto Feyth Escalante**, en su condición personal y como Presidente de la sociedad **PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A.**, es improcedente.

SÉTIMO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Juan Alberto Feyth Escalante**, en su condición personal y como Presidente de la sociedad **PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas, la que en este acto se confirma.

OCTAVO. 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 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° N° 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Juan Alberto Feyth**



Escalante, en su condición personal y como Presidente de la sociedad **PROPIEDADES Y SERVICIOS S.A.**, la que en este acto se confirma. 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.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Uureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG. Solicitud de gestión administrativa

TNR. 00.55.53