

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2014-0329-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Douglas Ruiz Gutiérrez apoderado especial de Francisco José Puertes Pérez, PENYAGOLOSA S.A, VATOYMA VTA S.A, HISPALATINA REPRESENTACIONES S.A apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 2014-662-TRA- RI-DR)

Registro Inmobiliario

VOTO N° 195-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas diez minutos del tres de marzo de dos mil quince.

Recurso de apelación planteado por el Licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez, mayor, abogado, vecino de Heredia, titular de la cédula de identidad número cinco doscientos cuarenta y seis cuatrocientos noventa y ocho, en su condición de apoderado especial del señor Francisco José Puertes Pérez, quien es mayor, divorciado de nacionalidad española con documento de identificación número 19872678B, y de las sociedades **PENYAGOLOSA S.A** cédula jurídica 3-101-387921, **VATOYMA VTA S.A** cédula jurídica 3-101-451518 **HISPALATINA REPRESENTACIONES S.A** cédula jurídica 3-101-208437, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del treinta y uno de marzo de dos mil catorce

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veintiuno de febrero de dos mil catorce, el Licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez, en su condición

de apoderado especial del señor Francisco José Puertes Pérez y de las sociedades **PENYAGOLOSA S.A, VATOYMA VTA S.A e HISPALATINA REPRESENTACIONES S.A**, denuncia que con escrituras falsas se traspasaron a personas distintas a su titular las fincas de sus representadas, situadas en la Provincia de San José matrículas **575493-000 y 567215-000** y de la Provincia de Alajuela matrículas **399001-000 y 326372-001**

SEGUNDO. Que en resolución dictada a las ocho horas del tres de marzo de dos mil catorce, el Registro Inmobiliario previno al aquí recurrente entre otros “...**b) aportar el faltante de Timbre Fiscal por la certificación notarial de copias de la denuncia penal incoada, de conformidad con lo dispuesto por el Código Fiscal, que es Ley N° 8 de 31 de octubre de 1885. c) Aclarar su escrito por cuanto la finca del Partido de San José matrícula 326372 no pertenecía a ninguna de las sociedades representadas por el solicitante (...)** d) *Cumplir con el elemento objetivo, de acuerdo a los artículos 32 y 34 del Reglamento indicado, a efecto de dar fundamentación objetiva a la denuncia interpuesta; lo anterior bajo el apercibimiento, que de no cumplir con lo prevenido dentro del término de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, se rechazará y archivará esta gestión...*”.

TERCERO. Que mediante resolución de las ocho horas del treinta y uno de marzo de dos mil catorce el Registro Inmobiliario resolvió: *SE RESUELVE: 1.Rechazar las diligencias presentadas mediante escrito presentado a las 09:55 horas del 21 de febrero de 2014, ordenando el cierre y archivo de las presentes diligencias...*”.

CUARTO. Que mediante escrito presentado en fecha ocho de abril de dos mil catorce, el Licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez, representando al señor Francisco José Puertes Pérez y a las sociedades **PENYAGOLOSA S.A, VATOYMA VTA S.A e HISPALATINA REPRESENTACIONES S.A**, interpone recurso de apelación en contra de la indicada resolución, la cual fue admitida por el Registro Inmobiliario para ante este Tribunal, por

resolución de las ocho horas del diez de abril de dos mil catorce y por esa circunstancia 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 de los interesados, o a la validez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortíz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada y agrega los siguientes:

Sexto: Certificación de personería jurídica de la sociedad VATOYMA V T A S.A cédula jurídica 3-101-461518, cuya representación judicial corresponde al presidente, secretario y tesorero. Presidente: el señor Francisco José Puertes Perez, pasaporte AB 215065, secretario: puesto vacante y tesorera la señora Dora Araya Rodríguez cédula 10697-447 (v.f 97-98). Séptimo: Certificación de personería jurídica de la sociedad HISPALATINA REPRESENTACIONES S.A, cuya representación judicial corresponde al presidente y secretario. Presidente: el señor Francisco José Puertes Perez pasaporte 19872678B, secretaria: la señora Dora Araya Rodríguez cédula 10697-447 (f. 100-101).

Octavo. Certificación de personería jurídica de la sociedad PENYAGOLOSA S.A, cédula jurídica 3-101-378921 cuya representación judicial corresponde al presidente y secretario. Presidente: el señor Francisco José Puertes Perez pasaporte AB 215065, secretario: puesto vacante. (f. 103 a 104).

Noveno. Certificación de personería de la sociedad H L DOS SOCIEDAD ANÓNIMA cuyo representante legal con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma corresponde al

presidente y secretario de la sociedad. El presidente es el señor Francisco José Puertes Pérez y el cargo de secretario se encuentra vacante.(f.108).

Décimo. Certificaciones expedidas por la Dirección de Servicios Registrales del Registro Nacional, en donde consta la descripción de las fincas: Provincia de Alajuela matrículas 326372-001 y 399001-000; Provincia de San José, matrículas 567215-000 y 575493-000, que pertenecen a la señora Julia María Puertes Mico. (v. folios 134 a 141).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos de tal naturaleza que sean de importancia para la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, considerando que ante la prevención efectuada por la falta de cumplimiento de parte del solicitante, de no aportar la documentación de lo prevenido, específicamente en cuanto a la falta de especies fiscales y en especial respecto a la ausencia del elemento objetivo que fundamenta su solicitud, ordena el cierre y el archivo del expediente.

Por su parte el apelante argumenta que mediante resolución de las ocho horas del tres de marzo de dos mil catorce se hizo una prevención de varios puntos y requisitos que a criterio de la Dirección del Registro Inmobiliario debían ser acatados, siendo que todos ellos fueron debidamente cumplidos. Agrega que en cuanto al elemento objetivo, por escrito presentado el 24 de marzo de 2014 fue satisfecho, además, de la presentación de la denuncia penal en la que se solicita se mantenga la anotación o advertencia administrativa, ya que los asientos registrales actuales son falsos y nulos. De de tal forma que el elemento objetivo se encuentra cumplido.

CUARTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en alzada, concluye que ha de revocarse lo resuelto por el Registro Inmobiliario. En el presente asunto se observa de la certificación que se indica en el hecho

probado “sexto” que la sociedad **VATOYMA VTA S.A** está representada por su presidente el señor Francisco José Puertes Pérez y la tesorera la señora Dora Araya, ambos con representación judicial y extrajudicial. Sin embargo, a folio 79 del expediente bajo las citas de presentación del documento tomo 2013 asiento 76676 comparece la señora María Dolores Mico Navarro en su condición de representante legal de la referida sociedad, otorgando un contrato de compraventa del inmueble situado en la Provincia de San José, matrícula 57543-000, el día 27 de marzo de 2013, persona que presuntamente no ostentaba el cargo de representante o apoderada generalísima de la sociedad para realizar válidamente ese acto. No obstante y según consta en la certificación que rola a folio 98 bajo las citas 2013-82507-1-1 se otorgó un poder general, no indica el nombre de la persona a quien se otorgó dicho poder. Sin embargo con un poder general conforme al artículo 1253 del Código Civil, no es posible disponer de la propiedad, ya que para tal efecto se requiere de un poder generalísimo. Al efecto, dicho artículo establece lo siguiente: *“En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo”*.

Nótese que la norma es clara al establecer que para los actos de disposición de bienes se requiere del poder generalísimo y tal y como consta en la escritura presentada bajo las citas tomo 2013 asiento 76676 ya señalada, comparece la señora María Dolores Mico Navarro como apoderada generalísima de la sociedad **VATOYMA VTA S.A** a efectuar el traspaso de compraventa, cuando en la publicidad registral consta que dicha representación descansa en otra persona.

Respecto a la sociedad **PENYAGOLOSA S.A** consta a folio 103 la certificación de dicha empresa en la cual solo hay un presidente, el señor Francisco José Puertes Pérez quien tiene la

representación judicial y extrajudicial de esa sociedad. No obstante según puede verse a folio 63 del expediente comparece ante la Notaria Pública Licenciada Rosaura Carmiol Valico la señora María Dolores Mico Navarro, en calidad de apoderada generalísima sin límite de suma de esa compañía, haciendo el traspaso del inmueble inscrito en la Provincia de Alajuela matrícula 399001-000, el día 27 de marzo de 2013, siendo su representante legal según consta en la certificación referida el señor Francisco José Puertes Pérez. Este acto al igual que el anterior pareciera que no tiene fundamento legal, siendo violatorio del principio de legalidad.

En el caso de la sociedad **HISPALATINA REPRESENTACIONES S.A**, según se indica en el hecho probado “séptimo” la representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponde al presidente y secretario de esa compañía, siendo el señor Francisco José Puertes Perez pasaporte 19872678B, el presidente y la señora Dora Araya Rodríguez cédula 10697-447 la secretaria. Tal como consta en el expediente a folio 71, por escritura otorgada a las 11:00 horas del 27 de marzo del 2013, presentada al Diario del Registro bajo las citas tomo 2013 asiento 76677, comparece la señora Dora María Araya Rodríguez como apoderada generalísima de dicha sociedad, a traspasar la finca de la Provincia de San José matrícula 567215-000 a la señorita Julia María Puertes Mico. Dicho traspaso si se encuentra ajustado a derecho, toda vez que en la publicidad registral consta que la señora Araya Rodríguez sí contaba con las facultades legales correspondientes para disponer del inmueble en mención.

Respecto a la sociedad **H L DOS SOCIEDAD ANÓNIMA** según se indica en el hecho probado “noveno” la representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponde al presidente y secretario de esa compañía, siendo el señor Francisco José Puertes Perez pasaporte 19872678B, el presidente. El cargo de secretario se encuentra vacante. Tal como consta en el expediente al folio 54 por escritura otorgada a las 11:30 horas del 27 de marzo del 2013, presentada al Diario del Registro bajo las citas tomo 2013 asiento 76678, comparece la señora María Dolores Mico Navarro en su condición de representante judicial y extrajudicial y apoderada generalísima de dicha sociedad, a traspasar la finca de la Provincia de Alajuela

matrícula 326372-001 a la señorita Julia María Puertes Mico. Dicho traspaso no se encuentra ajustado a derecho, toda vez que en la publicidad registral no consta que la señora Mico Navarro contara con las facultades legales correspondientes para disponer del inmueble en mención.

De conformidad con los hechos relacionados considera este Tribunal que el elemento objetivo se configuró a partir de la prueba que consta en el expediente, y que refiere a las certificaciones emitidas por el Registro de Personas Jurídicas descritas en los hechos probados “sexto, sétimo, octavo y noveno”. En ellos se indica expresamente el nombre del personero de la Junta Directiva que ostenta la representación de la sociedad. Esa prueba analizada frente a los contratos de compraventa que constan en las escrituras públicas números 98, 99 y 101 otorgadas ante la Notaria Pública Rosaura Carmiol Yalico el 27 de marzo de 2013, se evidencia que quien dispuso de los inmuebles no tenía facultad para ello. En ese sentido el registrador al momento de realizar la calificación registral, no solo violó el principio de legalidad, sino también los principios de legitimación, rogación y tracto sucesivo. Quien ingresó a la corriente registral el documento carecía de legitimación para ello, por cuanto según la información publicitada por el Registro, la señora María Dolores Mico Navarro no ostentaba representación alguna sobre las sociedades relacionadas y ello hace que también se viole el artículo 451 del Código Civil, que resguarda el principio de tracto sucesivo. Consta en la información que publicita el Registro de Personas Jurídicas, concretamente en las certificaciones adjuntas al expediente, que a folio 103 la sociedad **PENYAGOLOSA S.A** tiene solo un presidente, que es el señor Francisco José Puertes Pérez. En la sociedad **VATOYMA VTA S.A**, consta en la certificación visible a folio 98, que la representación judicial y extrajudicial corresponde al presidente, secretario y tesorero siendo el señor Francisco José Puertes Pérez presidente y la tesorera la señora Dora Araya, encontrándose vacante el puesto de secretario. Con relación a la sociedad **H L DOS SOCIEDAD ANÓNIMA** tal y como consta a folio 108 el único que podía disponer de la propiedad era el señor Puertes Pérez porque el puesto de secretario estaba vacante.

No obstante quien dispuso de tres de los inmuebles indicados no fue ni el señor Puertes Pérez ni la señora Dora Araya cuando a ella le correspondiera alguna representación, sino otra persona que no ostentaba representación alguna según la información publicitada en el Registro. Este hecho genera una publicidad registral incorrecta y por ende se viola los principios de seguridad y fe pública registral, lo cual es contrario al propósito del Registro, establecido en el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos, N° 3883, que dice:

Artículo 1.-El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.

(Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No. 7764 del 17 de abril de 1998.).

Por lo anterior, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación planteado y revoca la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del treinta y uno de marzo de dos mil catorce, para que proceda con la investigación e instruya el expediente tomando en consideración la prueba aportada y cualquier otra que conste en la publicada registral.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara con lugar el recurso de apelación planteado por el Licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez, en su condición de apoderado especial del señor Francisco José Puertes Pérez y de las sociedades **PENYAGOLOSA S.A, VATOYMA VTA S.A** y **H L DOS SOCIEDAD ANÓNIMA** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del treinta y uno de marzo de dos mil catorce, la cual en

este acto se revoca. Se ordena al Registro Inmobiliario se continúe con la investigación a efecto de determinar la existencia de una inexactitud en la publicidad registral en las fincas inscritas en el Registro Inmobiliario Provincia de San José matrícula 575493-000 y de la Provincia de Alajuela matrículas 399001-000 y 326372-001, para lo cual se deberá dar audiencia a todos los involucrados. 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. **NOTIFÍQUESE.**—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortíz Mora

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53