



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2015-0685-TRA-PJ

Gestión administrativa

Thomas Roy Tucker, apelante

Registro de Personas Jurídicas (Expediente de Origen No. RPJ- 020-2015)

[Subcategoría: Personas Jurídicas]

VOTO N° 616-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas veinte minutos del veintiocho de julio de 2016.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Rafael Ángel Pérez Zumbado, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad número 1-1053-243 en representación del gestionante, Thomas Roy Tucker, mayor, divorciado dos veces, empresario, vecino de Puntarenas, con cédula de residencia número 184000498201, contra la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas, a las catorce horas, treinta minutos del treinta y uno de julio de dos mil quince.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, el 22 de abril de 2015, el señor Thomas Roy Tucker, de calidades indicadas, y actuando, según su dicho, en su condición de subgerente de la empresa VILLA MIRADOR TANGO MAR VEINTICUATRO LIMITADA, con cédula de persona jurídica 3-102-445479, interpone gestión administrativa en la que solicita a esa Dirección ordene la cancelación de protocolización donde se indica falsamente que renunció al cargo de subgerente de la sociedad citada y que corresponde a la escritura numero treinta y nueve de



las trece horas del once de febrero de 2015, visible en el folio setenta y dos frente del tomo cinco del notario Alberto Gurdian Arango, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público sección Mercantil bajo el Tomo: 2014, Asiento: 39313.

SEGUNDO. Que el Registro de Personas Jurídicas, mediante resolución dictada a las catorce horas, treinta minutos del treinta y uno de julio de dos mil quince, resolvió en lo conducente: “**I.** Rechazar ad portas la presente gestión administrativa, ya que los hechos expuestos y sus pretensiones obedecen a asuntos de competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales. **II.** Archivar este expediente administrativo.”

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el licenciado Rafael Ángel Pérez Zumbado, de calidades y en su condición antes citada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas el 03 de setiembre de 2015, interpuso recurso de apelación contra la resolución referida, expresando agravios y es por ese motivo que conoce el Tribunal.

CUARTO. 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, la nulidad o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado, del 12 de julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos con tal carácter los siguientes:

1. Que en el índice quincenal de la primera quincena de febrero del año 2014 consta



presentada escritura número treinta y nueve de las 13:00 horas del día 11 de febrero de 2014, que es protocolización de asamblea de socios de la sociedad Villa Tango Mar Veinticuatro Limitada [folios 224 a 226], de la cual se presenta el testimonio de escritura al registro de Personas Jurídicas el día 13 de febrero de 2014 y que ocupó las citas 2014-39313. Siendo que existe matriz notarial y no se dan diferencias que condicionen el contenido del testimonio presentado.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene por no acreditados los siguientes hechos:

1. No demostró el gestionante la existencia de un elemento o prueba objetiva que cuestione o invalide el contenido de la protocolización en que es removido del cargo de subgerente.
2. No se acreditó la existencia de alguna inexactitud registral que justifique la tutela administrativa.

TERCERO. RECHAZO DEL REGISTRO Y ALEGATOS DEL APELANTE. El Registro de Personas Jurídicas indicó que en el caso bajo consideración de acuerdo a los hechos descritos estos no merecen la tutela registral, en lo que respecta a los derechos laborales versa sobre un tema de pleno derecho. No se aporta a la gestión administrativa ningún tipo de prueba documental objetiva, que garantice a esta autoridad de manera contundente la posible nulidad de los asientos registrales. No se está en presencia de un fraude realizado contra la sociedad, sino una situación interna de choques de intereses entre quien gestiona y los socios de la empresa, hechos que no se ventilan en la sede registral. Las pretensiones procesales planteadas por el señor Tucker son de competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales. Los requerimientos de nulidad de los asientos registrales deben declararse por los tribunales jurisdiccionales competentes, según el artículo 474 del Código Civil y la pretensión de anotación de una demanda laboral corresponde al juez jurisdiccional de la materia competente que en su momento lo determine como una medida cautelar.



Por su parte, el apelante alega que existe una indebida aplicación del artículo 92 del reglamento del Registro Público. Dado que éste artículo posibilita a los usuarios, mediante medidas cautelares de carácter administrativo y temporal dar aviso a terceros de la existencia de una disputa en un procedimiento registral anterior.

Con el rechazo se imposibilita dar aviso a terceros cuyos derechos podrían verse afectados a futuro en virtud de la presente resolución.

Se aprecia mal la prueba pues se demostró la existencia del proceso que cuestiona al notario. Se ignora la solicitud de anotación de la demanda laboral. Además, se presenta demanda civil ante el Juzgado Cuarto de Mayor Cuantía de San José, en la que se persigue la anotación al asiento correspondiente a la propiedad de la sociedad objeto de este proceso.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA RESPUESTA ADMINISTRATIVA A LAS CASOS DE INEXACTITUD EXTRAREGISTRAL.

Mediante el Voto No 376-2006, dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, emitido por este órgano se marcan pautas importantes con el fin de dar una respuesta administrativa a aquellos casos en donde la inconsistencia se origina en sede extraregistral. Esto es, cuando el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original, sea, cuando el defecto está contenido en la rogatoria de la inscripción. Para este caso; de conformidad con lo dispuesto en la primera parte del artículo 454 del Código Civil y en el párrafo final del artículo 89 del Reglamento del Registro Público, la solución consiste en presentar un documento de la misma naturaleza, (judicial, notarial o administrativa), que el que motivó el asiento.

Esta nueva situación y la forma de abordarla por parte del Registro Nacional, fue materializada en el criterio registral **DGRN-0831-2007** dictado por la Dirección General del Registro Nacional el 13 de julio de 2007, dirigida a las Direcciones de los Registros de Bienes



Muebles, Personas Jurídicas y los entonces Registro de Bienes Inmuebles y Catastro Nacional (hoy ambos en conjunto formando el Registro Inmobiliario), el cual en sus Disposiciones Finales establece:

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

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

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

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



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

En resumen; de conformidad con el **Voto No. 376-2006** dictado por este Tribunal así como el **Criterio Registral DGRN-831-2007** dictado por la Dirección del Registro Nacional, hoy día, ante situaciones extraregistrales lo que existe es una respuesta administrativa temporal, de efectos limitados a una mera “publicidad noticia”, con el fin de generar el espacio de tiempo que permita; en virtud de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, el ingreso de una medida cautelar ordenada por la sede jurisdiccional. Resulta claro entonces que, el administrado debe discutir la nulidad de las inscripciones y los documentos ante la sede judicial, en donde, con la profundidad de análisis y una mayor libertad probatoria, pueden las partes obtener una respuesta definitiva a sus pretensiones y dado que, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal Registral Administrativo, carecen de competencia por no constar tales situaciones dentro del marco de calificación registral, especialmente cuando el caso ya se está ventilando en la sede jurisdiccional correspondiente.

No obstante lo anterior, esa respuesta administrativa no puede ser irrestricta, dado lo cual se impone un procedimiento que incluya una verificación preliminar, por parte del Registro respectivo, de la existencia de ese elemento objetivo, dentro de los cuales por ejemplo podemos considerar: si los testimonios que dieron origen al asiento registral cuestionado cuentan efectivamente con una escritura matriz, debidamente asentada en el protocolo de los notarios autorizantes, lo que puede ser comprobado mediante los índices de instrumentos públicos que debe el profesional presentar ante el Archivo Notarial.



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

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

Todos estos supuestos deben acreditarse ante la sede registral mediante documento idóneo, que en algunos casos puede ser una certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado y en todos los casos la nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del documento en sede judicial, salvo que se determine el saneamiento de la situación que le dio origen.

Dicho Reglamento, en su artículo 34 establece los requisitos para solicitar, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la anotación de una prevención de inexactitud extraregistral,



contemplando dentro de éstos, en su inciso e) que deben aportarse todos los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32. Dado todo lo anterior, es evidente que no procede la nota de prevención cuando no se acredite la existencia de un elemento objetivo.

Resulta necesario en este punto aclarar que, este nuevo procedimiento para tratar la inexactitud registral que introduce el Reglamento del Registro Inmobiliario es aplicable únicamente en ese Registro; siendo que, para el resto de los Registros que conforman el Registro Nacional sigue vigente el procedimiento de Gestión Administrativa, establecido en los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, (sea en el Decreto 26771-J). Sin embargo, sí resultan de aplicación para todos los Registros que conforman el Registro Nacional, tanto la **Circular DGRN/0831-2007** de la Dirección General como el **Voto No. 376-2006**, y; agrega este Tribunal, siempre que sea acreditado un elemento objetivo que permita cuestionar el documento que se impugna, para que exista una cautela registral como respuesta administrativa al fraude en la inscripción de documentos públicos.

QUINTO. APLICACIÓN DEL CRITERIO ANTERIOR AL CASO BAJO ESTUDIO.

Advierte este Tribunal, de conformidad con las anteriores consideraciones y al mérito de los autos que constan en el expediente, que el Registro de Personas Jurídicas no admitió las pretensiones del gestionante, por no constar dentro del expediente prueba alguna que demuestre la existencia de un elemento objetivo que evidencie un vicio en la publicidad registral, del cual, eventualmente pueda derivar su nulidad, y en ese sentido lleva razón el Registro A quo, ya que los documentos aportados por el gestionante carecen de la fuerza suficiente para desvirtuar la fe pública notarial y registral que reviste el asiento de inscripción, asimismo, al confrontar dichos documentos, su contenido no resulta contradictorio, por lo que escapa de la competencia registral y no son susceptibles de valorar en sede administrativa.



En virtud de lo anterior, es criterio de esta Autoridad de Alzada, no debería cautelarse una situación en apariencia originada extrarregistralmente, sin haberse acreditado ese elemento objetivo, pues se estaría únicamente al reclamo de quien interponga la denuncia. Sin bien es cierto, de lo indicado en el párrafo final del anterior Considerando, las regulaciones contempladas en el Reglamento del Registro Inmobiliario no han afectado formalmente el procedimiento de Gestión Administrativa establecido para los demás Registros que conforman el Registro Nacional, sí son de obligatorio acatamiento los criterios de su Dirección General y de este Tribunal Registral. Por ello, ante este vacío legal y reglamentario, en casos como el de análisis, debería aplicarse la solución dada por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y denegar la gestión cuando no medie un elemento objetivo que se incorpore al marco de calificación registral.

Dado lo anterior, en el caso que nos ocupa, este Tribunal estima que el asiento de inscripción que arguye nulo el gestionante, se encuentra sustentado en el testimonio de escritura presentado al Registro con citas 2014-39313 y que, superado el examen por parte del registrador correspondiente, dentro del marco de calificación que delimita su función calificadora, dicho documento cumplió con los requisitos de forma y fondo dado lo cual no era posible su denegatoria y; en este sentido, lo actuado por el Registro deviene legítimo.

Por ello, no resultan de recibo los alegatos del apelante, ni su solicitud al Registro de Personas Jurídicas de cancelar la inscripción del documento en cuestión, en virtud de que una eventual nulidad, -tanto de dicho documento como del asiento registral originado- deben ser declaradas por la autoridad jurisdiccional.

En lo que respecta al análisis de la prueba, se incorpora a este expediente certificación del archivo notarial que rola a folio 223, referida al índice quincenal de la primera quincena de febrero del año 2014 donde consta presentada escritura número treinta y nueve de las 13:00 horas del día 11 de febrero de 2014, que es protocolización de asamblea de socios de la



sociedad Villa Tango Mar Veinticuatro Limitada, de la cual se presenta el testimonio de escritura al registro de Personas Jurídicas el día 13 de febrero de 2014 y que ocupó las citas 2014-39313, de donde se constata que efectivamente existe matriz notarial y no se dan diferencias que condicionen el contenido del testimonio presentado.

Por lo señalado, no es suficiente la denuncia ante un juzgado de lo notarial, laboral y civil para cuestionar la inscripción de un documento; máxime que no consta e autos los resultados de tales denuncias, ni siquiera la anotación de tales procesos en el registro. Anotaciones que deben ser solicitadas ante tales autoridades judiciales y ordenadas por ellas; no procede que Registro anote esos procesos a solicitud del gestionante, siendo resorte de esas autoridades avalarlas y ordenarlas.

En resumen, la medida cautelar administrativa procede cuando la inexactitud del asiento es ocasionada por el mismo registro, o mediante respuesta administrativa ante el fraude extraregistracional cuando se presente, prueba objetiva que cuestione la existencia o el contenido del documento que generó la inscripción que se pretende cautelar, sin perjuicio de la necesaria actividad judicial que en definitiva decidirá sobre los mejores derechos de propiedad que deban declarados.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que, al no comprobarse dentro de este expediente mala práctica registral alguna, y al no haberse acreditado la existencia de un elemento objetivo que permita cuestionar en sede registral el documento que se arguye falso o nulo, no es posible acceder a lo peticionado por el señor Thomas Roy Tucker, pues no se determina algún tipo de inconsistencia de origen registral o extraregistracional, que sustente una medida cautelar y la continuación de un procedimiento administrativo en relación con la sociedad **Villa Tango Mar Veinticuatro Limitada**. Dado lo cual, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Rafael Ángel Pérez Zumbado, contra la



resolución dictada por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, a las catorce horas, treinta minutos del treinta y uno de julio de dos mil quince, la cual se confirma.

SEXTO. 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con base en todo lo expuesto, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el licenciado Rafael Ángel Pérez Zumbado, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, a las catorce horas, treinta minutos del treinta y uno de julio de dos mil quince, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Firme la presente resolución, devuélvase el expediente a su oficina de origen para cumplir con lo ordenado. **NOTIFÍQUESE.**

Rocío Cervantes Barrantes

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53