

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2023-0311-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

GABRIEL GÓMEZ PACHECO EN SU CONDICIÓN DE SECRETARIO Y DE ACCIONISTA DE SAUNA S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-275-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0394-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas cuarenta y un minutos del veintinueve de setiembre de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Gabriel Gómez Pacheco**, artesano, portador de la cédula de identidad 1-0788-0222 en su condición de secretario de la empresa **SAUNA S.A.**, organizada y existente bajo las leyes de Costa Rica, con cédula jurídica 3-101-12874, domiciliada en San José, Vázquez de Coronado, Patio de Agua de Coronado, dos kilómetros doscientos este del cruce a San Rafael, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 6 de julio de 2023.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este proceso se inicia a petición de **Gabriel Gómez Pacheco**, en su condición de secretario de la empresa **SAUNA S.A.**, donde plantea la posible presencia de una serie de inconsistencias que podrían dar como resultado la nulidad del documento presentado al diario bajo las citas 2020-205097, mediante el cual se efectuó la venta de la finca de San José matrícula 295750 que era propiedad de la sociedad **SAUNA S.A.**

Mediante resolución de las 08:00 horas del 6 de julio de 2023, el Registro Inmobiliario, resolvió, en lo conducente:

...Denegar las diligencias iniciadas por el señor **Gabriel Gómez Pacheco**, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral en el documento de citas de inscripción 2020-205097...

Ante ello, el señor **Gabriel Gómez Pacheco** apeló lo dispuesto por el Registro de origen y expresa como agravios lo siguiente:

1. Indica que es socio minoritario y dueño de una cuarta parte de las acciones comunes y denominativas de la empresa SAUNA S.A., por lo que le asiste el derecho y legitimación para reclamar sus derechos.
2. Mediante documento de citas 2020-205097 se dio compraventa de la finca 1-295750 que era propiedad de la sociedad SAUNA S.A.
3. Existe falsedad ideológica al consignarse en el instrumento hechos falsos como verdaderos en evidente infracción de la Ley de protección al inversionista minoritario número 9392.
4. Hay error registral al proceder a inscribir un instrumento en el cual la parte que vendió manifiesta expresamente que está en desacuerdo con el negocio planteado.
5. El documento fue calificado indebidamente por el registrador generando nulidad, ya que no se solicitó el acta de asamblea general de accionistas en la cual se autoriza la venta de la finca.

Solicita se ordene cancelar la inscripción del documento presentado al diario bajo el tomo 2020 asiento 205097.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser valorados para la resolución del presente proceso.

CUARTO: CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. Al analizar los alcances de la competencia material de la Gestión Administrativa, en relación con las inexactitudes de origen registral o extraregistral referidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009), encontramos que se trata de un procedimiento enfocado a dar a conocer a terceros interesados de la existencia de alguna inexactitud en la publicidad registral a efecto de realizar su corrección (artículo 21) y en él se establecen los modos, medios y procedimientos para tratar estas inconsistencias.

Dentro de este procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- tales como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) que son aquellas “...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...” (artículo 15) y la **nota de prevención de inexactitud extraregistral** (artículo 32).

Estas últimas son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen por: ...a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble (...); b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...” (artículo 16), las cuales son atribuibles “...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial... (artículo 31), siempre y cuando se trate de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

Al afectar con estas medidas cautelares los bienes y derechos inscritos, deben siempre observarse los principios de legalidad, división de poderes, concretamente referido a lo dispuesto por el artículo 153 de la Constitución Política, así como el principio de tutela jurisdiccional de la publicidad registral contenido en el artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J), de cuyos supuestos se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para el conocimiento de las situaciones que corresponda exclusivamente a la autoridad judicial.

De este modo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos- medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada y con el fin de dar una respuesta

administrativa previa y expedita al administrado, que ante la incidencia de un presunto fraude extrarregistral, obtenga una medida cautelar que permita un acceso a la tutela jurisdiccional sin peligro en la demora que tal solicitud normalmente demanda.

Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extrarregistral, resulta de fundamental importancia contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extrarregistrales”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten consignar una nota de Previsión en los inmuebles, dentro de otros cuando: por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz, lo cual, por las razones que se especifican a continuación, no ha sido demostrado en el asunto que nos ocupa.

II- SOBRE EL CASO CONCRETO: El vehículo o medio que brinda acceso a la publicidad registral, está determinado por el artículo 450 del Código Civil que al respecto indica:

ARTÍCULO 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de **escritura pública**, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

De manera tal que la escritura pública, se constituye en el principal medio para modificar la publicidad registral y limita la competencia del registrador al estudio del documento notarial, confrontando el contenido de esta con la base de datos del

Registro, además de seguir un iter procedimental en aplicación de los principios registrales y la normativa correspondiente conforme al bien jurídico que se describe, constituyendo lo que en doctrina se llama ámbito de calificación registral. Sobre esta línea de pensamiento, el Reglamento del Registro Público N°26771-J en su artículo 34 señala:

Artículo 34.-La Calificación. Control de Legalidad.

[...]

Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de este, o de la obligación que contenga.

El notario y el registrador realizan una labor colaborativa en la producción del derecho; teniendo el primero la responsabilidad de verificar la capacidad de las partes contratantes, dar forma legal al requerimiento de estos de acuerdo con el ordenamiento jurídico, de manera tal que sean eficaces. Correspondiendo al registrador en una segunda etapa, operar sobre el documento redactado por el notario y verificar que se cumplan con los requisitos necesarios para acceder a la publicidad registral, respetando las competencias de cada profesional.

Es por lo que, realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, es necesario analizar el testimonio de escritura pública número 183, folio 161 frente del tomo 15 de la notaria Xochitl Camacho Medina, otorgada en Cartago a las 15:47 horas del 24 de marzo de 2020, presentado al diario bajo el tomo 2020 asiento 205097, cuyo contenido refiere a la venta de la finca de la provincia de San José matrícula 295750 por parte

de la sociedad **SAUNA S.A.** y en la que comparece la señora María Pacheco Brenes, mayor, cédula 1-0366-010, en su calidad de presidente con facultades de apoderada generalísima sin limite de suma de la sociedad **SAUNA S.A.**, cédula jurídica 3-101-12874.

En el testimonio de escritura citado se indica bajo responsabilidad de la notaria otorgante, lo siguiente:

La suscrita notaria con base en el estudio practicado a la sociedad hago constar y doy fe que al día de hoy la sociedad no ha sufrido cambios de los cual (sic) conservo copias de los libros en físico que son presentados en este acto y con vista en el libro de registro de socios los mismos son dueños por partes iguales, no existiendo socios minoritarios al 10 por ciento, por lo que se prescinde de las disposiciones del artículo 15 ter del Código de Comercio.

Con base en lo indicado, el Registrador enmarcó su actuación dentro del ámbito de calificación y carecía de competencia para solicitar que la Asamblea de Socios avalara la venta realizada; pues la cartulante es responsable por las daciones de fe asentadas en el instrumento público, relacionadas con el artículo 32 ter del Código de Comercio y no el 15 ter como por error material se señala. Conforme a lo indicado, la notaria verificó al momento de otorgar la escritura que se cumplieran con los requisitos legales exigidos para la eficacia y validez de esta, conforme lo exige el artículo 7 inciso d) del Código Notarial

Por otra parte, ante la aparente contradicción en las manifestaciones de la compareciente **María Pacheco Brenes**, este Tribunal comparte la posición de la autoridad registral en el sentido de que en primera instancia comparece como representante de la sociedad **SAUNA, S.A.**, consintiendo el contrato y que la

referencia al desacuerdo es efectuada a título personal y no como apoderada, por lo que se debe conservar la inscripción del contrato de venta contenido en el documento de citas 2020-205097.

Uno de los aspectos medulares de la calificación registral, consiste en verificar la legitimación del titular del derecho inscrito, y en el caso bajo análisis es la apoderada generalísima de la sociedad titular del inmueble quien realiza el acto de disposición conforme se desprende del testimonio de escritura pública presentado y en apego a las facultades que nuestro ordenamiento jurídico le da a este tipo de mandato y respaldado en la fe pública notarial.

Debemos recordar que, dentro de los deberes del notario, resalta la obligación de identificar y verificar la capacidad de las partes de conformidad con los artículos 39 y 40 del Código Notarial, al respecto el Tribunal de Notariado en el voto 224 emitido a las 9:50 horas del 4 de octubre de 2007 indicó:

El artículo 40 del Código Notarial establece el deber para el notario de apreciar la capacidad de las personas físicas que ruegan sus servicios, con el fin de garantizar la validez y eficacia de la actuación, toda vez que el notario tiene prohibición de autorizar actos o contratos ilegales o ineficaces.

Si bien en el testimonio se consigna:

[...]

La señora **MARÍA PACHECO BRENES**, se le explica ampliamente por la suscrita notaria la escritura que firma y el valor y trascendencia legal del

presente acto e indica que entiende y está desacuerdo con la venta en las condiciones dichas.

Tal manifestación, tal y como lo interpretó el Registro de origen se realiza desde la esfera personal, la que no puede afectar los efectos del contrato, pues el traspaso se efectuó en su condición de apoderada y en atención al mandato que le fue concedido. Aspecto, que se confirma al aprobar y firmar el instrumento público, en el acto de otorgamiento y autorización (artículos 91 y 92 del Código Notarial).

Ahora bien, si lo que argumenta la parte apelante es un vicio en el consentimiento, tal aspecto debe ser conocido en sede jurisdiccional, como un elemento esencial del contrato a la luz de lo que estipula nuestro Código Civil, en los artículos 1007 y 1008 del Código Civil que al respecto señalan:

Artículo 1007.- Además de las condiciones indispensables para la validez de las obligaciones en general, para las que nacen de contrato se requiere el consentimiento y que se cumplan las solemnidades que la ley exija.

Artículo 1008.- El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado

[...]

De lo transcrito, resulta claro que el consentimiento es la aquiescencia de los estipulantes en la celebración de los contratos y tal manifestación debe realizarse libre y claramente, aspectos que deben ser considerados en un contradictorio en sede jurisdiccional, partiendo de la naturaleza no convalidante de las inscripciones registrales y de acuerdo con lo que estipula el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en su artículo 17

Artículo 17. -Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables, dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales, debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- a) La invalidez de una inscripción;
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

En razón de. lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento. (Lo resaltado no es del original).

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De acuerdo con las consideraciones expuestas, resulta claro entonces que los hechos denunciados por los apelantes no se ajustan a los presupuestos establecidos en los artículos 16, 17, 31 y 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario, por cuanto de los documentos que constan dentro de este expediente ha quedado demostrado para este Tribunal que

la escritura cuestionada por el gestionante cumple con las formalidades de ley y sustentado en la fe pública notarial, dado lo cual no resultan de recibo sus agravios, ni es posible acceder a su pretensión.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas **se declara sin lugar el recurso de apelación** interpuesto por **Gabriel Gómez Pacheco**, en su condición de secretario de la empresa **SAUNA S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 6 de julio de 2023, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Carlos Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53