RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2025-0090-TRA-PJ
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
LINA PATRICIA SOACHA AVENDAÑO, EDWIN MARBEL CORRALES ACUÑA y BLANCA CECILIA BRICEÑO BUSTOS, apelantes
REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS (EXPEDIENTE DE ORIGEN RPJ-047-2022)
PERSONAS

VOTO 0439-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cincuenta y tres minutos del veinticinco de setiembre de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Edwin Marbel Corrales Acuña**, abogado, vecino de Puntarenas, con cédula de identidad 1-0248-0793, en condición de presunto apoderado generalísimo (condición analizada en el presente expediente) de **Lina Patricia Soacha Avendaño**, cirujana, vecina de Bogotá, Colombia, con cédula de ciudadanía colombiana 51991897, a título personal, y de forma mancomunada con su patrocinante legal licenciada **Blanca Cecilia Briceño Bustos**, carné del Colegio de Abogados 5226, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las 13:00 horas del 3 de marzo de 2025.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 7 de julio de 2022, mediante oficio DRI-02-0286-2022, el subdirector del Registro Inmobiliario señor Jorge Alvarado Valverde, comunicó a la Dirección del Registro de Personas Jurídicas lo concerniente a una eventual inconsistencia que afecta la inscripción del poder generalísimo registrado bajo las citas: 2013-165325-1, teniendo como sustento el testimonio de la escritura pública número 36, otorgada a las 6:00 horas del 18 de julio de 2012, ante la notaría del señor Oscar Alberto Parini Segura, según su engrose inicia al folio 19 frente del tomo 20 de su protocolo. La comunicación tiene como base la certificación número DGAN-DAN-194-2022-CFOL-1, emitida por la Subdirectora General de la Dirección General del Archivo Nacional, y que corresponde al folio 19 frente y vuelto, así como la razón de cierre asentada a folio 30 vuelto, del tomo 20 de dicho notario, donde se constata que la escritura pública número 36, que inicia a folio 19 frente y finaliza a folio 19 vuelto, posee una nota que indica "no corre", además no se encuentra autorizada por el notario Parini Segura, generando la apertura de un proceso oficioso de gestión administrativa, el 26 de julio de 2022.

Mediante resolución de las 13:00 horas del 3 de marzo de 2025, el Registro de Personas Jurídicas, dictó resolución final en la que ordenó declarar con lugar la indicada gestión administrativa, levantar la advertencia administrativa consignada y proceder como medida precautoria a inmovilizar el poder citas tomo: 2013, asiento 165325-1 y su sustitución al tomo 2016, asiento 392743-1.

Inconforme con lo resuelto, el señor Edwin Marbel Corrales Acuña y la licenciada Blanca Cecilia Briceño Bustos, de condiciones indicadas, interpusieron recurso de apelación en el que argumentaron lo siguiente:

1. La resolución apelada es violatoria del debido proceso y prematura pues antes se tenía presentada una caducidad que no ha sido resuelta.

2. Estas diligencias administrativas son el resultado de la mala fe discriminatoria de un asesor jurídico del Registro Inmobiliario que, para hacer daño, tomó su tiempo de trabajo para investigarle la vida privada al señor Corrales Acuña encontrando una omisión involuntaria de un notario público.

3. El Registro Nacional no instruye al personal a ayudar a los usuarios para corregir inconsistencias como nulidades decretadas "inclusive" o "exclusive", en cuyo caso cuando no se hace esa aclaración, es porque la nulidad afecta o involucra la resolución con que se cierra la disposición de nulidad.

4. Ratifica su solicitud de caducidad de la gestión administrativa, pues corresponde a una actividad procesal defectuosa.

5. El notario responsable de la escritura omitió firmar (olvido involuntario) además de que se le puso NO CORRE después de la firma del poderdante, invento sin fundamento legal. En dicha omisión de firma no hubo dolo, delito, daño, criminalidad, sino que fue un accidente de una involuntaria omisión, sin premeditación ni alevosía, por lo que no es entendible la saña

con que se ha tratado este asunto y el daño injustificado, prepotente e irresponsable hecho por el Registro Nacional.

6. La calificación de nulidad absoluta es un mito discriminatorio pues a lo sumo debería ser una nulidad relativa. El poder está convalidado por el transcurso de los años y por su buen uso.

Solicita en su pretensión que sea revocada la resolución recurrida y se declare la convalidación en cuanto al cuestionado poder o para que se conozca la caducidad que omitieron conocer en Personas Jurídicas.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro de Personas Jurídicas en el considerando segundo, puntos a), b) y c) de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

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 DEL ASUNTO. El Reglamento de Personas Jurídicas, decreto ejecutivo N° 44648 del 5 de setiembre

de 2024, derogó el Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo 26771- J, no obstante, en su transitorio II Indicó:

> Los documentos presentados de previo a la entrada en vigor del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.

Considerando lo indicado, se utiliza como fundamento legal el Reglamento del Registro Público que, en su título cuarto, capítulo I, regula lo concerniente al procedimiento de gestión administrativa en materia registral; el artículo 92 establece:

> **Artículo 92.- Casos en que procede la gestión administrativa.** Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.

Como parte de sus obligaciones, el Registro debe comprobar que se cumplan a cabalidad los requisitos legales y la legitimación para incoar la gestión administrativa, conforme a lo estipulado en los numerales 93 y 95 del Reglamento del Registro Público.

Por su parte el artículo 97 del Reglamento de cita, señala que la gestión que cumpla con todos los requisitos y de ser procedente, se

consignará una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva, con el objeto de avisar a las partes y a eventuales interesados en el bien o derecho registrado, de la inexactitud que afecta su asiento.

Por otro lado, existe también como medida precautoria la **inmovilización**, la cual tiene un uso más restringido y específico en el Registro de Personas Jurídicas, en virtud de la especialidad de su materia y la naturaleza constitutiva de la inscripción.

Los efectos que produce una inmovilización en el Registro de Personas Jurídicas son muy distintos a los que se producen en otros Registros y por ello su uso debe ser excepcional y restrictivo, exclusivo para ciertos casos específicamente delimitados, en donde se comprueben anomalías en la información contenida en el asiento de inscripción. Lo anterior debe ser así en virtud de que la inmovilización de una sociedad o poder, dada su naturaleza constitutiva, incide directamente sobre su existencia legal.

Conforme al artículo 88 del Reglamento del Registro Público, esta cautelar procede en caso de no ser posible la corrección en sede administrativa, y hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las mismas partes interesadas lo autoricen.

Todos los aspectos anteriores, son recogidos en el Reglamento de Personas Jurídicas, decreto ejecutivo N° 44648, en su capítulo IV denominado “Procedimiento de Gestión Administrativa”.

En el presente caso, se observa que la gestión administrativa se ha desarrollado en apego al debido proceso, cuestión que se observa en

las audiencias conferidas y debidamente notificadas, véase que el interesado se apersona y se manifiesta en autos inicialmente el 12 de agosto de 2022 (imágenes 39 y 40 del expediente principal) sobre el poder generalísimo controvertido por la inexistencia de firma del licenciado Oscar Parini Segura, autorizante, el cual fue inscrito bajo las citas: 2013-165325-1-1 y que por ende afecta la sustitución de ese mandato inscrito en las citas 2016-392743-1-1.

Una vez que el Registro de Personas Jurídicas recibió noticia sobre la inconsistencia en la inscripción del poder generalísimo registrado, se originó oficiosamente el inicio de la presente gestión administrativa, debido a la inconsistencia por la diferencia entre el testimonio y matriz de la escritura, sea la falta de firma del notario autorizante y el testimonio que deviene; siendo que el Registro de Personas Jurídicas procedió inicialmente a decretar nota de advertencia administrativa como medida precautoria en el asiento de inscripción citas: 2013-165325-1 y 2016-392743-1, para posteriormente ordenar su levantamiento y eventual Inmovilización, con el fin de proteger la publicidad cierta, veraz y congruente de la realidad extrarregistral con los asientos registrales que acceden a la publicidad registral.

De conformidad con el análisis del expediente venido en alzada, este Tribunal comparte el criterio de la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, al ordenar el levantamiento de la nota de advertencia y confirmar la inmovilización. Si el notario autorizante Oscar Alberto Parini Segura remitió el testimonio de la escritura pública 36 de su tomo 20, folio 19 frente y vuelto, de las 6 horas del 18 julio 2012 (folio 3 y 4 imágenes 4 y 5 del expediente principal) que tiene la nota "NO CORRE" además de que no está firmada por él, se concluye que la

escritura nunca fue autorizada por ese notario, evidenciando que existe un vicio de nulidad absoluta que afecta al poder generalísimo sin límite de suma conferido al señor Luis Alberto Valverde Bermúdez, y en conexión a este hecho, afectando la sustitución de poder efectuada al señor Edwin Márbel Acuña Corrales.

El hecho de que el testimonio llevara todas las medidas de seguridad notariales (boleta de seguridad, papel de seguridad, especies fiscales) y fuera presentado, calificado e inscrito en el Registro Nacional, exime de responsabilidad al registrador y al Registro en sí.

Además, no existe ninguna prueba que demuestre mala fe o discriminación en el actuar del funcionario del Registro Inmobiliario, y más bien es el apelante que a lo largo de la gestión de marras indica que se trató de una omisión involuntaria del notario a cargo. Recuérdese que el testimonio de una escritura es la copia autorizada o reproducción del instrumento público original que emite un notario público, y tiene el mismo valor legal que el original para efectos prácticos, sirve para trasladar los efectos jurídicos de la escritura, y, por ende, si es nula la matriz esta afecta al testimonio.

De igual forma, el apelante indica que la consecuencia de establecer una nulidad absoluta es un mito discriminatorio pues a lo sumo debería ser una nulidad relativa, afirmación que no es correcta ni puede acogerse ya que nuestra legislación **califica como nulidad absoluta del acto cuando no haya sido firmado por el notario**, como sucede en el presente asunto, y no vale como instrumento público, según el ordenamiento notarial específicamente en el numeral 126 del

capítulo II del Código Notarial, sobre la Invalidez de los Instrumentos Públicos:

> ARTÍCULO 126.- **Nulidad absoluta.**
> Sin perjuicio de las nulidades que procedan conforme a la ley, en atención al cumplimiento de requisitos o condiciones relativos a las personas, los actos o contratos, serán absolutamente nulos y no valdrán como instrumentos públicos:
>
> a) Los no extendidos en protocolo o **que no hayan sido firmados por el notario**, alguno de los otorgantes sin indicar el motivo de la omisión, los intérpretes o los testigos instrumentales o de conocimiento, cuando su asistencia sea obligatoria. Se exceptúa lo previsto en el segundo párrafo del artículo 94. En cuanto al requisito de las firmas, queda a salvo lo dispuesto por el Código Civil para los testamentos. [...]

La nulidad absoluta es la sanción legal impuesta a los actos celebrados con omisión de un requisito exigido en consideración a su naturaleza o especie. El interés general es el afectado, la sanción legal impuesta priva al acto de sus efectos propios debido a una causa originaria.

Tampoco tiene razón en su dicho de que el paso del tiempo hace que el documento sea subsanable pues la esencia del Registro es proteger la seguridad jurídica; como fue bien indicado por el Registro, el paso de los años no convalida errores en una inscripción por hechos totalmente extrarregistrables, razón por la cual es de obligatoriedad

sanearse. Aspecto que no fue obviado por la autoridad registral, como lo hace ver el apelante y fue analizado en la resolución recurrida, visible en el párrafo tercero del folio 178 del expediente principal.

La escritura pública (matriz) no fue autorizada por el fedatario público, lo que afecta la inscripción del testimonio de escritura pública del poder generalísimo en cuestión ante el Registro de Personas Jurídicas, pues no existe matriz de respaldo autorizada, lo que lleva a que el documento presentado sea por ende nulo.

Este Órgano Colegiado siguiendo su línea jurisprudencial, ya ha considerado el escenario de la incongruencia de la escritura matriz y su testimonio:

> "... cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta – como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde, o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc. En estas hipótesis, todas las cuales se han dado en la praxis registral y que pueden ser causadas registral o extrarregistralmente, es importante tener en consideración cómo la Administración Registral se da cuenta de la nulidad existente, incluso, no en ejercicio de una actividad ordinaria, sino

en una situación extraordinaria allende al marco de calificación al que está ordinariamente sometido el registrador. Existirán algunos supuestos en donde la irregularidad es puesta en conocimiento por el Notario perjudicado u otro interesado, y otros, en donde como resultado de la actividad registral, internamente el Registro llega a comprobar las anomalías procedimentales que provocan la inexactitud registral…" (Voto 0711-2018 Expediente 2018-0415-TRA-PJ, TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las diez horas veinte minutos del treinta de noviembre de dos mil dieciocho).

Así como:

"III-. SOBRE LA IRREGULARIDAD PRESENTADA ENTRE LA ESCRITURA MATRIZ Y EL TESTIMONIO INSCRITO. Tal y como se conceptualizó en párrafos anteriores, la gestión administrativa se concibe como el procedimiento que permite, a través del resguardo de los derechos de los interesados, determinar si existe un error en la información registral que se publicita, sin embargo, la información existente y previamente analizada por el registrador dentro de su marco de calificación, es precisamente la proveniente de un documento público como lo fue el testimonio de escritura pública que en su momento ingresó a la corriente registral, cuya información está inmersa dentro de la fe pública notarial; sin embargo, a pesar de ello ha quedado demostrado por medio de la certificación DGAN-DAN-243-2022-CFOL-1, emitida por la señora Ana Lucía Jiménez Monge, Jefa del Archivo Notarial, que corresponde a la escritura

> 51, folio 41 frente, del protocolo del notario Daniel Aguilar González, que existe una incongruencia entre esta escritura y su testimonio, el cual fue presentado por el notario ...""... (Voto 0132-2023 Expediente 2023-0072-TRA-RI, TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las a las diez horas con dieciocho minutos del veintisiete de marzo de dos mil veintitrés).

La inconsistencia comprobada en la presente gestión administrativa, generada por falta de autorización del instrumento público, donde el Registro de Personas Jurídicas analiza y no obvia, que el documento al ser advertido de esta falta de firma del notario autorizante y el testimonio que deviene, diferencia entre el testimonio y matriz de la escritura es una irregularidad originada extrarregistralmente que no puede pasarse por alto, y que más bien, por seguridad jurídica se comparte el criterio de levantar la advertencia administrativa y proceder a la medida cautelar de inmovilización del poder generalísimo registrado bajo las citas: 2013-165325-1 y la sustitución de ese mandato inscrito en las citas 2016-392743-1, para garantizar la publicidad cierta, veraz y congruente de la realidad de los asientos registrales.

El actuar del Registro de Personas Jurídicas se debe principalmente al mandato legal que contiene el artículo 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dice, en lo conducente: "Es obligación del Registro realizar todas las gestiones pertinentes [...]", ello con el fin de determinar la existencia de algún tipo de irregularidad que se estuviese presentando, como la que sucede en el presente caso.

La Sala Constitucional, en la resolución 12462-2001 emitida a las 17:30 horas del 12 de diciembre de 2001, indicó

> Al ser la nulidad un vicio grave, resulta razonable y proporcionado que la norma impugnada faculte al registrador para practicar la nota de advertencia e inmovilización, ya que, de esta forma, el registrador salva su responsabilidad en materia de daños y perjuicios ocasionados a los terceros al amparo de la publicidad registral.

Por último, se le indica al apelante que la forma correcta de corregir el presente asunto es por medio de la comparecencia de la poderdante Lina Patricia Soacha Avendaño donde ratifique todo lo actuado.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones y citas legales expuestas, lo procedente para este Tribunal es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Edwin Marbel Corrales Acuña y Blanca Cecilia Briceño Bustos en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas, venida en alzada.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Edwin Marbel Corrales Acuña y Blanca Cecilia Briceño Bustos, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las 13:00 horas del 3 de marzo de 2025, 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 dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. NOTIFÍQUESE.

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 06/02/2026 03:39

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 06/02/2026 03:03

Óscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha y hora: 09/02/2026 08:11

Cristian Mena Chinchilla

Firmado digitalmente por
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)
Fecha y hora: 09/02/2026 08:42

Gilbert Bonilla Monge

Firmado digitalmente por
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)
Fecha y hora: 06/02/2026 03:04

Norma Ureña Boza

mut/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53