



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0843-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

José Luis Quirós Gamboa, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2010-1348-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 970-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas cinco minutos del veinticuatro de noviembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por el señor **José Luis Quirós Gamboa**, mayor, casado, agricultor, vecino de San Ramón, con cédula de identidad 2-281-1139, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del veintidós de setiembre de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 09 de setiembre de 2010, el señor José Luis Quirós Gamboa, de calidades indicadas, instó un procedimiento de gestión administrativa solicitando sea publicada una nota de advertencia e inmovilizada la finca **277705** del Partido de **Alajuela**, alegando un error conceptual en que incurrió el Registro al inscribir el documento con citas 2010-130415, mediante el cual fue traspasado dicho inmueble por donación a favor de Rosa de Luna Sociedad Anónima, con cédula jurídica 3-101-605276, lo cual, según afirma, es un acto totalmente contradictorio e ilegal por cuanto las sociedades anónimas no pueden adquirir



bienes por donación, dado que de acuerdo con el Código de Comercio, su finalidad es el lucro o la ganancia y contraviniendo lo dispuesto en el artículo 1263 del Código Civil en virtud de no existir autorización expresa de la sociedad para adquirir bienes propios de su mandataria.

SEGUNDO. Que mediante la resolución de las ocho horas del veintidós de setiembre de dos mil diez, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “...1) *Denegar la gestión administrativa presentada por el señor JOSE LUIS QUIROS GAMBOA, por no ser ésta la Sede competente para conocer del presente asunto. 2) Se ordena; una vez firma la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...*”

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el seis de octubre de dos mil diez, el gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, 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 mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ureña Boza; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por carecer la resolución impugnada de un elenco de hechos probados este Tribunal procede a enumerar como tales los



siguientes: **I.-** Que mediante escritura número 26, visible a tomo cien de protocolo del notario Marco Antonio Rodríguez Herra, que originó el documento con citas tomo **500**, asiento **7372** el señor José Luis Quirós Gamboa vende su finca 277705 de Alajuela a María Isabel Barrantes Quirós, (ver folio 151 a 156). **II.-** Que mediante escritura número 281, visible a tomo primero del protocolo de la Notaria Londra Méndez González, cuyo testimonio fue presentado al Registro con citas tomo **2010**, asiento **130415**, María Isabel Barrantes Quirós dona la finca relacionada en el hecho probado anterior, a su representada Rosa de Luna Sociedad Anónima, con cédula jurídica 3-101-605276, (ver folios 018 a 022). **III.-** Que actualmente la finca 277705 de Alajuela se encuentra inscrita a nombre de la sociedad indicada en el hecho probado anterior y en ella se encuentran anotado el documento con citas: **tomo 2010, asiento 300681** que es **Demanda Ordinaria** anotada dentro del Proceso Ordinario No. 10-000537-0296-CI que se ventila ante al Juzgado Civil, de Trabajo y Agrario del III Circuito Judicial de Alajuela (San Ramón), incoado por José Luis Quirós Gamboa en contra de María Isabel Barrantes Quirós (ver folio 176 a 181). **IV.-** Consta a folios 092 a 148 de este expediente, copia certificada del **Expediente Judicial No. 10-000239-0296-CI** que se tramita en el Juzgado Civil, de Trabajo y Agrario del III Circuito Judicial de Alajuela (San Ramón), que es Proceso Ordinario incoado por José Luis Quirós Gamboa contra María Isabel Barrantes Quirós.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de No Probado, que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. De previo a entrar al conocimiento del fondo de este asunto, resulta necesario precisar los hechos en que sustenta su gestión y sus pretensiones el señor José Luis Quirós Gamboa, en relación con lo resuelto por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral.



De acuerdo al análisis efectuado por el Registro a quo, éste concluye que el planteamiento fundamental de la gestión presentada se centra fundamentalmente en la escritura tramitada con citas **tomo 500, asiento 7372**, mediante la cual el señor Quirós Gamboa traspasó su finca matrícula **277705 de Alajuela**, a su sobrina María Isabel Barrantes Quirós. Sin embargo, de la lectura del escrito inicial, así como de los agravios plasmados en su escrito de apelación y reiterados ante esta Autoridad de Alzada en escrito presentado el 01 de febrero de 2011, es fácil entender que su inconformidad con la actuación del Registro Inmobiliario radica en la inscripción, que alega errónea, del documento mediante el cual su sobrina traspasa dicho bien, a título gratuito, a una sociedad de la que es representante, sin que mediara autorización de la Asamblea General de Socios de dicha entidad, para adquirir por donación un bien de su representada, lo que, según su criterio, contradice la finalidad de lucro de las sociedades anónimas, así como lo dispuesto en el artículo 1263 del Código Civil y por ello se produjo un **error conceptual** en el trámite del documento que originó las citas **tomo 2010, asiento 130415**, en razón de lo cual debe consignarse advertencia administrativa e inmovilizarse la finca 277705 de Alajuela. Agrega el apelante que el Registro debió rechazar esa donación y que, con esa actuación, está siendo perjudicado por cuanto no se puede anotar la demanda civil al margen del inmueble, por no estar el mismo inscrito a nombre de la demandada, María Isabel Barrantes Quirós.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Hecha la aclaración anterior, procede este Tribunal a entrar al conocimiento del punto central que debe debatirse, de acuerdo a lo alegado por el señor Quirós Gamboa, sea, la obligatoriedad o no de que, el representante de una sociedad anónima pueda traspasarle a ésta un bien propio, a título gratuito, sin que exista una autorización expresa de la Asamblea General de Socios para adquirir ese bien por donación.

Cabe destacar, que a pesar de la aclaración hecha por este Tribunal Registral en el Considerando anterior, en su resolución final, el Registro Inmobiliario se pronunció sobre el supuesto error conceptual que alega el recurrente, indicando que el caso bajo análisis no



se enmarca dentro de lo establecido en el artículo 1263 del Código Civil, por cuanto la escritura cuyo testimonio originó el documento 2010-130415 fue otorgada ante Notario Público, con las daciones de fe necesarias y en razón de las limitaciones del Marco de Calificación Registral, el registrador no podía entrar a prejuzgar la validez de la obligación contenida en dicho documento.

En este mismo orden de cosas, cabe precisar en este punto que, de la literalidad de dicho numeral, resulta evidente que el espíritu del artículo 1263 citado es prevenir un eventual conflicto de intereses entre el representante y su representado, problema que se presenta únicamente cuando se efectúen entre ellos contratos a título oneroso, siendo evidente que ese conflicto no se produciría al traspasar bienes de cualquier tipo a título gratuito, por cuanto estos contratos suponen un acto de desprendimiento del mandatario a favor de su mandante, quien a todas luces resulta beneficiado.

Así las cosas, resulta conveniente agregar a los argumentos dados por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario que, de conformidad con lo que al efecto establecen los artículos 1395, 1397 y 1399 del Código Civil, los únicos requisitos de la donación de bienes inmuebles son los de ser a título gratuito, constituirse en escritura pública en donde no es requisito que comparezcan en un solo acto el donante y el donatario, siendo requisito que la aceptación expresa por parte del donatario se produzca dentro del año contado desde la fecha de la escritura y en vida del donador.

En nuestro caso, siendo que el documento con citas 2010-130415, cumplió con todos estos requisitos, de acuerdo al Marco de Calificación, regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público; y dado que no existe norma alguna que exija una autorización de la Asamblea de Socios para que la sociedad adquiera, a título gratuito, los bienes propios de sus representantes, lo procedente era su inscripción.



Por último, llama poderosamente la atención de este Tribunal la aseveración del recurrente en sentido de que con su actuar el Registro Inmobiliario ha impedido la anotación de la demanda civil al margen de la finca objeto de discusión, cuando ha quedado demostrado que en la finca 277705 de Alajuela se encuentra anotada la Demanda Ordinaria con citas **tomo 2010, asiento 300681** dictada dentro del Proceso Ordinario No. 10-000537-0296-CI que se ventila ante el Juzgado Civil, de Trabajo y Agrario del III Circuito Judicial de Alajuela, incoado por José Luis Quirós Gamboa en contra de María Isabel Barrantes Quirós (ver hecho probado III), razón por la cual resulta infundado su alegato en este sentido.

Conforme a todo lo expuesto, no se verifica mala actuación registral alguna que legitime al señor José Luis Quirós Gamboa para solicitar que el Registro Inmobiliario anote una medida cautelar administrativa en la finca objeto de estas diligencias. Aunado a lo anterior, en vista de que ya se ha dado curso a un proceso en la vía jurisdiccional, cuya autoridad ha dictado las medidas cautelares correspondientes, en aplicación del Principio Constitucional de División de Poderes, es improcedente continuar su conocimiento en la sede registral y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor José Luis Quirós Gamboa y en consecuencia se confirma la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintidós de setiembre de dos mil diez.

QUINTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J 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 y citas normativas que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el señor **José Luis Quirós Gamboa**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del veintidós de noviembre de dos mil diez, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Roberto Arguedas Pérez

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53