

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No.2003-0024-TRA-PJ.

Diligencias de Oposición

Productos de Concreto Sociedad Anónima

Registro de Personas Jurídicas

VOTO No.018-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las quince horas treinta minutos del día veintinueve de mayo de año dos mil tres.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Luis Pal Hegedus, en su condición de apoderado especial de PRODUCTOS DE CONCRETO SOCIEDAD ANÓNIMA, contra la resolución de las diez horas cinco minutos del veinticuatro de setiembre de dos mil dos, emitida por el Registro de Personas Jurídicas, en diligencias de oposición presentadas por dicho señor.

CONSIDERANDO:

1. Que analizado el expediente administrativo venido en alzada a efectos de determinar su admisibilidad, se constata que las **diligencias de oposición** presentada contra la inscripción de la sociedad “PRODUCTOS DE CONCRETO ALFARO Y LÓPEZ LIMITADA” fue incoada por el señor Luis Pal Hegedus, en su condición de apoderado especial de la compañía PRODUCTOS DE CONCRETO SOCIEDAD ANÓNIMA. Se muestra además, al folio quince del mismo expediente, que el señor Sergio Egloff Gerli, en su carácter de apoderado generalísimo sin límite de suma de PRODUCTOS DE CONCRETO SOCIEDAD ANONIMA, confirió “*poder especial*” a Luis Pal Hegedus, abogado, portador de la cédula de identidad número uno-quinientos cincuenta y ocho-doscientos diecinueve, para que la represente en la interposición de trámites y

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

diligencias de oposición, inmovilización registral y eventualmente la interposición de procesos administrativos y judiciales de la cancelación y/o nulidad de inscripción mercantil de la sociedad denominada “Productos de Concreto Alfaro y López Limitada”.

2. Que visto el poder otorgado al Licenciado Luis Pal Hegedus, el mismo resulta insuficiente para actuar en esta vía, de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 1256 del Código Civil, que la letra indica:

“ El poder especial para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial, solo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin poder extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar.

***El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro”** (lo resaltado no es del original)*

3. Que este Tribunal considera de relevancia recordar que la actividad delictiva desarrollada por personas u organizaciones con un alto grado de ingenio, afectó en las épocas de los años 80 y 90 las esferas registrales, con la comisión de delitos que ponían en entredicho la seguridad jurídica de los bienes o derechos que protege el Registro Nacional. De ahí que, con la promulgación del Código Notarial (Ley No.7764, publicada en el Alcance No. 17 a la Gaceta No. 98 de 22 de mayo de 1998), el legislador se avocó a incorporar una serie de reformas legales tendentes a fortalecer la seguridad de los bienes y derechos que se protegen en esa Institución Registral. Dentro de tal contexto, el legislador en la reforma al artículo 1256 del Código Civil optó por investir de una especial formalidad a los **poderes especiales** otorgados para **todo acto o contrato**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

con efectos registrales. De tal suerte, el poder especial para la celebración de un acto o contrato con efectos en sede registral deberá – **por imperativo legal** – ser **otorgado en escritura pública**, incluyéndose dentro de éstos, por los efectos que ha de tener en caso de resultar procedente, las presentes diligencias de oposición, amén de toda presentación y, consecuentemente, el diligenciamiento de gestiones administrativas ante los distintos Registros que conforman el Registro Nacional. Lo anterior, en aras de cumplir con el cometido del propósito sustantivo, que se encuentra muy bien definido en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967, cuya última reforma apunta que: “ El propósito del Registro Nacional es **garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros...**”, lo cual se lleva a cabo a través de la publicidad registral, que es uno de los pilares que rigen esa materia y que consiste en garantizar la certeza, confiabilidad y exactitud de la información que brinda esa Institución. Sintiendo esa gran necesidad de garantizar la seguridad registral, el legislador al promulgar el Código Notarial reformó asimismo, el artículo 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, para el caso de los documentos que se retiran sin inscribir, acto que –bajo similar tesitura– surte efectos registrales sobre los bienes que por ley le corresponde al Registro Nacional proteger.

4. Que resulta necesario indicar, que si bien el “poder especial” otorgado al Licenciado Luis Pal Hegedus, le confiere las facultades que determina el artículo 1256 del Código Civil, el mismo no cumple con el requerimiento de forma que establece el artículo transcrito supra, cual es, el de ser otorgado en escritura pública, razón por la cual carece de validez y por ende, el recurrente no ostenta la debida representación para accionar tanto el proceso principal como el recursivo. Cabe insistir, que en respeto

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

a lo preceptuado por el artículo de cita, cuando se trate de un poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro y “cuando se de fe de una personería otorgada mediante un poder especial, deberán indicarse la hora, fecha de otorgamiento y notario autorizante de la respectiva escritura, o bien, el número de escritura, folio, número de tomo del protocolo y nombre del notario ante quien se otorgó, así como su vigencia.” (v. DPJ-Circular 025-98, del 19-11-1998).

5. Debe subrayarse que, la formalidad impuesta por imperio de ley, para que el poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deba realizarse en escritura pública, encierra un ánimo de seguridad en los efectos que se le pretenda dar al poder toda vez que, la materia de que se trata conlleva efectos a terceros, regida por principios propios de ella como lo es, el principio registral de publicidad. Nótese que, en el caso particular, estamos ante un procedimiento que al resolverse tendrá indefectiblemente efectos registrales, en uno u otro sentido.

6. Que en razón de lo anterior, y con fundamento en los artículos 1256 del Código Civil, artículos 26 y 27 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo No.30363-J del dos de mayo del año dos mil dos, publicado en el diario oficial La Gaceta No.92 del 15 de mayo del año dos mil dos y 165 a 179 de la Ley General de la Administración Pública, se tiene que considerar ineficaz el poder y nulo lo actuado desde un principio, por cuanto el poder presentado no cumple con la exigencia de ley configurándose una indebida representación.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Se declara la nulidad absoluta de todo lo resuelto y actuado. Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen para que continúe con los procedimientos. El Licenciado Jiménez Sancho discrepa de la tesis de mayoría y salva el voto-
NOTIFIQUESE.-

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada.

EL LICENCIADO JIMENEZ SANCHO SALVA EL VOTO:

El suscrito Juez se aparta del voto de mayoría en cuanto declara mal admitido el recurso de apelación presentado por el Lic. Luis Pal Hegedus, contra la resolución de las diez horas cinco minutos del veinticuatro de setiembre del Dos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mil dos y anula todo lo resuelto y actuado. En consecuencia razono mi voto de la siguiente forma:

Si bien el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil dispone expresamente que:

“...El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro.” Dicha disposición no es aplicable al caso que nos ocupa, toda vez que el supuesto de hecho de la citada norma, se circunscribe a aquel mandato cuyos términos legitiman al apoderado para realizar u otorgar un acto o contrato capaz de producir efectos registrales, entendiéndose estos como aquellos que tienen la virtud otorgada por ley, por sí mismos de constituir, gravar, reconocer, modificar o extinguir alguno de los derechos inscribibles en el Registro. Con la inclusión de dicho párrafo se fortaleció la seguridad jurídica registral, alcanzándose el efecto querido por el legislador, cual fue reforzar lo relativo a la forma de dichos actos y contratos para lograr mayor seguridad jurídica inmobiliaria, frente a las nuevas formas de defraudación con propiedades que se estaban perpetrando por bandas organizadas en perjuicio de los titulares verdaderos y de la seguridad jurídica notarial y registral. Nótese que los términos del mandato especial administrativo, otorgado al Lic. Luis Pal Hegedus (ver folio 15 del expediente), en lo que interesa únicamente lo faculta para representar a su poderdante, en la interposición de trámites y diligencias de oposición, como la que nos ocupa, no autorizándole en ningún momento a realizar u otorgar algún acto o contrato con efectos registrales. Además no es posible aplicar a la especie, el supuesto contenido en el párrafo segundo de la norma en comentario, toda vez que en el caso concreto, la figura procesal de la Gestión Administrativa, como procedimiento que es, no se constituye ni se agota en un solo acto, sino que se compone de una concatenación de actos procesales, emanados de todas las partes que participan en el (no solamente de quien promueve las diligencias o su eventual representante), cada uno de los cuales tiene la cualidad ciertamente de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

producir efectos, pero de naturaleza procesal, o sea instar el procedimiento hasta su término, el cual puede ser normal (resolución final) o anormal (rechazo de la gestión por no cumplir requisitos, desistimiento etc.), ello dependiendo de la suerte del mismo; de tal manera que tratándose de procedimientos como el que nos ocupa, no es la actividad procesal de la parte o partes la que podría, si así quisiera pensarse, eventualmente producir efectos registrales, sino el acto dictado por la Administración (resolución final). Adicionalmente no se debe aplicar lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1256 del Código Civil, considerándolo en forma aislada del resto de la Legislación Registral, (Vgr., Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883, de 17 de mayo de 1967, arts 6, 27 y 34 entre otros, Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564, de 29 de abril de 1970, arts 2 incisos b) y c) y 3, entre otros, Reglamento del Registro Público, No. 26771 de 18 de marzo 1998, arts 37, 41, 50 inciso d) y 51 inciso g) entre otros), la cual es uniforme en cuanto que al referirse a la figura de actos o contratos, siempre lo hace en relación a aquellos que tienen la cualidad de ser inscribibles o registrables por la naturaleza de su objeto o de la prestación, por lo tanto susceptibles de producir efectos registrales. Por esta razón no existe ningún vicio de forma en el poder especial en que se fundamenta la capacidad procesal del apoderado Pal Hegedus. ES TODO.-

Lic. Luis Jiménez Sancho