

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2016-0514-TRA-PJ**

**Gestión Administrativa**

**EDUARDO MARQUEZ FERNANDEZ, apelante**

**Registro de Personas Jurídicas (Exp. RPJ-034-2015)**

***VOTO 0191-2017***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. - Goicoechea, a las catorce horas quince minutos del cuatro de mayo de dos mil diecisiete.**

Visto el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Eduardo Márquez Fernández, abogado, vecino de San José, cédula de identidad 1-1234-0288, en su condición de notario autorizante, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las 14:00 horas del 21 de septiembre de 2016.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, el 7 de julio de 2015 por las señoras Christine Michelin, administradora, de nacionalidad canadiense, pasaporte QD045104, y Mariette Daignault, empresaria, de nacionalidad canadiense, con cédula de residencia 125-1717, ambas vecinas de Parrita, solicitaron la presente gestión administrativa contra la sociedad LOS DOS PALMITOS S.A., cédula de persona jurídica 3-101-451559, señalando que los libros contables y de administración fueron debidamente legalizados ante la Dirección General de Tributación Directa para el 7 de diciembre de 2006, los cuales han estado siempre en poder de la secretaria de la Junta Directiva de dicha sociedad, cargo ostentado por la señora Mariette Daignault, quien además es accionista de la sociedad. Que para el 1 de julio de 2015 recibió una notificación de desahucio administrativo gestionado por el señor Frederic Mtthys, quien es

el apoderado de dicha sociedad, acto encaminado a expulsar a la señora Daignault del inmueble-concesión. Que dado lo acontecido procedieron a revisar la situación de dicha sociedad, enterándose de que el notario público Eduardo Alonso Márquez Fernández mediante testimonio de escritura número 48 realizada el 4 de noviembre de 2014 y que ocupó las citas de presentación al tomo 2014, asiento 303288 del 10 de noviembre de 2014, inscribió un acta de Asamblea General Extraordinaria, la cual no se encuentra asentada en el libro de actas correspondiente, dentro del cual se realizaron los siguientes movimientos: 1.- Reforma en la representación y en sus cargos; 2.- reforma de la administración; 3.- reforma de datos generales de personas jurídicas y; 4.- revocatoria o renuncia de personas con nombramiento. Como consecuencia de ello, la señora Christine Michelin fue removida de su cargo de Tesorera (apoderada generalísima), y Mariette Daignault de su cargo de Secretaría, sin que exista asentado en el libro de actas la convocatoria de una asamblea. Tampoco se tiene conocimiento de que exista reposición alguna de tomos, siendo que los seis libros contables y de administración de la sociedad se encuentran en custodia de la secretaria, sea, Mariette Daignault. Por lo anterior, solicitan la Inmovilización registral de la empresa LOS DOS PALMITOS S.A. persona jurídica 3-101-451559 a efectos de que dicha sociedad quede librada de futuros y eventuales actos fraudulentos.

**SEGUNDO.** Por resolución de las 10:00 horas del 28 de agosto de 2015 la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, resolvió: “...consignar como medida precautoria la nota de advertencia administrativa en la inscripción de la sociedad denominada: LOS DOS PALMITOS S.A, cédula de persona jurídica tres- ciento uno-cuatrocientos cincuenta y un mil quinientos cincuenta y nueve (3-101-451559), ...”. (visible a folio 198)

**TERCERO.** La Dirección del Registro de Personas Jurídicas, mediante resolución de las 14:00 horas del 21 de septiembre de 2016, dispuso: “... 1.- Ordenar la inmovilización del asiento de inscripción de la sociedad LOS DOS PALMITOS S.A, cédula jurídica 3-101-451559, la que se mantendrá hasta que ingrese la correspondiente providencia ejecutoria en la que se acredite que se conoció el fondo del asunto y se disponga lo procedente; o bien se

*inscriba documento el cual subsane la situación irregular acaecida. ...”.*

**CUARTO.** Inconforme con dicha resolución, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas para el 3 de octubre de 2016 el Lic. Eduardo Márquez Fernández en su condición de notario autorizante del documento de escritura número 48 realizada el 4 de noviembre de 2014, con citas de presentación al tomo 2014, asiento 303288 del 10 de noviembre de 2014, del acta de Asamblea General Extraordinaria, interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra de la resolución final anteriormente indicada.

**QUINTO.** Por resolución dictada a las 09:30 horas del 3 de octubre del 2016, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, resolvió: “... admitir el recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, ...”, en razón de ello entra a conocer este Órgano de alzada.

**SEXTO.** A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

***Redacta el juez Alvarado Valverde, y;***

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Este Tribunal acoge como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro de Personas Jurídicas.

**SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro de Personas Jurídicas determinó que los hechos ocurridos en el caso bajo examen corresponden a una situación de carácter extraregistral, no siendo posible para el Registro de instancia pronunciarse con respecto a ello, teniendo que recurrir las partes interesadas a la sede jurisdiccional. Lo

anterior, en virtud de que la Administración registral, no se encuentra facultada para declarar derechos y/o cancelar asientos de inscripción estando atribuida dicha competencia única y exclusivamente a la Autoridad Judicial, conforme de esa manera lo estipula el artículo 474 del Código Civil.

Sin embargo, la Administración registral como coadyuvante en la administración de justicia y ante los hechos acaecidos dispone que lo procedente es imponer una medida cautelar de inmovilización en el asiento de inscripción a efecto de advertir a terceros la situación jurídica de la sociedad LOS PALMITOS SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3-101-451559 hasta tanto se investiguen dichas irregularidades, conforme de esa manera lo dispone el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, y hasta tanto se resuelve la situación jurídica acaecida

Por su parte, el señor Eduardo Márquez Fernández en su escrito de agravios señalo, lo siguiente: 1- Falta de legitimación, la cual no es de numerus apertus, siendo que las gestionantes por tener cargos en la sociedad no cuentan con legitimación para gestionar. Que la legitimación se restringe a la publicidad actual de la sociedad. (f. 275 vuelto) 2- No puede cuestionarse en sede administrativa la inscripción del documento 2014-303288, que hace fe frente a terceros, y además fue debidamente calificado por el registrador. 3- No tiene el registro competencia según el art 27 de la ley 3883; siendo un mal precedente que el registro invalide sus propias inscripciones. (sala cuarta 10999-2000). 4-Cuestionamiento de asamblea debe ser exclusivamente en sede judicial (a la fecha no ha habido orden alguna de anotación de demanda). 5- Que acción para reclamar la nulidad de los acuerdos esta prescrita. 6- Que se hizo asamblea en lugar distinto de domicilio por la hostilidad de las gestionantes. 7- Medio para publicar no es bajo pena de nulidad. 8- Libros si fueron legalizados, si no coincide el número de legalización, es problema del Registro. Por lo anterior solicita se revoque la resolución apelada y se proceda con el levantamiento de la nota de inmovilización impuesta en el asiento de la sociedad.

### **TERCERO. SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES EN**

**SEDE ADMINISTRATIVAS.** La actividad registral, como actividad humana que es, no está exenta de errores e inexactitudes que afecten la publicidad que brinda el Registro. Al respecto, en el Título Tercero del Reglamento del Registro Público, vigente en su totalidad para el Registro de Personas Jurídicas, se definen los tipos de errores registrales (materiales o conceptuales) y se regula la forma de corregirlos, siempre que con ello no se cause algún perjuicio a terceros. De este modo, en su artículo 88 se establece que cuando exista oposición a la corrección del error por parte de algún interesado; o cuando la rectificación del error cause algún perjuicio, se ordenará consignar una nota de advertencia en el asiento registral y posterior al trámite de un procedimiento administrativo; denominado Gestión Administrativa (artículo 90 y siguientes del Reglamento del Registro Público), en caso de no ser posible la corrección en sede administrativa, se procederá a su inmovilización, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las mismas partes interesadas lo autoricen.

Respecto de la **aplicación de las medidas cautelares administrativas a las personas jurídicas** se ha pronunciado este Tribunal en reiteradas resoluciones, indicando:

*“... SEXTO. RESPECTO DE LA INMOVILIZACIÓN ORDENADA POR EL REGISTRO. ... a diferencia de la “nota de advertencia”, la inmovilización, tiene un uso más restringido y específico, “pues su propósito -a falta o imposibilidad de un arreglo en vía administrativa- es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que pueda acarrear la nulidad del asiento, pero que debe haber sido causado, exclusiva y necesariamente, por el mismo Registro. (Ver entre otros, el Voto de este Tribunal No 307-2006 de 15:20 horas del 29 de setiembre del 2006)”.*

*La inmovilización, como técnica registral, tuvo en nuestro medio un desarrollo originalmente aparejado al del Registro Inmobiliario, medida cautelar que luego se*

*fue haciendo extensiva a los procedimientos de inscripción de los demás Registros, como consecuencia de su integración mediante el artículo 1 y 2 de la Ley No. 5695 de 28 de mayo de 1975, “Ley de Creación del Registro Nacional” y la aplicación supletoria que éstos hacen de la Ley No 6145 de 18 de noviembre de 1977, “Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público” y del Reglamento del Registro Público, “Decreto Ejecutivo No 26771-J de 18 de marzo de 1998”.*

...

*En su esencia, tal como fue primeramente concebida, los efectos de la inmovilización están íntimamente ligados al objeto que se registra (derechos reales cosas muebles e inmuebles) y su principal consecuencia es el bloqueo o paralización del tráfico jurídico registral del bien o derecho inscrito. Los inmuebles y muebles corresponden a derechos sobre cosas destinadas al tráfico jurídico, de ahí que los efectos de la inscripción en los registros que los inscriben presentan efectos declarativos ya que el nacimiento del derecho surge extra registro y su inscripción ocurre con fines de publicidad, seguridad y oponibilidad ante tercero. El objeto registral en este caso, puede definirse como **derechos de titularidad sustantiva** atribuible a **un sujeto de derecho** sobre un bien jurídico. Por el contrario, en el Registro de Personas Jurídicas la ratio de su implementación radica no ya sobre cosas, sino propiamente sobre la existencia, modificaciones y extinciones de un ente que figura como **sujeto de derecho en sí mismo**, derivado de la ficción legal que predetermina su justificación como centro de imputación jurídica y en términos similares a la persona física o humana.*

*La jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores Civiles, sobre el particular ha precisado correctamente: “... Al conceder el ordenamiento la cualidad de **personalidad jurídica** a dichas entidades determina que su regulación registral esté enmarcada con el nacimiento o alumbramiento jurídico por medio del registro, sin que pueda imputársele existencia fuera de él como sí ocurre con una compraventa inmobiliaria en sus efectos inter partes, por ser un instituto destinado a tener*

*relevancia frente a terceros y los efectos frente a terceros se darían con el reconocimiento de la inscripción una vez verificadas todas las exigencias y formalidades durante el trámite de su inscripción previstas por ley como requisito consustancial para su existencia y modificaciones posteriores. Las personas jurídicas al derivar de una ficción legal de naturaleza ideal, requieren como efectos de su existencia desde su nacimiento y hasta su extinción un asentamiento registral basado en la inscripción, por cuanto es precisamente esa inscripción según la “teoría de la ficción legal” la que le brinda un carácter absolutamente constitutivo y creador por medio de la inscripción, en contraposición con la teoría registral denominada “teoría de la realidad” aplicable al régimen de cosas muebles o inmuebles destinadas a registración, que presenta una finalidad declarativa y confirmatoria de su preexistencia extraregistral donde con la sola presentación del documento al Registro el Estado le da forma jurídica a un sustrato ya existente. Por ende, las cosas por estar predeterminadas al tráfico jurídico son oponibles a terceros con la presentación, mientras que las personas jurídicas adquieren existencia legal y sustrato como sujetos de derecho con su inscripción. Ello determina que el Registro de Personas Jurídicas no se limita a recoger un acto contrato que ha nacido con independencia de él, sino que tal inscripción es uno de los requisitos de forma esenciales para perfeccionar determinada situación jurídica. En consecuencia, la persona jurídica nace con la inscripción, y sus eventuales modificaciones substanciales como plazo, cambio de nombre y representación se proyectan como parte integral o substratum de esa persona ideal en un totum jurídico, no pudiendo estos elementos desmembrarse como igual sucede con las personas físicas lo que determina y justifica un régimen idéntico, uniforme y único -de tipo constitutivo- durante toda su existencia y no sólo a partir de su constitución. Nuestro Código Civil confirma lo anterior en cuanto a la adopción de la teoría de la ficción respecto a las entidades asociativas en general -incluyendo desde luego a las sociedades mercantiles-, al señalar en el artículo 33 que la existencia de las personas civiles (jurídicas) proviene de la ley o del convenio conforme a la ley, y*

*además dejan de existir conforme a la ley según lo preceptúa el ordinal 34 ibídem. Por ende, en el registro inmobiliario se encuentra la figura del tercero registral considerado en base al privilegio y protección que recibe quien contrata o actúa de buena fe con base a la información que publicite el registro; mientras que en el Registro de Personas Jurídicas el tercero asume un rol pasivo considerado como un tercero consultante que actuará conforme a la apariencia jurídica que muestre el registro del ente consultado según las inscripciones vigentes ...” (Voto No 444 de las 17:05 horas del 30 de noviembre del 2005, Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda)*

*Las diferencias apuntadas deben ser consideradas por el Registro de Personas Jurídicas al ordenar administrativamente una inmovilización de asientos, pues por la especialidad de su materia los efectos que ésta producen son distintos a los que se producen en otros Registros; de ahí que su uso debe ser excepcional y restrictivo, especialmente para casos en donde se comprueben errores graves, insubsanables en sede administrativa, o anomalías en la información contenida en un asiento de inscripción, imputables a la actividad registral. En los registros de bienes muebles e inmuebles se inscriben derechos reales constituidos sobre ellos con la finalidad de asegurar el tráfico jurídico de éstos, la inmovilización afecta a éstos como tales, pero no a la persona jurídica, quien no ve restringida su capacidad de actuar. Por el contrario, una inmovilización sobre el asiento de inscripción de una sociedad mercantil, o una asociación, como en este caso, por su naturaleza constitutiva, sí incide sobre su existencia legal y sustrato como sujetos de derecho; por ello esta medida cautelar es procedente sólo cuando sea estrictamente necesario...”. (Voto No. 325-2007, de las 10:30 horas del 1° de noviembre de 2007, del Tribunal Registral Administrativo).*

En razón de este origen, se reitera: los efectos de la nota de advertencia y una eventual y posterior inmovilización del bien o derecho, que fueron concebidos inicialmente como un



bloqueo o paralización del tráfico jurídico registral, ligado al objeto de registración del Registro de Bienes Inmuebles (hoy Registro Inmobiliario) y del Registro de la Propiedad Mueble, sea, a derechos reales muebles e inmuebles. No obstante, en aras de brindar una respuesta administrativa al objeto de registración del Registro de Personas Jurídicas, que no versa sobre bienes o derechos, sino propiamente sobre la inscripción, modificación o extinción de un ente que figura como sujeto de derecho en sí mismo, originado en una representación legal que lo asimila –como ente imputable jurídicamente–, a una persona física o humana, se ha hecho necesario utilizar en forma análoga esas medidas cautelares en los asientos registrales de las personas jurídicas, con las diferencias que exige su distinta naturaleza jurídica.

Resulta claro en este punto que, en virtud de esas diferencias en cuanto a 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 tal como razonó este Tribunal en el Voto No. 325-2007, ya citado, la inmovilización de una sociedad, dada su naturaleza constitutiva, incide directamente sobre su existencia legal como sujeto de derecho.

Así las cosas, ante la necesidad de brindar protección a esta figura jurídica la Administración registral, procedió aplicar la Circular DGRN-0831-2007 emanada por la Dirección General del Registro Nacional, tomándose en consideración la normativa interna, sea, lo preceptuado por el artículo 88, 93 y 97 del Reglamento de Registro Público y artículo 125 del Reglamento Organización Registro Público de la Propiedad Muebles, en aras de salvaguardar la seguridad jurídica. Lo anterior, a efectos de generar el espacio de tiempo necesario para que las partes involucradas recurran a la vía jurisdiccional correspondiente hacer valer sus derechos y sea

dicha Autoridad judicial quien determine la situación jurídica o derechos que se discuten, o las partes involucradas y/o afectadas de la inexactitud que se conoce así lo autoricen, conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

**CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Una vez analizado el caso bajo estudio este Tribunal, comparte la imposición de la medida cautelar impuesta por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, toda vez, que las solicitantes Christine Michelin y Mariette Daignault, en su condición citada, y cumpliendo con las formalidades de rigor, solicitaron ante la Dirección supra, se imponga una inmovilización sobre la sociedad denominada LOS DOS PALMITOS S.A., al poner en conocimiento de la instancia administrativa, los siguientes hechos: 1.- Que los libros siempre han estado en poder de Mariette Daignault. 2.- Que recibieron desahucio administrativo gestionado por Frederick Mtthys como apoderado de “Los Dos Palmitos SA”. 3.- Que por medio de documento 2014-303288 (escritura No. 48 del 4/11/2014) se inscribe el 10/11/2014 acta de asamblea general extraordinaria, la cual no se encuentra asentada en el libro de actas (folio 73 y siguientes). 4.- Que en tal acta se reforma: a) Representación y sus cargos, b) Reforma de la administración, c) Datos generales de persona jurídica, d) Revocatorias o renunciaciones de personas con nombramiento, y con ello que Christine Michelin fue removida de su cargo, igual que Mariethe Daignault (secretaria), que no fueron convocadas y los libros siempre estuvieron en su custodia. Ante los hechos suscitados presentaron una denuncia ante el Ministerio Público solicitando la nulidad del acuerdo, la inmovilización de la empresa y de su patrimonio.

Ahora bien, de conformidad con los hechos expuesto el Registro de Personas Jurídicas tuvo por constatado que dentro del documento con citas al tomo 568 asiento 30357, el cual refiere al pacto constitutivo de la sociedad Los Dos Palmitos S.A, y sobre la asamblea celebrada para el 13 de octubre del 2014, dicho testimonio es omiso en cuanto a la convocatoria de la asamblea, la cual debió realizarse conforme lo que dispone el artículo 158 del Código de Comercio, sea mediante aviso de publicación oficial realizado en “*La Gaceta*” y un aviso en

un diario de circulación nacional como lo es “*La Presa Libre*”, circunstancia que hace que dicho acto carezca de toda validez y legitimidad y por tanto se debe tener por no realizada.

Aunado a ello, cabe acotar que el incumplimiento del requerimiento de publicación tal y como lo dispone el numeral 158 del precitado cuerpo normativo, que dice: “*La asamblea deberá ser convocada en la forma y por el funcionario u organismo que se indica en la escritura social, y a falta de disposición expresa, por aviso publicado en “La Gaceta”. ...*”, recae a diferencia de lo que estima el apelante en una nulidad absoluta, ello a partir de todo lo actuado y celebrado en dicha convocatoria. Lo anterior, en virtud de que ello deja en total indefensión a los demás miembros que conforman dicha sociedad jurídica.

Ello, dado que la publicación fue realizada según los antecedentes visibles a folio 224, 225 y 280 del expediente, se publicó el 9 de octubre de 2014 en el diario de La Prensa Libre, sea, difiere del contenido que nuestra legislación contempla cuando el pacto social no es claro o expreso en ese sentido. Máxime, que dentro de las órdenes del día a conocer se encontraba: “*...a) Reforma a la cláusula de domicilio*”.

De igual manera, se desprende del citado instrumento que el domicilio social donde se indica se realizó dicha asamblea difiere del registrado por la sociedad LOS DOS PALMITOS S.A, sea, en “*la provincia de Puntarenas, distrito primero, cantón noveno (Parrita), Esterillos Centro, 300 metros al este de Hotel Flor de Esterillos*”, tal y como se desprende a folio 22 del expediente de marras, y no como se indica en el pacto constitutivo realizado por el notario público Eduardo Alonso Márquez Fernández, mediante testimonio de escritura número 48 del 4 de noviembre del 2014 y que contó con las citas de presentación del 10 de noviembre del 2014 al tomo 2014 asiento 00303288, dentro de la cual se indicó expresamente como domicilio social “*San José, Barrio Escalante, calle 31, avenida 9 y 11 Edificio N° 965*”, modificación que según consta en auto fue realizado mediante documento con citas al tomo 568 asiento 30357 del 19 de noviembre de 2014. (v.f 77 y 116). Situación, que tal y como se

desprende discrepa del domicilio social señalado por dicha entidad a folio 22 del expediente. En consecuencia, también se transgrede lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Comercio.

Por otra parte, respecto de la reposición de libros señalada por el Notario Público Márquez Fernández, y una vez corroborados los antecedentes contenidos en la publicidad registral del Registro de instancia, dicha instancia administrativa señaló explícitamente en la resolución apelada que no existe ningún antecedente de reposición de libros presentada ni autorizada, y que el número al que se hace referencia 4061010837807 del 26 de octubre de 2011, corresponde a una gestión distinta, la cual corresponde a la migración de datos que se realizaba para ese momento entre la Dirección del Servicio al Contribuyente del Ministerio de Hacienda, al sistema de datos del portal de Crear Empresa, de manera oficiosa.

Por otra parte, llama la atención que de los antecedentes la copia simple que es aportada por el fedatario Eduardo Márquez, respecto de la escritura número 159-2, mediante la cual el señor Claude Dansereau, comparece en condición de presidente de la sociedad LOS PALMITOS S.A., (sic) y solicita la reposición de los libros por extravió, dicho instrumento cuenta con fecha del 29 de agosto de 2014, la cual difiere del número de autorización al que hace referencia el fedatario público Márquez Fernández 4061010837807, siendo que dicha secuencia numérica cuenta con fecha del 26 de octubre de 2011.

Así las cosas, advertidas las inconsistencias ante este Tribunal, lo procedente es imponer la medida cautelar de inmovilización que ha sido solicitada por las gestionantes, dada la discordancia contenida en los instrumentos públicos autorizados por el Fedatario Eduardo Márquez Fernández, y lo dispuesto en el pacto constitutivo de la sociedad LOS DOS PALMITOS S.A, a efectos de que dicha situación jurídica sea conocida y resuelta en la vía jurisdiccional competente. Lo anterior, aunado a que los eventos objeto de dicha investigación no solo atenta contra la seguridad jurídica registral que brinda el Registro de

Personas Jurídicas, ante terceros, sino que además afecta los asientos de registro respecto de los derechos conferidos a sus representantes.

**QUINTO. SOBRE LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.** Respecto de los extremos señalados por el recurrente, este Tribunal estima de mérito indicar que las gestionantes Christine Michelin y Mariette Daignault, cuentan con legitimación para la presente gestante. Lo anterior, en virtud de que si bien tal acción no es de numerus apertus; sí debe verificarse de los asientos registrales e inclusive el tracto sucesivo histórico contenido en la publicidad registral (no solo la información actual o los cargos actuales), siempre en relación con los alegatos realizados y demostrados en relación con este caso, el derecho de las gestionantes fue verificado de los asientos del Registro. Razón por la cual sus aseveraciones en cuanto a la capacidad procesal de las suscritas no son de recibo ante esta Instancia administrativa, procediendo el rechazo de su agravio.

Por otra parte, cabe acotar al petente que el artículo primero de la Ley 3883, establece el principio de Seguridad que integrado con el numeral 456 del Código Civil, determina que los actos nulos no se convalidan con la inscripción, la impugnación de los asientos es competencia de la sede judicial, no obstante, la actuación del registro en respuesta administrativa frente a elementos de constatación objetiva es la que realiza la Dirección del Registro de Personas Jurídicas. En resumen, la medida cautelar administrativa -mediante respuesta administrativa ante una condición cuestionable en sede judicial, verificable objetivamente en sede registral. Por lo que, 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 que deban ser declarados.

Finalmente es criterio de este Órgano de alzada que, en virtud del principio constitucional de división de poderes, tanto el Registro de Personas Jurídicas como este Tribunal, si bien entra

a conocer el fondo del presente asunto en sede administrativa, la nulidad del acto o la declaratoria de un mejor derecho solo puede ser declarada por una Autoridad Jurisdiccional. Sin embargo, la Administración registral como coadyuvante en la administración de justicia si se encuentra facultada para imponer la medida cautelar de inmovilización, así tipificada en circular de la Dirección General del Registro Nacional 831-2006 y que es de acatamiento obligatorio en cumplimiento del debido proceso.

Así las cosas, y por las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Eduardo Márquez Fernández, en su condición de notario autorizante, en contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas a las 14:00 horas del 21 de septiembre de 2016, la cual en este acto se confirma, a efectos de que el Registro, proceda a imponer la medida cautelar de inmovilización en el asiento de la sociedad LOS DOS PALMITOS S. A, cédula jurídica 3-101-451559, hasta tanto sea la autoridad judicial quien ordene su levantamiento, o las partes involucradas y/o afectadas de la inexactitud que se conoce así lo autoricen, en apego a lo que dispone el artículo 474 del Código Civil.

**CUARTO. EN CUANTO AL 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, citas normativas, de doctrina y de jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Lic. Eduardo Márquez Fernández, en su condición de notario autorizante, contra la resolución dictada por

la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas a las 14:00 horas del 21 de septiembre de 2016, la cual en este acto se confirma, a efectos de que el Registro de instancia proceda a imponer la medida cautelar de inmovilización en el asiento de la sociedad LOS DOS PALMITOS S.A, cédula jurídica 3-101-451559. 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 para lo de su cargo. - **NOTÍFIQUESE.** -

*Carlos José Vargas Jiménez*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*