

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2018-0029-TRA-PJ**

**Gestión administrativa**

**CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.: Apelante**

**Registro de Personas Jurídicas (expediente de origen DPJ-076-2017)**

**Mercantil**

***VOTO 0314-2018***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas treinta minutos del treinta de mayo del dos mil dieciocho.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado William Charpentier Morales, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-526-931, en su condición de apoderado especial de la empresa **CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.**, con cédula de persona jurídica 3-101-320945, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas de las 8:30 horas del 15 de diciembre del 2017.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante el Registro de Personas Jurídicas al ser las 3:50 p.m. del 13 de noviembre del 2017, el licenciado William Charpentier Morales representando a la empresa **CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.**, solicitan se ordene Nota de Advertencia o Inmovilización Registral de los Poderes Generalísimos inscritos al tomo 2017, asiento 221932, consecutivo 1, secuencia 1 y 2, en apariencia fraudulenta;

**SEGUNDO.** Que el Registro de Personas Jurídicas, mediante la resolución dictada a las 8:30 horas del 15 de diciembre de 2017, indicó en lo conducente, lo siguiente: ***“POR TANTO: Conforme a lo esbozado..., se resuelve: I.- Rechazar ad portas la presente diligencia administrativa interpuesta... de la Empresa CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.,... contra los poderes generalísimos inscritos bajo las citas al tomo 2017, asiento 221932, consecutivo 1, secuencia 1; y al tomo 2017, asiento 221932, consecutivo 1, secuencia 2....”***

**TERCERO.** Que al ser las 12:14 p.m. del 9 de enero del 2018, el licenciado William Charpentier Morales, apoderado especial de la empresa **CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.**, planteó recurso de apelación en contra de la resolución final antes indicada; admitida la apelación para ante este Tribunal por resolución de las 8:30 horas del 12 de enero del 2018.

**CUARTO.** A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución previa la deliberación de ley.

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

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hecho de relevancia para el dictado de la presente resolución, el siguiente: 1- Que el gestionante, licenciado William Charpentier Morales, apoderado especial de la empresa **CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.**, **NO** fue prevenido respecto de demostrar la legitimación para actuar en este asunto, conforme al artículo 96 del reglamento 26771-J, tratándose de su alegada condición de parte en un fideicomiso, titular de una propiedad donde se están solicitando cancelación de

asientos con el poder que se alega ilegalmente inscrito.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal enlista con el carácter de No Probados lo siguiente: 1- La falta de legitimación del gestor, licenciado William Charpentier Morales, apoderado especial de la empresa **CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.** para demostrar la legitimación para actuar en este asunto, conforme al artículo 96 del reglamento 26771-J, tratándose de su alegada condición de parte en un fideicomiso, titular de una propiedad donde se están solicitando cancelación de asientos con el poder que se alega ilegalmente inscrito.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro de Personas Jurídicas rechaza ad portas la gestión administrativa con fundamento en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, indicando que el promovente es un completo extraño, en sentido registral, sin interés ni legitimación para incoar dicha gestión administrativa, más allá del vínculo jurisdiccional que une a la parte actora con los poderdantes o apoderado, el cual no es suficiente para actuar válidamente ante la instancia registral.

Por su parte, el recurrente indicó en sus agravios que no comparte lo resuelto por el Registro de Personas Jurídicas, por ser un razonamiento erróneo ya que del análisis y conclusión de la prueba documental, ya que existe una legitimación más que demostrada y que faculta a su representada para interponer dicho proceso, además de que la información registral evidencia movimientos registrales para tratar de despojar el derecho de propiedad de su representada, ya que los poderes inscritos son de pleno derecho nulos, pues el notario público que los instituyó no tenía facultades para que los instrumentos públicos fueran eficaces en Costa Rica, al no tener competencia territorial, estos documentos conllevan la nulidad total o cancelación de los asientos inscritos, donde se solicita ante la Dirección de Inmuebles la anulación de asientos registrales inscritos legalmente para así despojar de la legítima titularidad que posee de la nuda propiedad del inmueble que actualmente se encuentra en propiedad fiduciaria a nombre de un tercero, donde su representada es fideicomitente.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** La misión primordial del Registro Nacional es la de registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten ante el Registro Nacional y sus dependencias, para la inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país; lo anterior lo informa en síntesis el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que a la letra señala: ***“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros”***.

El Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771-J, en sus numerales 92 y siguientes:

***“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...”***

***“Artículo 95.—Legitimación para Gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro.***

***Artículo 96.—De la presentación de la gestión. El escrito inicial de la gestión administrativa se presentará ante la Dirección. Si éste no cumpliera todos los requisitos, se rechazará ad-portas. Si por alguna circunstancia se recibiere y faltare algún requisito en el escrito, se le prevendrá a la parte para que lo subsane en un plazo no mayor de 15 días. Si no cumpliera lo exigido se rechazará la gestión y se archivará el expediente.” (El subrayado es nuestro)***

Es entonces que, el Registro determina a través de la gestión administrativa el conocimiento de un desacierto en el trámite del expediente y esta instancia no tiene más opción que recurrir a las medidas que la ley le faculta, para salvaguardar la titularidad de cada una de las personas involucradas.

La interpretación aplicada por el Registro de Personas Jurídicas declarando el rechazo ad portas de la gestión pretendida por el recurrente, indicando que según el artículo 95 del Reglamento de Registro público, en concordancia con la jurisprudencia administrativa y la información aportada en autos, el promoverlo resulta ser un completo extraño, no es del todo correcto.

El interés y legitimación registral para incoar esta gestión administrativa va más allá del vínculo jurisdiccional del actor con sus poderdantes o apoderado, siendo este quien prueba tener un interés objetivo en la resolución del asunto. En el caso que nos ocupa, se le debe dar el trámite respectivo conforme al Reglamento, en cumplimiento del Principio de Legalidad, por lo que no resultaría viable un rechazo ad portas y más bien considera este Tribunal que el no acoger la solicitud de la empresa **CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.**, fundamentado en los artículos supra indicados, pues va en perjuicio de los principios registrales.

El no entrar a conocer el fondo del asunto fue la causa del porqué erróneamente el Registro Mercantil resolvió dicha instancia. De ahí, que la ausencia de la documentación relacionada con el uso del poder en el Registro Inmobiliario (sede donde el gestionante alega ser nudatario) del derecho que se pretende cancelar con poder cuestionado, hace falta; lo anterior, vincularía la eventual inexactitud (que en todo caso se estudia de oficio) con el gestionante. Al ser así, la legitimación debe prevenirse, y no rechazarse ad portas, existiendo elementos objetivos que deben descartarse antes de ejecutar el rechazo.

Bajo tales consideraciones, este Tribunal estima que se debe revocar la resolución venida en apelación, para que en vez de lo resuelto, el Registro Mercantil prevenga al gestionante de su

legitimación, acorde con la parte final del art. 96 26771-J “*si por alguna circunstancia*”: teniendo como tal circunstancia la eventual relación de asientos con el registro en cuestión, y conforme a la doctrina y normativa que antecede, se declara con lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución final venida en alzada, la que en este acto se revoca.

**QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara *con lugar* el recurso de apelación presentado por el licenciado William Charpentier Morales en representación de la empresa **CONDOMINIOS CR OCHENTA ARENA DORADA, S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas de las 8:30 horas del 15 de diciembre del 2017, la cual *se revoca*. Se da por agotada la vía administrativa. 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.**

**Norma Ureña Boza**

**Kattia Mora Cordero**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Guadalupe Ortiz Mora**

**DESCRIPTOR:**

DERECHO EXCLUSIVO DE LA MARCA

TG. DERECHOS DERIVADOS DE LA INSCRIPCION DE LA MARCA

TNR: 00.42.40.