

---

## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2021-0206-TRA-PJ**

**DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE FISCALIZACIÓN**

**ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES,  
apelante**

**REGISTRO PERSONAS JURÍDICAS (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-7)**

**ASOCIACIONES**

## **VOTO 0327- 2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta y un minutos del veintitrés de julio de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor Adrián Mora Solano, portador de la cédula de identidad 1-0966-0450, vecino de San José, presidente de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, cédula jurídica: 3-002-51042, en contra de la resolución final dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las 09:00 horas del 4 de mayo de 2021.

**Redacta la jueza Quesada Bermúdez**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El señor José Miguel Porras Mejías, portador de la cédula de identidad 5-0168-0270, vecino de San José, afiliado de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, presentó escrito ante la Dirección de Personas Jurídicas, en el que interpone proceso de fiscalización,

---

porque considera que el nombramiento del fiscal general se efectuó en contravención de los artículos 12 inciso i) y 53 inciso d) párrafo primero del estatuto de la asociación. Alegó que señor Juan Carlos Majano Medina fue nombrado en el cargo de fiscal para el período 2019-2020 en contra de lo establecido en los artículos citados debido a que tal señor fue sancionado por el Tribunal de Ética de la Asociación.

Mediante resolución de las 9:30 horas del 15 de febrero de 2021, el departamento de Asesoría Legal del Registro de Personas Jurídicas resolvió consignar como medida precautoria una nota de advertencia administrativa en la inscripción de la asociación y por medio de la resolución de las 10:00 horas del 15 de marzo de 2021 confirió audiencia al señor Adrián Mora Solano como presidente inscrito de la asociación, quien presentó sus manifestaciones el 9 de marzo de 2021.

Las diligencias administrativas de fiscalización fueron conocidas por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas y mediante resolución dictada a las 09:00 horas del 4 de mayo de 2021 resolvió declarar con lugar la gestión de fiscalización y ordenó, una vez firme la resolución, inmovilizar el asiento de inscripción de la asociación hasta que se nombre a un nuevo fiscal que cumpla con todos y cada uno de los requisitos que exige el artículo 53 del estatuto de la asociación o bien hasta que ingrese providencia ejecutoria en la que se acredite que se conoció el fondo del asunto y se disponga lo procedente. El Registro de primera instancia consideró que el nombramiento del señor Juan Carlos Majano Medina como fiscal titular de la Asociación para el periodo 2019-2020 contravino el artículo 53 inciso d) de los estatutos, porque quedó demostrado que el señor Majano Medina fue sancionado por el Tribunal de Ética de la Asociación.

El señor Adrián Mora Solano, presidente de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, apeló la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas y argumentó lo siguiente:

---

1.- El Registro de Personas Jurídicas está equivocado en cuanto a que el estatuto de la Asociación está por encima de la Constitución Política y que consecuentemente lo que el citado estatuto establezca debe ser obligatoriamente acatado sin importar si está en contradicción con esta. Un estatuto de una asociación no puede estar por encima de principios constitucionales. Cita el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública referido a la jerarquía de las fuentes, el artículo 10 de la Constitución Política y el artículo 1° de la Ley de la Jurisdicción Constitucional.

2.- La interpretación que hizo la asamblea de asociados al permitir que el señor Juan Carlos Majano se postulara para fiscal para luego ser electo es conforme con la Constitución Política, porque si no se hubiera procedido de esa forma efectivamente se habrían vulnerado los principios de prohibición de penas perpetuas y *non bis in ídem*. La resolución es equívoca donde indica "no lleva razón el presidente de la asociación..." porque en realidad él le da voz a la asamblea de asociados.

3.- El principio de prohibición de penas perpetuas lo regula el artículo 40 de la Constitución Política y además son de aplicación los principios del debido proceso regulado en los artículos 39 y 41 y *non bis in ídem* que regula el artículo 42 de la misma Constitución. Asimismo, en materia penal, donde se imponen las sanciones más graves que contiene el ordenamiento, la ley 6723 referente al Registro de antecedentes penales señala en el artículo 11 que el Registro Judicial cancelará los asientos de las personas sentenciadas luego del cumplimiento de la pena: "a) Inmediatamente después de cumplida la condena impuesta, cuando la pena sea inferior a tres años o por delitos culposos."

4.- El señor Juan Carlos Majano fue sancionado por el Tribunal de Ética de la Asociación mediante resolución del 9 de mayo de 2019 con una suspensión por dos meses en su condición de asociado y lo que cuestiona el Registro es una elección que se realizó el 14 de diciembre de 2020; entre una fecha y otra resulta evidente que el señor Majano

había cumplido sobradamente la sanción impuesta. Si le hubiera impedido postularse para esa asamblea de diciembre de 2020, se le habría puesto una segunda sanción administrativa por los mismos hechos por los cuales fue sancionado en mayo de 2019 y se quebrantaría el principio constitucional indicado al sancionarlo dos veces por una misma falta.

5.- La resolución recurrida sanciona a la Asociación que representa con la inmovilización administrativa, sanción que no está dentro de los supuestos que señala el artículo 88 del Reglamento del Registro Público; además no se genera perjuicio alguno, por el contrario, este se produciría si se inmoviliza la Asociación. No existe ninguna norma jurídica de la cual se pueda extraer que lo actuado por parte de la asamblea de la asociación que preside es incorrecto.

6.- Solicita una audiencia oral para poder ampliar las razones dadas en su escrito, y que además se declare con lugar el recurso, se determine que la sanción impuesta es absolutamente nula y se ordene el archivo del expediente; subsidiariamente, se anule lo actuado por no haber notificado desde un inicio al señor Juan Carlos Majano y se ordene iniciar de nuevo la tramitación del expediente teniendo como parte al señor indicado.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando tercero de la resolución.

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos con tal carácter que sean de relevancia para la resolución de este asunto.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidad, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

---

**QUINTO. I. SOBRE LA COMPETENCIA DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS PARA CONOCER DE LA FISCALIZACIÓN DE LAS ASOCIACIONES.** La competencia para fiscalizar a las asociaciones ha sido conferida por ley al Poder Ejecutivo, según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de Asociaciones, que indica:

El control administrativo de las asociaciones corresponde al Poder Ejecutivo, quien es el encargado de autorizar la creación de asociaciones nacionales y la incorporación de las extranjeras; de fiscalizar las actividades de las mismas y de disolver las que persigan fines ilícitos o lesionen la moral o el orden público, todo de acuerdo con lo dispuesto por esta ley.

Dada esta competencia, es necesario verificar el ámbito de acción, medios y procedimientos para su ejecución conforme al principio de legalidad, el cual debe regir para cualquier actuación de un funcionario público según lo dispone el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública que en lo conducente señala: “1. La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes.”

De ahí que el artículo 43 del Reglamento a la Ley de Asociaciones, decreto ejecutivo 29496-J, otorga la competencia fiscalizadora al Ministerio de Justicia y Paz, por intermedio de la Dirección o Subdirección del Registro de Personas Jurídicas de la siguiente manera:

- a) Cuando se tenga conocimiento de una incorrecta administración de las asociaciones.
- b) Cuando exista inconformidad con la celebración de asambleas, en virtud de violaciones a la Ley de Asociaciones, su Reglamento o los estatutos internos.

c) Cuando se viole el debido proceso en cuanto a afiliación, desafiliación o expulsión de asociados, irrespetando la Ley, su Reglamento o los estatutos del ente.

Para cumplir su cometido, el órgano encargado podrá investigar una vez que quien gestiona, el asociado o tercero con interés legítimo, haya demostrado que agotó la vía interna de la asociación de que se trate. Para lo anterior, estudiará los documentos aportados, libros que se presenten una vez solicitados y todo otro tipo de documento que justifique la gestión y resolverá en forma considerada lo que corresponda.

Por consiguiente, una solicitud de fiscalización se realiza conforme al artículo 47 del Reglamento citado, según las reglas previstas para la gestión administrativa contemplada en el Título IV del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771-J, propiamente en sus artículos del 92 a 101.

De esta manera resulta claro que el marco de competencia del Registro de Personas Jurídicas está limitado a aspectos meramente administrativos, tales como eventuales problemas en su administración, inconformidad con la celebración de asambleas por violación a la ley o su reglamento, así como sus estatutos o la violación del debido proceso de sus afiliados; debido a ello no puede el procedimiento de fiscalización extenderse a otros temas, aunque estos sean propuestos por las partes.

Es criterio de este Tribunal que la fiscalización de asociaciones:

...constituye un instrumento destinado a asegurar no sólo el efectivo cumplimiento de los fines y objetivos propuestos por la Ley de Asociaciones y su Reglamento y en los respectivos estatutos internos de cada asociación en particular (los cuales constituyen el ordenamiento básico que rige sus actividades), sino que también para que sus actuaciones sean lícitas, legítimas y

---

que no dañen la moral y el orden público. (Tribunal Registral Administrativo, *Voto No 009-2006* de las 14 horas del 13 de enero de 2006)

En general, las personas jurídicas son figuras legales creadas para que un grupo o colectivo de personas, puedan realizar fines comunes a través de una organización reconocida jurídicamente. Su actividad se rige por medio de las decisiones o acuerdos que, como órgano supremo, tome la Asamblea que reúna a todos sus miembros, llámese esta, asamblea de accionistas, asamblea de asociados, o cualquier otra, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Cabe razonar entonces que el proceso de fiscalización constituye una labor preventiva y correctiva de constatación del funcionamiento de las asociaciones, justificada en la protección que la Constitución Política garantiza al ejercicio de un derecho fundamental como lo es la libertad de asociación.

**II. SOBRE EL CASO CONCRETO Y LOS AGRAVIOS.** Partiendo de las consideraciones que anteceden, así como de los agravios que expuso la parte apelante, al analizar este Tribunal el expediente venido en alzada, considera procedente revocar la resolución emitida por el Registro de Personas Jurídicas en cuanto declara con lugar la gestión administrativa de fiscalización promovida en contra de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces al estimar que el nombramiento del señor Juan Carlos Majano Medina como fiscal titular de la Asociación, nombrado en la asamblea celebrada el 14 de diciembre de 2020, contravino el artículo 53 inciso d) de los estatutos sociales, por haber sido sancionado por el Tribunal de Ética de la citada Asociación en el año 2019, expediente 06-208 (ver folios 27 y 28 del expediente administrativo). A este respecto es importante señalar que el artículo 53 inciso d) de los estatutos de la asociación, vigentes e inscritos el 21 de febrero del 2020, al tomo 2019, asiento 747364, establece en lo que interesa: “para ser miembro de cualquiera de los

---

órganos ejecutores y de la Fiscalía, el asociado deberá cumplir con los siguientes requisitos: estar al día en el pago de sus cuotas, no haber sido sancionado por el Tribunal de Ética...”

Lleva razón el apelante al señalar que la interpretación que hizo la asamblea de asociados al permitirle al señor Juan Carlos Majano postularse para Fiscal y elegirlo, es conforme a derecho porque de lo contrario se habrían vulnerado los principios de prohibición de penas perpetuas y *non bis in ídem*. En cuanto al principio de prohibición de penas perpetuas y el derecho al olvido, la Sala Constitucional se ha referido en reiteradas ocasiones, según este derecho, las faltas de diversa índole cometidas por una persona no pueden generar consecuencias de carácter perpetuo, porque como bien lo ha señalado la jurisprudencia constitucional, sería contrario al artículo 40 de la Constitución Política que establece: “nadie será sometido a tratamientos crueles o degradantes ni a penas perpetuas, ni a la pena de confiscación. Toda declaración obtenida por medio de violencia será nula.”

Con relación al derecho al olvido, en el voto 2007-003354 de las 13:36 del 9 de marzo de 2007, la Sala Constitucional señaló:

Este Tribunal se ha pronunciado en varias oportunidades sobre la responsabilidad en el almacenamiento y uso de datos personales. En cuanto al derecho al olvido -solicitado por la recurrente- esta Sala se refirió, en sentencia N°2005-08895, de las 17:51 horas del 5 de julio del 2005, de la siguiente manera: “El derecho al olvido como elemento sustancial del tratamiento de datos personales. Como se dijo en la sentencia de esta Sala N°2002-00754 y en mucha de su jurisprudencia posterior (cfr. sentencias N°2002-08996, 2003-03489, 2003-03749, etc.), la calidad es un principio esencial del tratamiento de datos personales, lo cual implica que el operador de la base tendrá que almacenar únicamente información veraz, exacta, precisa y actual; el uso que se dé a los

---

datos debe ser consecuente con el fin legítimo con que fueron recolectados, a partir del consentimiento informado de los afectados. Por su parte, la actualidad de los datos no significa llanamente que deben referirse a eventos actuales. Es claro que información relativa a determinados estados situacionales únicamente es actual si se refiere a condiciones persistentes al momento de su uso. No es actual un dato como el estado civil si éste no corresponde con su situación presente, aún cuando el dato histórico pueda revestir alguna importancia. En cambio, existen informaciones que a pesar de verdaderas, exactas y empleadas legítimamente, pueden de alguna forma resultar lesivas para el individuo. De éstas, las que produzcan consecuencias directas de acciones u omisiones ilegítimas de la persona, deben estar sujetas a un límite temporal, al cabo del cual deberán ser eliminadas de los registros o imposibilitado su uso. De lo contrario, las faltas (civiles, penales, administrativas, etc.) de una persona podrían generar consecuencias de carácter perpetuo, lo que es contrario a la letra y el espíritu del artículo 40 de la Constitución Política. [...] (El subrayado no corresponde al texto original).

En el presente caso el señor Juan Carlos Majano Medina, fue sancionado por el Tribunal de Ética de la Asociación por medio de resolución de 9 de mayo de 2019, con una suspensión de dos meses y la elección como fiscal por parte de la asamblea de la Asociación fue realizada el 14 de diciembre de 2020, por lo tanto habiendo transcurrido los 2 meses de la sanción, no procedía limitar la posibilidad del señor Juan Carlos Majano de postularse como fiscal en la Asociación, ni tampoco limitar a los asociados a elegir libremente según sus consideraciones y en cumplimiento de los requisitos legales correspondientes. Como bien señala el apelante ya el señor Majano Medina había cumplido su sanción y la asamblea de asociados debía cumplir su función de designar a los miembros del órgano directivo y la fiscalía, de conformidad con el artículo 7 del

---

Reglamento a la Ley de asociaciones, decreto ejecutivo N°29496-J del 17 de abril del 2001.

En un caso con algún grado de similitud, referido a una norma que disponía que para acceder a un puesto de junta directiva de una asociación de desarrollo comunal no puede el postulante haber sido condenado por delito mediante sentencia firme, la Sala Constitucional mediante resolución 2002-06499 de las 14:43 horas del 3 de julio de 2002, declaró con lugar la acción y declaró inconstitucional esa norma; así, con relación a las penas perpetuas dispuso:

La norma cuestionada establece que para poder acceder a un puesto de la junta directiva de una asociación de desarrollo comunal no se debe de haber sido condenado por delito mediante sentencia firme. Al respecto debe señalarse que esta Sala Constitucional mediante Voto No. 3133-92 de las 10:00 horas del 21 de octubre de 1992, y posteriormente mediante Voto No.3484-94 de las 12:00 horas del 8 de julio de 1994, estableció la inconstitucionalidad de las sanciones perpetuas, como por ejemplo las normas de la Ley de Notariado que autorizaban la cancelación definitiva de la licencia de un notario, por cuanto esas disposiciones violan la prohibición establecida en el numeral 40 de nuestra Carta Magna de imponer penas perpetuas. Partiendo de lo anterior, la Sala considera que la disposición aquí impugnada implica una violación a los principios constitucionales por cuanto conlleva el establecimiento de una inhabilitación en forma general y de por vida a un individuo, lo que es contrario a la dignidad humana, de conformidad al artículo 40 constitucional que dice:

"Nadie será sometido a tratamientos crueles o degradantes ni a penas perpetuas, ni a la pena de confiscación. Toda declaración obtenida por medio de violencia será nula."

El bien jurídico protegido por el constituyente es la posibilidad de rehabilitar al sentenciado y de proteger su decoro, al prohibir las penas degradantes o crueles,

---

y por analogía, tampoco proceden las sanciones indefinidas de otra naturaleza o las penas perpetuas. En el presente caso, la disposición en sí no constituye una pena en el sentido técnico jurídico, pero si puede considerarse como una consecuencia de ella y en tal razón la cubre la protección constitucional porque si la sentencia no conlleva inhabilitación para ocupar cargo alguno, estamos en presencia en una sanción a perpetuidad debido a que al individuo sentenciado por haber cometido un delito, la sociedad como consecuencia del fallo condenatorio le continúa cobrando a eternidad el ilícito, en flagrante violación al artículo 40 citado.

La Sala en reiteradas ocasiones ha manifestado que a una persona no puede someterse a penas perpetuas, por ello es necesario advertir que la denegatoria dispuesta en la normativa cuestionada, puede ser analizada en esta sede por infracción también a los derechos de igualdad, por cuanto con esta medida se está prolongando más tiempo los efectos de una condena, más allá del efectivo cumplimiento de las mismas. En sentencia número 2760-96 indicó que: "...En cuanto a este último aspecto, el cumplimiento de una sentencia penal rehabilita al individuo como ciudadano que a partir de allí, desarrollará sus actividades con total independencia de este pasado judicial y penitenciario. El fin de las penas, establece el artículo 5.6 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, es la resocialización del individuo. (El subrayado no corresponde al texto original).

Pese a lo indicado en el artículo 9 de la Ley de Asociaciones en cuanto a las restricciones que puede imponer la Asociación a sus asociados y lo que señala el artículo 53 inciso d) de los estatutos de la Asociación en estudio, la Sala Constitucional ha sido clara en indicar que la restricción de las libertades de los miembros de una asociación no puede ser ilegal ni irrazonable.

---

Se refiere la Sala Constitucional al principio democrático y a las reglas establecidas o necesarias para el ejercicio de derechos y libertades y al respecto señala que:

Cualquier persona puede acceder a un cargo de miembro de una Junta Directiva, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos tanto contractualmente (estatutos) como aquellos establecidos dentro del ordenamiento, siempre y cuando sean acordes a los principios de razonabilidad y proporcionalidad en virtud de intereses sociales superiores debidamente reconocidos por la propia Carta Magna. (Sala Constitucional, *resolución 2002-06499* de las 14:43 horas del 3 de julio de 2002). (El subrayado no corresponde al texto original).

Conforme lo expuesto, no se comprueba ninguna irregularidad en cuanto al nombramiento como fiscal del señor Juan Carlos Majano Medina por parte de la asamblea de asociados del 14 de diciembre de 2020, sino más bien se ha podido comprobar que el actuar de la asamblea de asociados fue ajustado a la normativa correspondiente, al permitirle al asociado Majano Medina ejercer su derecho de participar y a los miembros de la Asamblea su derecho a elegir, en atención a los principios de razonabilidad y proporcionalidad; por ello, lo procedente es revocar la resolución recurrida y declarar sin lugar la gestión administrativa de fiscalización promovida en contra de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.

Por la forma en que se resuelve el presente asunto, se rechaza la solicitud de audiencia oral y privada, por considerar este Tribunal que no es oportuna para la resolución del caso.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Adrián Mora Solano, presidente de la

---

Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, en contra de la resolución final dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las 09:00 horas del 4 de mayo de 2021, la que en este acto se revoca.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Adrián Mora Solano, presidente de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, en contra de la resolución final dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las 09:00 horas del 4 de mayo de 2021, la que en este acto se revoca. 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Carlos Vargas Jiménez**

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/CVJ

**DESCRIPTORES:**

**FISCALIZACIÓN DE ASOCIACIONES**

**TG: REGISTRO DE ASOCIACIONES**

**TNR: 00.31.27**