
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2019-0321-TRA-RI

Gestión Administrativa

BERNARDO BENTATA RIEBER, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2019-664-RIM)

Registro Inmobiliario

VOTO 0478-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas veinte minutos del veintidós de agosto del dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Jaime Jiménez Umaña, mayor de edad, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-1158-454, apoderado especial del señor Bernardo Bentata Rieber, mayor de edad, casado, empresario, con cédula de residencia 135-345896, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, de las 10:40 horas del 21 de mayo del 2019.

Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LAS ALEGACIONES DE LA SOLICITANTE Y LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO.

El licenciado Abraham Stern Feterman, mayor de edad, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-706-337, apoderado especial del señor Bernardo Bentata Rieber, denunció que la sociedad Tico Inversiones, S.A., con cédula de persona jurídica 3-101-606497, la cual indica ser socio accionista de un 25 % del capital accionario por parte del

señor Bentata Rieber, traspasó a la empresa Sinclair Multiservicios S.A., con cédula de persona jurídica 3-101-568428, mediante documento con las citas de Diario Tomo 2019 Asiento 180935, del 21 de marzo del 2019, las fincas del Partido de Limón matriculas 29722 y 30807, por un monto menor del precio real de mercado, afectando su patrimonio, por lo que solicita la inmovilización de las fincas antes mencionadas. A lo anterior, mediante resolución de las 10:40 horas del 21 de mayo del 2019, el Registro Inmobiliario, dictamino en lo conducente, lo siguiente: ***“POR TANTO: En virtud de lo expuesto..., SE RESUELVE: I.- DENEGAR las diligencias administrativas solicitadas por el... señor Bernardo Bentata Rieber, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. II. Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente.”*** Inconforme con lo resuelto, el señor Jaime Jiménez Umaña, apoderado especial del señor Bernardo Bentata Rieber, interpuso recurso de apelación contra la resolución final antes referida, e indico entre sus agravios lo siguiente: Que el alegar el Principio de Legalidad no es óbice para denegar lo solicitado por su representación, ya que la inscripción de los traspasos de las fincas en cuestión, se hicieron sin el requisito previo del artículo 32 ter del Código de Comercio, mismo que los Notarios que autorizaron la escritura omitieron, de igual forma se omitió la necesidad de contar con la aprobación de la venta mediante sesión de Junta Directiva de la empresa dueña de las propiedades. Siendo que si existe error al momento de inscribir el acto, por carencia de requisitos esenciales, y es labor de la Gestión Administrativa anular los asientos registrales con los que se inscribió el traspaso de las fincas, y citar un principio registral como parte de los alegatos de rechazo y luego no aplicarlos correctamente, resulta una falta de fundamentación concreta para el dictado de la resolución que se impugna. Sobre el ámbito de calificación registral dice que es facultad y obligación del registrador y por ende de la Dirección, impedir la inscripción del traspaso de las fincas, ya que el documento carecía del requisito contenido en el artículo 32 Ter del Código de Comercio. Que lo indicado por el Registro en lo que respecta a la solicitud de inmovilización registral es erróneo, inaplicable

e infundado en razón de que el Registro es contralor de legalidad de los actos que inscriba y debe cerciorarse de que los negocios se encuentren dentro del marco jurídico registral, omitiendo la aplicación de dichos principios. Que en lo que respecta al artículo 5 de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, no es de recibo su interpretación, ya que la inexistencia de una matriz protocolar no es el elemento único para que un negocio se interprete como fraudulento, y no es el único requisito indispensable para tipificar un acto como tal, por lo que dicho alegato se aplica de manera errónea en el rechazo de las diligencias solicitadas. Por último, no lleva razón el Registro en denegar la solicitud de inmovilización de las propiedades, pues la Dirección solo se limitó a enlistar una serie de principios registrales y que solo es competente para la corrección de errores en sede registral. Por último, solicita se declare con lugar el recuerdo de apelación, y se inmovilicen las propiedades folio real 7-29722-000 y 7-30807-000

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando segundo de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesaria sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal indicar al apelante que no se advierte error alguno por parte del Registro al calificar el documento presentado al Diario del Registro Público bajo las citas 2019-

00180935-01, referente al traspaso de las anteriores fincas de la compañía Tico Inversiones S.A. a la empresa Sinclair Multiservicios, S.A.

El licenciado Jaime Jiménez Umaña, en su calidad de Apoderado Especial Administrativo del señor Bernardo Bentata Riebe, accionista de la compañía Tico Inversiones, S.A., pretende mediante escrito de **gestión administrativa** presentado el 15 de mayo del 2019 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, se consigne la inmovilización de las fincas partido de Limón 29722 y 30807.

Entre los alcances del procedimiento de la gestión administrativa, y de conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la Fe Pública Notarial, que implica; de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial una presunción de certeza en todas “...*las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.*” Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación pues en una primera fase contractual, el Notario garantiza la adecuación de la voluntad de las partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad del instrumento público. Dado lo anterior, y como consecuencia natural de toda actividad humana, pueden producirse errores o inconsistencias en el procedimiento de registración. Y dada esa doble calificación, es evidente que existe una doble fuente de inexactitudes que puedan eventualmente afectar la presunción de certeza de los asientos registrales. Es precisamente para aquellos casos en que se quiebra la presunción de certeza y exactitud de la publicidad registral que existe el procedimiento de Gestión Administrativa, regulada en los artículos 21 al 30 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; (que es Decreto Ejecutivo No. 235509-J de 30 de setiembre de 2009), la Gestión Administrativa procede ante “...*la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros*”

afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...”

Sobre los alcances de este procedimiento, este Tribunal ha reiterado en diferentes Sentencias dentro de ellas en Voto 0127-2004, que dispuso lo siguiente: “...es una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro... y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales- cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...”

Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades atribuibles a funcionarios públicos, pues en estos casos, lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional. Para el caso de las inexactitudes en la publicidad registral, generadas por la actividad dolosa o delictiva del funcionario registral, sí deben ser conocidas mediante el procedimiento de Gestión Administrativa, siempre que se pueda demostrar la participación de ese funcionario, siendo suficiente la mínima posibilidad de ello para que se dé una respuesta administrativa, ni tampoco la omisión de algún aspecto que se encuentre dentro del marco de calificación registral, siendo que en este asunto no se detectó hechos de esta naturaleza.

Analizado el asunto que motiva estas diligencias, se colige que toda la documentación aportada cumplió con el bloque de legalidad que deben tener los documentos para su debida inscripción. Debe tenerse presente que en el trámite de calificación el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula esta actividad; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el

mismo, de tal forma que en el presente caso el registrador debía cumplir con lo ordenado por ese deber de rogación, lo cual fue consignado mediante la escritura pública de la Notaria Karolina Herrera (Escritura 156 Tomo 2 de las 12 horas del 6 de marzo del 2019) bajo las citas 2019-00180935-01 y en el caso de no inscribirse el documento presentado en la forma efectuada, habría una extralimitación en sus potestades, pues de conformidad con el artículo 153 de nuestra Constitución Política; que establece el Principio de división de poderes, es únicamente en sede jurisdiccional y no en la sede administrativa, que pueden declararse derechos de esta naturaleza.

La empresa Tico Inversiones S.A. vendió los inmuebles en cuestión conforme las facultades otorgadas con base en el poder que ostentaba su Secretario y representante legal, señor Juan Ernesto de Souza Fernández, a la compañía Sinclair Multiservicios de manera legal manera real y efectiva en el comercio, conforme fue consignado en la escritura y conforme la fe pública que ostenta la Notaria Herrera Elizondo.

De igual forma, en lo que respecta a la legitimación, el poder aportado por la parte, está conforme a los requisitos de ley y por ende, al momento de la apelación si se tiene la legitimación debida para la actuación del profesional apelante. Por último, surge el análisis propuesto por el solicitante del artículo 32 ter del Código de Comercio y la verificación de los requisitos, cual es un deber del notario y no del funcionario registrador. La Ley de Protección al Inversionista Minoritario No. 9392 adiciona en su artículo 3 el artículo 32 ter al Código de Comercio, sobre políticas de gobierno corporativo, que indica en lo que interesa:

"Artículo 32 ter.- Las empresas, sociedades y otras figuras reguladas por el presente Código deben adoptar políticas de gobierno corporativo aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, las cuales deben incluir al menos lo siguiente:

a) La obligación de que toda transacción de la empresa que involucre la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de esta con el gerente general, con alguno de los

miembros de la Junta Directiva o con partes relacionadas con estos deba ser reportada previamente a la Junta por quien esté involucrado en la transacción, proporcionándole toda la información relevante sobre el interés de las partes en la transacción...

b) La aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía emisora que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de esta..."

La verificación inicial de los requisitos de legalidad son por parte del notario que cartula (como deber), y quien es el primer filtro de legalidad, siendo que los documentos entregados al Registro de "venta" se encuentran en óptimas condiciones para la inscripción del acto, los mismos pasaron el marco de la calificación registral por parte del Registrador, cuestión que para este Tribunal queda claro que no hay porqué cambiar la opinión inicial del Registro, por la supuesta inexistencia de errores registrales que deban ser declarados, siendo que el Registro Inmobiliario cumplió con el marco de calificación conforme los parámetros establecidos y con base en la fe pública notarial.

Es por ello que el Tribunal comparte lo resuelto por el Registro Inmobiliario, ya que no procede la gestión administrativa tendiente a la consignación de inmovilización sobre dichas fincas, porque no se evidencia error registral en los asientos practicados donde resulte procedente practicar la inmovilización solicitada.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por el recurrente, no pudiendo el Registro arrogarse la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que se originen en actos o contratos que aún no reúnan las condiciones legales exigidas y por ello debe declararse sin lugar del recurso de apelación presentado y confirmar la resolución venida en

Alzada, rechazando la solicitud de inmovilización de las fincas del Partido de Limón 29722 y 30807.

POR TANTO

Con fundamento en todas las consideraciones indicadas, se declara **sin lugar** el recurso de apelación presentado por el licenciado Jaime Jiménez Umaña, apoderado especial del señor Bernardo Bentata Rieber, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, de las 10:40 horas del 21 de mayo del 2019, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley No. 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 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.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Maut/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53