

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No. 2002-0001-TRA-RP-

Gestión administrativa

Giuseppe Baio

Registro de Personas Jurídicas

VOTO No. 049-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas y cuarenta minutos del cinco de junio del año dos mil tres.

Se conoce Recurso de Apelación en Subsidio con Nulidad concomitante o Ineficacia, planteada por el Licenciado Jorge Fisher Aragón, mayor, casado, cédula uno-trescientos cuarenta y seis-doscientos cuarenta y ocho, abogado y vecino de esta ciudad, el siete de agosto de dos mil dos, en contra de la resolución de las nueve horas con quince minutos del veintinueve de julio de dos mil dos, dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, así como Recurso de Apelación en Subsidio con Nulidad concomitante o Ineficacia y solicitud de convocatoria a audiencia oral y privada, presentado por el señor Fisher Aragón, por escritos de fechas veintisiete de febrero, veintiocho de febrero, tres de marzo y veinticinco de abril todos del año dos mil tres, contra lo resuelto por la Jueza Instructora de este Tribunal Registral Administrativo, en resoluciones de las ocho horas treinta minutos del día veinte de febrero y de las catorce horas del día diez de abril ambas del presente año, de la cual se interpone por parte del recurrente, recurso de adición y aclaración, y,

CONSIDERANDO:

I.- Que la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039 publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de noviembre del 2000 en sus artículos 1, 25 y 26, así como los artículos 2, 3, 24, 25 y 26 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo No. 30363-J publicado en La Gaceta No. 92 del 15 de mayo del 2002, establecen la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

competencia de este Tribunal Registral Administrativo para conocer de las apelaciones que se interpongan contra los actos y resoluciones definitivas o los recursos provenientes de los distintos Registros que conforman el Registro Nacional .

II.- Que el artículo 27 del Reglamento de citas, establece con meridiana claridad cuál es la competencia del Juez Instructor de este Tribunal, al establecer:

“Artículo 27.- Ingreso del Expediente: Una vez ingresado al Tribunal el Recurso de Apelación, el expediente y sus atestados, el Juez Instructor procederá a analizarlo a fin de determinar si cumple con todos los requisitos de admisibilidad.

El Juez Instructor conferirá audiencia por el término de quince días hábiles al recurrente para que presente sus alegatos y pruebas de descargo.

Vencido el plazo, el Juez Instructor lo elevará al miembro titular del Tribunal que por turno le corresponda su estudio”

De lo transcrito se desprende que el ámbito de competencia del Juez Instructor se encuentra circunscrito únicamente a verificar el cumplimiento de todos los requisitos de admisibilidad de las apelaciones que se interpongan contra los actos o resoluciones definitivas que dicten los Registros que conforman el Registro Nacional; a saber: Registro Público de la Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Bienes Muebles, Registro de la Propiedad Industrial, Registro Nacional de Derechos de Autor y Derechos Conexos, Catastro Nacional y cualquier otro Registro que pueda incorporarse al Registro Nacional.

III.- Que como resultado de la competencia fijada en el artículo transcrito supra, este Tribunal debe ordenar la anulación de las resoluciones dictadas por la Jueza Instructora de las ocho horas treinta minutos del día veinte de febrero y de las catorce horas del diez de abril, ambas del año dos mil tres.

IV.- Que en razón de la nulidad aquí resuelta, la resolución dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas a las nueve horas treinta minutos del veintisiete de febrero del año dos mil tres, debe, también anularse, visto que la misma tuvo su sustento en lo dispuesto por la resolución emitida a las ocho horas treinta minutos del veinte de febrero último, dictada por la Jueza Instructora de este Tribunal Registral Administrativo.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

V.- Que, en virtud de todo lo anterior y por carecer de interés actual la petición del Licenciado Fisher Aragón, respecto a la audiencia oral y privada que contempla el artículo 30 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, ésta debe denegarse.

VI.- Que analizado el presente expediente venido en alzada a efecto de determinar su admisibilidad, se constata que al folio cuarenta (40) de la nueva foliatura hecha del expediente por este Despacho, el señor Giuseppe Baio, ciudadano estadounidense, de único apellido por razón de su nacionalidad, pensionado rentista, titular del pasaporte de los Estados Unidos de Norte América número Z siete uno cinco ocho cero cinco cinco, vecino del Estado de Florida, Estados Unidos de Norte América y de paso por este país, con fecha nueve de julio de dos mil dos, presentó gestión administrativa ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, a efecto de que se procediera a inmovilizar las sociedades “QUINTA QUEBRADA SOLEADA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO SOCIEDAD ANONIMA, JOBAMAR DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA Y BAHIOMAR DE SAN JOSE DE LA MONTAÑA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO SOCIEDAD ANONIMA”, confiriendo con fecha primero de julio del año dos mil dos: **“MANDATO ESPECIAL ADMINISTRATIVO JUDICIAL, A JORGE FISHER ARAGON, CASADO, CÉDULA DE IDENTIDAD NÚMERO UNO-TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS-DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO, ABOGADO, CON DOMICILIO EN SAN JOSE, PARA QUE ME REPRESENTE EN ESTAS DILIGENCIAS, EN TODO SU TRAMITE, TANTO ADMINISTRATIVA COMO JUDICIALMENTE, EN TODAS SUS INSTANCIAS E INCIDENTES QUE DE LAS MISMAS SE DERIVAREN, CONFIRIÉNDOLE ADEMÁS, LAS FACULTADES DE SUSTITUIRLO EN TODO O EN PARTE, RESERVANDÓSE O NÓ SU EJERCICIO, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO. PODRÁ ADEMÁS, INTERPONER RECURSOS DE AMPARO ANTE LA SALA CONSTITUCIONAL, INVOCAR TODA CLASE DE INCONSTITUCIONALIDADES, ADMINISTRATIVAMENTE Y JUDICIALMENTE E INTERPONER LAS “ACCIONES**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

DE INCONSTITUCIONALIDAD” ANTE LA SALA CONSTITUCIONAL...” (Ver folio cuarenta (40) del expediente)

VII.- Que sin entrar a conocer el fondo del asunto, este Tribunal debe advertir a la parte gestionante de lo establecido en el artículo 1256 del Código Civil, que a la letra reza:

“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 en negrilla no es del original).

Por todos es conocido, 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 con efectos registrales**. De tal suerte, el poder especial para la celebración de un acto o contrato con efectos en sede registral deberá – es decir, con imperativo legal – ser otorgado en escritura pública, incluyéndose dentro de éstos, por los efectos que ha de tener en caso de resultar procedente, la presentación y, consecuentemente, el diligenciamiento de las 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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 al igual que las gestiones administrativas surten efectos registrales sobre los bienes que por ley le corresponde al Registro Nacional proteger.

Resulta oportuno traer a colación lo regulado respecto de la Gestión Administrativa en el Reglamento del Registro Público en su numeral 92, que estipula:

***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.**” (el destacado no es del original)*

De la norma reglamentaria expuesta, se infiere con meridiana claridad que el mecanismo que tiene el Administrado, Usuario o Ciudadano que tenga algún interés en rectificar, modificar, cancelar o de cualquier manera variar la información que consta en el Registro Público, producto de un error de concepto o material, deberá acudir a la denominada “Gestión Administrativa”. Este procedimiento, en tesis de principio, se inicia a instancia de parte, titular del derecho inscrito, o del interesado registral, quienes podrán hacerlo directamente o por medio de un representante y, como consecuencia lógica en el caso de que la citada gestión llegare a prosperar, sus efectos obligadamente serán de índole registral, pues con la resolución final que se emita, evidentemente se produciría la modificación de la información que consta en los asientos o la base datos de los Registros respectivos. Dados los efectos de tal procedimiento, resulta entonces imperioso, dentro del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

espíritu de la reforma legal al numeral 1256 de reiterada cita, en caso de acudir a la representación mediante un apoderado especial, otorgar tal poder en escritura pública, formalidad esencial exigida por ley y que no es dable omitir en estos casos.

Como consecuencia de lo expuesto, para el diligenciamiento de la gestión administrativa presentada con fecha nueve de julio del año recién pasado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, en la que se pretende la inmovilización de las sociedades enumeradas en el considerando anterior, el señor Giuseppe Baio debió necesariamente haber otorgado un poder especial en escritura pública al Licenciado Jorge Fisher Aragón para que éste legítimamente pudiera continuar el curso de la gestión presentada, razón por la que la Dirección del Registro de Personas Jurídicas debió de advertir tal omisión. De ahí que deba declararse la nulidad de todo lo resuelto y actuado, a partir de la resolución de las ocho horas cuarenta y un minutos del nueve de agosto del año dos mil dos, al no contar éste con la debida representación procesal conforme a la ley.

VIII.-Que pese haber presentado el Licenciado Fisher Aragón ante este Tribunal Registral Administrativo en fechas 28 de febrero y 3 de marzo del presente año, copia y certificación notarial, respectivamente, del poder generalísimo sin límite de suma que le otorgó el señor Giuseppe Baio mediante escritura pública otorgada ante el Notario Armando Luis Cortés Villalobos e inscrito en la Sección de Personas del mencionado Registro con fecha 23 de julio del 2002, al tomo 176, folio 19, asiento 53, tal diligencia se considera extemporánea, toda vez que operó la preclusión procesal, ya que como ha quedado debidamente clarificado, la etapa para el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos que requiere la gestión administrativa transcurrió y por ende, feneció. A mayor abundamiento, es menester advertir que tampoco procede la figura de la ratificación para convalidar un acto que nació a la vida jurídica registral en forma ilegítima, en virtud de que no existe normativa que así lo autorice, tal y como lo señaló el anterior órgano superior jerárquico impropio de los distintos Registros que conforman el Registro Nacional: la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, por ejemplo, en el voto No. 613-93 de las 10:00 horas del 26 de febrero de 1993, que en lo que es de interés, señaló:

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

“II.-Queda evidenciado entonces, que el Licenciado..., al momento de gestionar lo que ahora se conoce en grado, no era parte legítima (Artículo 104 del Código Procesal Civil y 19 de la Ley No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, denominada Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público). No obstante que en la presente instancia se apersona el representante legal de la empresa interesada y que se acredita un nuevo poder especial judicial (Folio 23) y que ambas partes manifiestan que “ratifican” todo lo hecho por el licenciado... en estas diligencias, ello de ningún modo puede admitirse, pues no existe norma alguna en nuestro ordenamiento procesal vigente, que permita ese supuesto trámite de “ratificación” con el propósito de convalidar una gestión que nació ilegítima, es decir, que fue gestionada por quien no era parte interesada. Admitir lo contrario sería abrir un peligroso portillo en contra de la seguridad jurídica. En consecuencia, sin mayores abundamientos, se impone confirmar el rechazo en puertas dispuesto por el Registro, estando vedado para el Tribunal verificar un pronunciamiento de fondo ante tales circunstancias”

Dado lo expuesto, aún con la presentación del nuevo poder, este Tribunal no puede variar su criterio, por lo que se mantiene la nulidad aquí declarada.

POR TANTO:

De conformidad con las consideraciones que anteceden y la normativa citada, **1-** Se declara la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución de las ocho horas cuarenta y un minutos del nueve de agosto de dos mil dos. **2-** Se anulan las resoluciones dictadas por la Jueza Instructora de este Tribunal de las ocho horas treinta minutos del día veinte de febrero y de las catorce horas del diez de abril, ambas del año dos mil tres. **3-** Se rechaza la pretensión del recurrente Licenciado Jorge Fisher Aragón, de calidades indicadas al inicio, respecto a la solicitud de conferirle la audiencia oral y privada contenida en el artículo 30 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, por carecer la misma de interés actual. Se da por agotada la vía administrativa. El Licenciado Jiménez

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Sancho se aparta del voto de mayoría únicamente en cuanto a la razón por la que se anula la resolución que admite dicho recurso.- **NOTIFIQUESE.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Lic. William Montero Estrada

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

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. Jorge Fisher Aragón, contra la resolución de las nueve horas quince minutos del veintinueve de junio y se anula la resolución de las ocho horas cuarenta y un minutos del nueve de agosto, ambas dictadas por el Registro de Personas Jurídicas en el año dos mil dos. 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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 éstos, 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. Jorge Fisher Aragón (ver folio 40 del expediente), en lo que interesa únicamente lo faculta para representar a su poderdante, señor Giuseppe Baio, en todo el trámite de las diligencias administrativas presentadas ante el Registro de Personas Jurídicas, así como en todas sus instancias e incidentes que de la misma se deriven, en ningún momento se le autoriza o faculta para 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 él (no solamente de quien promueve las diligencias o su eventual representante), cada uno de los cuales tiene la cualidad ciertamente de 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 y sus reformas, arts. 6, 27 y 34 entre

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

otros, Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564, de 29 de abril de 1970 y sus reformas, arts. 2 incisos b) y c) y 3, entre otros, Reglamento del Registro Público, No. 26771 de 18 de marzo 1998 y sus reformas, 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 las anteriores razones no existe ningún vicio de forma en el poder especial en que se fundamenta la capacidad procesal del apoderado Fisher Aragón.-
ES TODO.-

Lic. Luis Jiménez Sancho