

# ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2004-0005-TRA-PJ**

**Gestión Administrativa**

**Leonel Rojas Álvarez**

**Registro de Personas Jurídicas**

## ***VOTO 059-2004***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas del veinticuatro de mayo de dos mil cuatro.**

Conoce este Tribunal de los recursos de apelación presentados por Leonel Rojas Álvarez, mayor, casado dos veces, comerciante, vecino de San Pedro de Barva, Heredia, cincuenta metros al sur de ICAFE, cédula de identidad número cuatro-ciento cuarenta y dos-cuatrocientos diecisiete, quien actúa en su condición personal y como presidente de Apartamentos Lepo Azul del Norte LG, S.A., cédula de persona jurídica 3-101-314677, y por Edgar Arguedas Ramírez, mayor, casado dos veces, administrador, vecino de Mercedes Norte de Heredia, cédula de identidad número cuatro-ciento cinco-quinientos ochenta y tres, y María Dennia Pérez Artavia, mayor, soltera, técnica en recursos humanos, vecina de San Pablo de Heredia, cédula de identidad número seis-ciento quince-cuatrocientos cincuenta y cuatro, en su condición de presidente y secretaria de APARTAMENTOS LEPO AZUL DEL NORTE LG, S.A., todos contra la resolución final dictada en este asunto por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, a las ocho horas treinta minutos del doce de enero de dos mil cuatro.

### **RESULTANDO**

- I. En fecha dos de setiembre de dos mil tres, el señor Leonel Rojas Álvarez, actuando en su condición personal y como presidente de Apartamentos Lepo Azul del Norte LG, S.A., interpone gestión administrativa ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, argumentando que fue despojado de la representación legal de dicha sociedad por medio de documentos a los cuales se ha dado apariencia de legalidad, los

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

cuales adolecen de un vicio estructural que produce la nulidad absoluta de los mismos por lo que solicita se consigne nota de advertencia administrativa, debiendo posteriormente proceder a la inmovilización del asiento de inscripción, y que se remita denuncia al Juzgado Notarial por la actuación del notario Jorge Eduardo Bustamante Chaves.

- II. Mediante resolución dictada a las once horas diez minutos del tres de setiembre de dos mil tres, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas ordena “***CONSIGNAR NOTA DE ADVERTENCIA*** de manera preventiva, al margen del documento que ocupa el asiento diez mil sesenta y dos (10062) del tomo quinientos veintiuno (521) del diario, el cual aún se encuentra anotado y defectuoso, para lo cual se comisiona al Licenciado Luis Gustavo Alvarez Ramírez, Coordinador General. Asimismo, de igual forma se resuelve consignar nota de advertencia al margen de los asientos setenta y uno (71) y ciento sesenta y dos (162), visibles a los folios sesenta y seis (66) y ciento treinta y ocho (138) de los tomos mil quinientos cuarenta y tres (1543) y mil setecientos once (1711), respectivamente, ambos asientos inscritos en la Sección Mercantil de este Registro, para lo cual se comisiona al Licenciada (sic) Jenny Hernández Fuentes, Asesora Jurídica de este Registro...” (negritas y mayúsculas del original).
- III. En fecha cuatro de setiembre de dos mil tres, el señor Leonel Rojas Alvarez adiciona la gestión presentada, donde señala otras anomalías de la escritura por la cual se le despojó de la calidad de presidente, solicitando además que se consignent notas de advertencia en los asientos de inscripción de las sociedades Diseños y Construcciones Rojveg, S.A. y Apartamento Lepo Verde del Norte, S.A., por haber ocurrido con ellas actos similares a los denunciados.
- IV. En fecha diez de setiembre de dos mil tres, el notario Jorge Eduardo Bustamante Chaves, notario autorizante de la escritura por la cual cambia la presidencia de Apartamentos Lepo Azul del Norte LG, S.A., presenta escrito solicitando la nulidad de la resolución de la Dirección del Registro de Personas Jurídicas de las once horas diez minutos del tres de setiembre de dos mil tres, alegando que su escritura estuvo bien confeccionada, y que se han dictado medidas cautelares sin notificarle previamente, careciendo la resolución dictada de fundamento.
- V. En fecha diez de setiembre de dos mil tres, el señor Leonel Rojas Alvarez presenta escrito ampliando su gestión, en el sentido de incluir a Diseño y Construcciones Rojveg, S.A.,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

pues considera se han dado anomalías en la inscripción de su nueva junta directiva, por lo que solicita consigne nota de advertencia y posteriormente inmovilización sobre su asiento de inscripción.

- VI.** Mediante resolución dictada a las ocho horas treinta minutos del doce de setiembre de dos mil tres, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas resuelve: “*Rechazar el INCIDENTE DE NULIDAD, interpuesto por el Licenciado Jorge Eduardo Bustamante Chaves, contra la resolución de esta Dirección, de la once horas, diez minutos del tres de setiembre del año en curso.*” (mayúsculas del original).
- VII.** En fecha veinticuatro de setiembre de dos mil tres, el señor Leonel Rojas Alvarez presenta escrito solicitando copia del documento inscrito presentado al diario bajo el tomo 522 asiento 10434, además amplía su gestión a las sociedades Apartamentos Lepo Amarillo del Norte R.V., S.A. y Apartamentos Lepo Púrpura del Norte LR, S.A., por haber sucedido hechos similares con ellas, solicitando se consignen notas de advertencia en sus asientos de inscripción.
- VIII.** Mediante resolución dictada a las diez horas treinta minutos del veintinueve de setiembre de dos mil tres, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas resolvió: “***CONSIGNAR NOTA DE ADVERTENCIA de manera preventiva, al margen de los asientos doscientos cuarenta y dos (242) y noventa y siete (97), folios doscientos cincuenta y dos (252) y sesenta y dos (62), tomos mil seiscientos cincuenta y cinco (1655) y mil setecientos veintidós (1722), de la Sección Mercantil, correspondientes a las sociedades denominadas DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES ROJVEG SOCIEDAD ANONIMA y APARTAMENTO LEPO VERDE DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, además al asiento de constitución de dichas sociedades, a los tomos, mil cuatrocientos sesenta y ocho (1468) y mil quinientos treinta y ocho (1538), folios ciento cincuenta y seis (156) y veinticuatro (24), asientos ciento sesenta y siete (167) y veintitrés (23), para lo cual se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica en la persona de la Licenciada Jenny Isabel Hernández Fuentes...***” (negritas y mayúsculas del original).
- IX.** Mediante resolución dictada a las trece horas del veintinueve de setiembre de dos mil tres, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas resuelve en lo que interesa: “*(...) B) Referente al hecho de que se investigue la sociedad denominada APARTAMENTOS LEPO AMARILLO DEL NORTE R.V. SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica tres-*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*ciento uno- trescientos catorce mil ochocientos setenta (3-101-314870), y APARTAMENTOS LEPO PURPURA DEL NORTE L R SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica tres –ciento uno-trescientos catorce mil ochocientos setenta, (3-101-314870 ), se desglosará el expediente, para consignarle a cada solicitud de estudio un nuevo expediente y darle el debido proceso...”* (negritas y mayúsculas del original).

- X. Mediante resolución dictada a las trece horas cuarenta y cinco minutos del veintinueve de setiembre de dos mil tres, la Dirección del Registro de Personas Jurídica resuelve en lo que interesa: “...**SE CONFIERE AUDIENCIA** hasta por el término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente del recibo de la presente notificación a los señores : **EDGAR ARGUEDAS RAMIREZ** y **MARIA DENNIA PEREZ ARTAVIA**, en sus calidades de Presidente y Secretaria, de las sociedades Apartamentos Lepo Azul del Norte LG S. A., Apartamentos Lepo Verde del Norte S. A., y Diseños y Construcciones Rojveg Sociedad Anónima, así como a los señores **GERARDO VEGA HERNANDEZ**, quien otorgó el poder generalísimo sin límite de suma al señor **EDGAR ARGUEDAS RAMIREZ**, en el documento presentado a este Registro, al asiento diez mil sesenta y dos (10062), del tomo quinientos veintiuno (521), así, como al **LIC. JORGE EDUARDO BUSTAMANTE CHAVES**, notario autorizante de todos los documentos supra indicados, a efecto de que dentro del plazo indicado presenten los alegatos que a sus derechos convenga...” (negritas y mayúsculas del original).
- XI. En fecha dos de octubre de dos mil tres, el licenciado Jorge Eduardo Bustamante Chaves contesta la audiencia conferida, solicitando revocatoria por actividad procesal defectuosa sin indicar cuál es la resolución que recurre.
- XII. Mediante resolución dictada a las nueve horas treinta minutos del seis de octubre de dos mil tres, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas resuelve rechazar de plano el recurso de revocatoria por actividad procesal defectuosa concomitante por nulidad absoluta, presentado por el Lic. Jorge Eduardo Bustamante Chaves por referirse a resoluciones interlocutorias.
- XIII. En fecha seis de enero de dos mil cuatro, el Lic. Jorge Eduardo Bustamante Chaves presenta copias certificadas de los libros de actas de las sociedades objeto de la gestión.
- XIV. A las ocho horas treinta minutos del doce de enero de dos mil cuatro, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas dicta resolución final en el presente asunto, indicando en

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

su por tanto lo siguiente: “En virtud de lo expuesto, normas legales, jurisprudencia citada, **SE RESUELVE: I-** Una vez firme la presente resolución, se ordena consignar la marginal de inmovilización a la inscripción de la sociedad denominada **APARTAMENTOS LEPO AZUL DEL NORTE L. G. SOCIEDAD ANONIMA**, cédula jurídica tres – ciento uno trescientos catorce mil seiscientos setenta y siete, realizada: al tomo: mil setecientos once (1711), folio ciento treinta y ocho (138), asiento: ciento sesenta y dos (162), así como del asiento de constitución de dicha sociedad al tomo: mil quinientos cuarenta y tres (1543), **folio:** sesenta y seis (66), asiento setenta y uno (71), ambos de la Sección Mercantil, para lo cual se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica, en la Licenciada Jenny Isabel Hernández Fuentes. Inmovilización que se mantendrá hasta que las partes involucradas previo acatamiento de la normativa vigente, subsanen los errores acaecidos en dichas inscripciones antes dichas que motivaron tal inmovilización. **II-** En virtud del error cometido por el Licenciado Walter Ramírez Cruz se procederá lo más pronto posible, a cumplir con la medida disciplinaria correspondiente. **III-** Se ordena el levantamiento de la nota de advertencia consignada al margen del asiento diez mil sesenta y dos (10062), del tomo quinientos veintiuno (521), así como de los asientos: doscientos cuarenta y dos (242), ciento sesenta y siete (167), noventa y siete (97), veintitrés (23), folios: doscientos cincuenta y dos (252) ciento cincuenta y seis (156), sesenta y dos (62), veinticuatro (24), tomos: mil seiscientos cincuenta y cinco (1655), mil cuatrocientos sesenta y ocho (1468), mil setecientos veintidós (1722), mil quinientos treinta y ocho (1538), para lo cual se comisiona al Departamento Asesoría Jurídica del Registro Nacional, en la persona de la Licenciada Jenny Isabel Hernández Fuentes. **IV-** Se comunicará la respectiva anomalía cometida respecto del documento presentado al tomo quinientos veintidós (522), asiento diez mil cuatrocientos treinta y cuatro (10434), antes expuesto, y protocolizado por el Licenciado Jorge Bustamante Chaves, al Juzgado Notarial, para lo que corresponda. (...)” (negritas y mayúsculas del original).

- XV.** En fecha veintisiete de enero de dos mil cuatro, los señores Edgar Arguedas Ramírez y María Dennia Pérez Artavia, actuando como presidente y secretaria respectivamente de Apartamentos Lepo Azul del Norte LG, S.A., presentan recurso de apelación contra la resolución final indicada en el punto anterior, alegando que cuando se inscribió la nueva

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

junta directiva se encontraba pendiente de inscripción un poder generalísimo que le fue otorgado al señor Arguedas, el que perdió toda relevancia pues mediante documento presentado al Diario, al tomo 523, asiento 0906, se revoca en pleno el nombramiento de la Junta Directiva y en su lugar se nombra nueva Junta Directiva, recayendo los cargos de Presidente y Secretario sobre ellos.

- XVI.** En fecha veintisiete de enero de dos mil cuatro, el señor Leonel Rojas Alvarez presenta recurso de apelación y nulidad concomitante contra la resolución final dictada en la presente gestión administrativa, alegando que nadie puede aprovecharse de su propio dolo, que los documentos recibieron un trámite tan expedito que resulta sospechoso, que los documentos no se encuentran digitalizados, que no existen situaciones especiales que justifiquen el actuar de los registradores involucrados.
- XVII.** Mediante resolución dictada a las ocho horas del veintinueve de enero de dos mil cuatro, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas resuelve por estar presentados en tiempo y forma admitir ambos recursos, emplazando a la partes ante el Tribunal Registral Administrativo por un plazo de cinco días.
- XVIII.** En fecha dos de febrero de dos mil cuatro, mediante escrito presentado ante este Tribunal, el Lic. Jorge Eduardo Bustamante Chaves presenta apelación adhesiva al recurso interpuesto por Edgar Arguedas Ramírez y María Dennia Pérez Artavia, alegando que el hecho de que no haya asentado lo dicho en los testimonios en su protocolo obedece a un error, y que de todos modos al estar todas las partes enteradas tiene fuerza de ley entre ellas.
- XIX.** Mediante resolución N° 020-2004 dictada a las diez horas cincuenta minutos del veintisiete de febrero de dos mil cuatro, este Tribunal resuelve: *“Con fundamento en las anteriores consideraciones y citas doctrinarias y legales expuestas, se RECHAZA LA APELACIÓN POR ADHESIÓN planteada por el Licenciado Jorge Eduardo Bustamante Chaves. Con respecto a la notificación de resoluciones a los señores Edgar Arguedas Ramírez y María Dennia Pérez Artavia, éstas se tendrán por notificadas con el transcurso de veinticuatro horas después de dictadas, hasta que señalen un lugar para recibir notificaciones en esta instancia. En lo que respecta al trámite de este asunto, continúese con la prosecución del mismo, a efecto de no causar mayor dilación”*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

- XX.** A las diez horas del veintidós de marzo de dos mil cuatro, este Tribunal confiere audiencia a partes e interesados para que presenten sus alegatos y pruebas de descargo en esta sede.
- XXI.** En fecha veinte de abril de dos mil cuatro, el señor Leonel Rojas Alvarez presenta sus alegatos ante esta sede, indicando que reitera sus anteriores argumentos y que el registrador que inscribió aún con documento pendiente es quien causa el perjuicio, que el notario que expide testimonios de escrituras que no se encuentran asentadas en su protocolo comete el delito de falsedad ideológica, y que todos los registradores involucrados deben pasar por un proceso disciplinario.
- XXII.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: HECHOS PROBADOS:** Por estar conforme al mérito de las probanzas allegadas al expediente, este Tribunal hace suyos los hechos tenidos por probado en la resolución final que se apela, indicadas en su considerando primero.

**SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS:** Este Tribunal considera que no existen hechos no probados de importancia para la resolución del presente asunto.

**TERCERO: SOBRE EL FONDO: I.-** En primer lugar conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por los señores Edgar Arguedas Ramírez y María Dennia Pérez Artavia, cuyos argumentos para solicitar la revocatoria de la resolución conocida en alzada son los que en seguida se exponen: “*a) Las razones fundamentales para su dictado ha sido el hecho de que cuando se inscribió el Acta de Asamblea de socios, se encontraba pendiente de inscripción el documento anotado al Tomo 521 Asiento 10.062, mediante el cual se otorgó Poder Generalísimo al suscrito Edgar Arguedas Ramírez, no obstante, y conforme consta en el expediente, mediante documento presentado al Diario al Tomo 523,*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*Asiento 0906, se revoca en pleno el nombramiento de la Junta Directiva y en su lugar se nombra nueva Junta Directiva, recayendo los cargos de Presidente y Secretario en los suscritos peticionarios. Por lo tanto ese primer documento aludido carece de absoluta relevancia y los suscritos en la condición dicha compareceremos ante Notario a solicitar su Retiro Sin Inscribir por improcedente. / b) Como se demuestra de los documentos que constan en el expediente, no existen intereses contrapuestos, en virtud de que el primer nombramiento aludido en el primer documento anotado al Registro, y el cual se hizo de buena fe, tomando en cuenta de que de la redacción del pacto constitutivo no había claridad de si el señor Secretario estaba facultado actuando separadamente para otorgar poderes, todo ello, se subsanó en la Asamblea General Ordinaria de Socios, en virtud del nombramiento en pleno de la nueva Junta Directiva, y prueba esencial de ello, lo fue el hecho de que el suscrito Arguedas Ramírez resultó electo en el cargo de Presidente de la misma.”. Analizado que ha sido el citado recurso, estima este Tribunal que lo manifestado por los apelantes no constituye un argumento válido para desvirtuar lo resuelto por el Registro a **quo** en la resolución final apelada, sino que únicamente viene a dar justificación a las actuaciones de los personeros de la sociedad. Indican que el documento anotado y pendiente de inscripción en la sociedad Apartamentos Lepo Azul del Norte L.G. S.A., al tomo 521 asiento 10062 del Diario, pierde validez al haberse presentado e inscrito el documento del tomo 523 asiento 906, que es el cambio de la junta directiva de esa sociedad, argumento que no es de recibo, pues de ser así, en el mismo acto de nombramiento de junta directiva, debió haberse dejado en forma explícita e inequívoca sin efecto el poder que se otorgó en ese documento anotado, lo que no sucedió, pues se limita únicamente a revocar la junta directiva y a nombrar una nueva, folios 229 a 232. Tampoco, puede válidamente compartirse el argumento esgrimido por los recurrentes, quienes aducen el erróneo otorgamiento del poder con base en la confusión que se genera por la ambigua redacción del pacto constitutivo, que no expresó con claridad si el secretario podía actuar separadamente, ya que, con vista en la inscripción de la constitución de la sociedad, visible a los folios 78 y 79 del expediente, ésta claramente indica en su cláusula octava que la representación es “*únicamente en forma conjunta*”, por lo que no se puede alegar confusión alguna. El hecho de que los personeros de la sociedad indiquen en su recurso que van a proceder a retirar sin inscribir el documento presentado y anotado al tomo 521 asiento*



## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

10062 del diario no viene a variar en nada la resolución recurrida. Este Tribunal considera que el documento presentado al tomo 523 asiento 906 del diario, posteriormente registrado en la Sección Mercantil bajo el tomo 1711, folio 138, asiento 162, no estuvo bien inscrito, pero por los motivos que luego este Órgano dirá, y no por lo argumentado por los señores Arguedas Ramírez y Pérez Artavia en su escrito de apelación, no pudiendo este Tribunal acoger lo peticionado por los interesados de levantar la inmovilización recaída sobre la sociedad Apartamentos Lepo Azul del Norte L.G., S.A., procediendo el rechazo del recurso presentado por dichos señores. **II.-** En segundo lugar, conoce este Tribunal del recurso de apelación y nulidad concomitante planteado por el señor Leonel Rojas Álvarez, cuyos argumentos son: *“Primero: De forma reiterada no sólo por los Tribunales de Primera Instancia sino por los Superiores se ha establecido en derecho que nadie se puede beneficiar de su propio dolo, lo que según los hechos probados de la sentencia se determina, sin embargo, al final se deja de lado la prueba para dictar una sentencia totalmente incongruente con las pruebas existentes y más aún que se tuvieron como hechos probados en el dictado de la misma lo que deviene en la nulidad de la misma. / Segundo: Es necesario el análisis de los efectos de los contratos entre las partes, en este sentido debemos establecer a partir de cuando se producen los mismos y a quienes pueden afectar. En tal sentido tenemos como hechos probados que “...El día cinco de agosto del año recién pasado, al asiento 10434, del tomo 522 del Diario, se presentó el testimonio de la escritura número 422 otorgada por el Licenciado Jorge Eduardo Bustamante Chaves, ...”, sin embargo, no se toma en cuenta el plazo para la presentación, inscripción y la subsanación de los defectos que contenía el documento indicado. Es decir, se puede observar en la tramitación de dicho documento una diligencia cuestionable, a raíz del volumen de trabajo con que se cuenta en el Registro. / Tercero: Que el día 20 de Agosto del 2003 se presenta al Diario del Registro según tomo 523, asiento 2276, el testimonio de la escritura 437 también del Notario Jorge Eduardo Bustamante Chaves, misma que también llevó un trámite especial. / Cuarto: Que al momento de entrar a analizar el fondo del asunto no se pudo obtener las imágenes digitalizadas con el fin de determinar los tiempos y la forma en que los documentos se presentan al Registro, se reparten, se subsanan defectos y posteriormente se inscriben. Lo cual arrojaría de que existieron procedimientos extraordinarios que en algunos casos beneficiaron la inscripción de los*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*mismos, situación que del todo no se analizó por el A quo, lo que deja en un estado de indefensión. / Quinto: El A quo tiene también como elemento para eximir de responsabilidad a la Licenciada Hélice (sic) Carranza Sibaja, que pese a no haber calificado adecuadamente un documento, al haber omitido defectos que le hubieran cancelado la presentación a dicho documento, en ningún supuesto se pueden alegar **situaciones especiales**, no existen jurídicamente esa “situaciones” o se actúa conforme a derecho o no y la Licenciada Carranza Sibaja no actuó conforme a derecho por lo que debió haber sido sancionada y en ningún momento eximida de responsabilidad y mucho menos tener en cuenta documentación que se presenta meses después de que inscribe el documento. Lo que quebranta el principio del debido proceso. / Décimo (sic): Pese a todos los anteriores hechos probados de la sentencia, la Primera Instancia en clara violación de los principios de congruencia y sana crítica que deben existir en toda sentencia, apartándose de los hechos probados que ella misma acredita, sin ningún sustento probatorio adicional, ni tampoco legal que respalden a todas luces una sentencia nula, responsabiliza únicamente a uno de los Registradores que actuaron de forma incorrecta, lo que contraviene todo el elenco probatorio existente en el expediente.” (negrita y subrayado del original). En razón de los agravios esgrimidos por el apelante debemos indicar que si bien la finalidad de los Registros que conforman al Registro Nacional es inscribir los documentos que a ellos se presenten, principio recogido en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, ello debe de hacerse dentro de los límites que nos dan las propias leyes y reglamentos que tienen que ver con la materia, atendiendo al principio de legalidad que rige a toda la función pública, derivada de los artículos 11 de nuestra Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública. Así, citamos, como ya lo hiciera la resolución impugnada, al artículo 27 de la ley 3883: “Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.”. Nuestro sistema registral se basa en la calificación e inscripción de documentos que deben de encontrarse, al menos formalmente, conformes al ordenamiento jurídico, y decimos formalmente pues la*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

inscripción de un documento que en apariencia se encuentra a derecho no subsana los vicios ocultos que pueda contener, principio que es recogido en el citado artículo 27 de la ley 3883, en los artículos 456 del Código Civil y 55 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771, entre otros. Es decir que, ateniéndose al marco de calificación registral, un documento que formalmente cumpla con los requisitos para ser inscrito, debe serlo sin mayor dilación. Pero además, tenemos que en nuestro sistema registral, el asiento de inscripción goza de un privilegio, dado por el artículo 474 del Código Civil, que estipula que: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.”*, el cual debe relacionarse necesariamente con el artículo 472 inciso 2) de ese mismo cuerpo legal el cual dispone: *“Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...) 2º Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.”*. O sea, que mediante la normativa citada se establece la potestad de declarar la nulidad y por ende de ordenar la cancelación de un asiento de inscripción, a la autoridad judicial, sustrayendo dicha potestad del órgano administrativo. Es por esto que no puede la Dirección del Registro de Personas Jurídicas válidamente acceder a la petición hecha por el señor Leonel Rojas Alvarez, de cancelar las inscripciones realizadas. Sin embargo, y ante la necesidad de que el Registro ofrezca una correcta publicidad a los diversos usuarios, concretamente en lo que se refiere a posibles vicios en la información que se publicita, es que se crearon las figuras de la **advertencia administrativa y de la inmovilización**, contempladas en los artículos 97 y 88, respectivamente, del Reglamento del Registro Público citado, la primera, para dar publicidad a un procedimiento que se realiza, como en este caso, atinente a una sociedad, la segunda para inmovilizar un asiento de inscripción sobre el cual se llega a la certeza de que contiene vicios que pueden llevar a su anulación, y para que se mantenga mientras las partes interesadas se ponen de acuerdo o un Juez de la República ordene la cancelación o verifique que se encuentra acorde al ordenamiento jurídico. De tal suerte que, la discusión que se trata desarrollar en esta sede administrativa debe de trasladarse a la sede judicial, o bien en el mejor de los casos, podrán los interesados llegar a un acuerdo para poder subsanar los defectos que han llevado a la Dirección del Registro de Personas Jurídicas a decretar la inmovilización dicha en el aparte I del por tanto

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

de la resolución final impugnada, citada en el resultando XIV de esta resolución. El apelante Rojas Alvarez indica además, que la celeridad con la que actuaron los funcionarios del Registro lleva a la sospecha sobre los motivos que los impulsaron a actuar tan rápido. Sobre este aspecto hemos de indicar que los funcionarios del Registro deben de actuar con celeridad en su trabajo a la hora de realizar inscripciones, obligación que resulta acorde con los principios del servicio público que allí se brinda, recogido en el párrafo primero del artículo 12 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dice: “*Los documentos serán inscritos de acuerdo con los procedimientos establecidos en el reglamento del Registro, procurando que la inscripción se lleve a cabo en la forma más rápida posible. (...)*”. **III.-** Acerca de la actuación de los registradores en la tramitación de los documentos presentados al Diario, tomo 521 asiento 10062 y tomo 523 asiento 906, este Tribunal hace las siguientes consideraciones: Los principios de publicidad y prioridad aplicados a la materia registral no pueden ser interpretados igual en todos los registros que conforman al Registro Nacional, pues los distintos objetos y formas de registro obligan a una aplicación diferenciada de ellos. Sobre el documento presentado al tomo 521 asiento 10062 del Diario, al cual se le apuntó el defecto “*debe actuar conjuntamente*”, este Tribunal considera que, al haber actuado el representante en forma separada, causa que dicho acto jurídico carezca de una formalidad que es insubsanable, pues, para poder otorgar válidamente el poder objeto de discusión ahora, los representantes de la sociedad Lepo Azul del Norte LG, S.A., debieron comparecer en forma conjunta, por lo que el segundo personero de la sociedad citada, no puede comparecer en una nueva escritura a validar lo actuado por el primero, pues esto en forma alguna podría considerarse “una comparecencia conjunta”, siendo en realidad dos comparecencias que se dan en actos y momento distintos, violándose lo exigido por el pacto social, razón por la cual, constituyendo este vicio un defecto insubsanable, lo que debió haber hecho el registrador era cancelar la presentación de ese documento, para así dar una correcta publicidad sobre los actos realizados en el Registro. Asimismo, sobre el documento presentado al Diario bajo el tomo 523 asiento 906, posteriormente inscrito al tomo 1711, folio 138, asiento 162 de la Sección Mercantil, vemos como se resuelve iniciar un proceso disciplinario en contra del registrador Walter Ramírez Cruz, por no haber aplicado adecuadamente el principio de prioridad, al encontrarse anotado como defectuoso el documento del tomo 521 asiento 10062 del Diario.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

A este respecto, este Tribunal considera que la aplicación del principio de prioridad a la materia mercantil no puede serlo de la forma rígida en que debe de aplicarse a la materia de bienes, ya sean muebles o inmuebles. Afirma la Dirección del Registro de Personas Jurídicas en la resolución impugnada, considerando segundo aparte 3 que: *“Al respecto de la actuación del Registrador Walter Ramírez Cruz debe indicarse que realmente en la sociedad de cita, existía anotado el documento bajo el tomo quinientos veintiuno (521) asiento diez mil sesenta y dos (10062), el cual fue analizado anteriormente, considerando esta Dirección, que si bien es cierto los funcionarios están autorizados a aplicar la prioridad de inscripción de un documento siempre y cuando el mismo no afecte o no interfiera en la inscripción del documento de marras, deben analizar y estudiar correctamente cada caso, a efecto de aplicar correctamente esa prioridad, situación que no se dio en este caso, por cuanto el documento al tomo quinientos veintiuno (521), asiento diez mil sesenta y dos (10062) sí afectaba a la Junta Directiva de la sociedad de cita, por lo que no era procedente aplicar la prioridad de inscripción, acarreado con dicha inscripción un error que quebrantó la seguridad registral que permitió se inscribiera el documento analizado en este punto.”* (negritas del original). Estudiado el documento presentado al tomo 521 asiento 10062 del Diario, visible a folios 237 y 238, vemos que este se refiere a un poder generalísimo otorgado por el secretario de la sociedad Apartamentos Lepo Azul del Norte L.G., S.A. al señor Edgar Arguedas Ramírez, y que lo consignado en dicho documento, no afecta en nada a la junta directiva de la sociedad en cuestión, de modo que la aplicación que hace la Dirección del Registro de Personas Jurídicas del principio de prioridad en este caso se parece más a la que se debe hacer en la materia de bienes, en donde debe existir un tracto sucesivo que garantice que la constitución, transmisión, transformación o extinción de los derechos se haga por parte de quien tenga el derecho de hacerlo, pero, en la materia mercantil registral, en especial la que tiene que ver con las sociedades, dicho principio no es de igual aplicación por los motivos que se dirán. A diferencia de los bienes, cuyo objeto de registro son títulos causales vinculados a ese bien jurídico, y por los cuales se constituyen derechos atribuibles a un sujeto, el objeto de registro en el caso mercantil es un sujeto de derecho mercantil, una persona jurídica, que a la vez puede ser titular de derechos mobiliarios o inmobiliarios, y que debe de registrar sus modificaciones, disolución, fusión, etc. Dichos movimiento no necesariamente dependen

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

unos de otros, pero igualmente existe la necesidad de inscribirlos por imperativo legal. En la materia de bienes, la prioridad en la presentación crea derechos, lo cual no sucede en la materia mercantil societaria. La doctrina nacional ha tratado el tema, sobre el punto citamos: *“Lo expuesto pone en evidencia lo disímil entre el efecto de una “anotación” de un documento societario y la anotación de un documento inmobiliario. En el segundo caso se garantiza el aseguramiento de un derecho sobre un bien objeto de tráfico jurídico en el cual, la fecha de presentación al registro define prioridades frente a otros derechos. En el segundo (sic: primero) se pretende actualizar aspectos de representación o estructura sociales, atinentes a su personalidad o carácter de persona jurídica a través de una inscripción definitiva con afectación a terceros. No se definen derechos sobre bienes ni mucho menos derechos personales de los sujetos o los órganos sociales. Por lo tanto, dicha anotación no cumple una finalidad de prioridad sustantiva de publicidad registral. Por el contrario, su publicidad, como se ha señalado, propicia la duda y la desconfianza en la apariencia jurídica registral. La única importancia que podría tener tal anotación sería en el aspecto procesal de orden de inscripción, u orden del trabajo inscriptorio, pues como hemos descrito en el ejemplo de las dos asambleas de socios pendientes, a efecto de conservar el tracto sucesivo y cronología de las mismas, estas se inscribirían por el orden de su celebración y no por el orden de presentación.”* (LOPEZ-CALLEJAS, Alfredo, Similitudes y diferencias entre la publicidad registral societaria e inmobiliaria. IVSTITIA, Año 17, N° 201-202, pág. 16). Para la doctrina española, más bien se debe hablar de un principio de coherencia antes que de prioridad. Esto significa que si el movimiento que se pretende inscribir depende de uno anterior, dicho movimiento anterior debe de estar inscrito, por ejemplo, si un personero va a otorgar un poder, primero debe de estar inscrito el personero, pero, si existe un movimiento anotado pero no inscrito, y posteriormente se presenta un nuevo movimiento que no tiene ninguna relación con el anterior, si otra razón no lo impide, este segundo movimiento debe de inscribirse, pues es la forma de dar una correcta publicidad sobre el estado de una persona jurídica. Bajo esta luz y en cuanto a este aspecto se refiere, actuó bien el registrador, ya que el documento presentado al tomo 521 asiento 10062 no tenía relación alguna con la junta directiva, por lo que el cambio de ésta podía válidamente inscribirse si no presentara el defecto apuntado en la resolución recurrida, y que comparte este Tribunal, consistente en que el documento presentado al

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

diario tomo 523, asiento 906, no indica dentro de la fe notarial el asentamiento del acta en el libro respectivo, por lo que debió haberse cancelado su presentación, no compartiéndose el criterio de la Dirección de Personas Jurídicas en cuanto a que defectos de esta naturaleza pueden ser subsanados mediante actuaciones posteriores de las partes y, menos como en el presente caso, mediante una prueba para mejor resolver. En este orden de ideas, este Tribunal no puede ser omiso en indicar que en la calificación del documento presentado al diario tomo 523, asiento 2276, se cometió el mismo error apuntado en la calificación del documento presentado al diario bajo el tomo 523, asiento 906, antes indicado, razón por la cual su tratamiento debe ser igual en ambos casos. Sin embargo, siendo que la materia disciplinaria no es propia de procesos como el que nos ocupa, es que se anula parcialmente la resolución recurrida en este aspecto, manteniéndose en lo demás, lo anterior sin perjuicio de la potestad disciplinaria que le compete al Registro. **IV.-** Acerca de la actuación del notario Jorge Eduardo Bustamante Chaves, está más que probada la falta de protocolización de lo escrito en el testimonio presentado al Diario del Registro bajo el tomo 522 asiento 10434. Ante esta situación, completamente anómala, este Tribunal avala lo resuelto por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, en el sentido de comunicar dicha situación al Juzgado Notarial, pero, más allá de eso, y por la gravedad de los hechos, aceptados incluso por el mismo notario, siguiendo el mandato que impone a todo funcionario público el artículo 281 del Código Procesal Penal, se ordena testimoniar piezas para el Ministerio Público respecto a la actuación del notario Jorge Eduardo Bustamante Chaves.

**CUARTO: SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA:** De conformidad con los artículos 1 y 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039, y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones anteriores, citas de ley y de doctrina expuestas, se rechazan los recursos de apelación formulados en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas a las ocho horas treinta minutos del doce de enero de dos mil cuatro, la cual se anula parcialmente en cuanto al punto dos de su Por Tanto, confirmándose en sus demás extremos. Procédase a testimoniar piezas según lo indicado en el considerando tercero aparte IV de esta resolución. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copias 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.-**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Lic. Guillermo Castro Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada**