
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-0137-TRA-RI (DR)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

FIGAMI LIMITADA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 1996-039-RIM)

BIENES INMUEBLES

VOTO 0601-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas del diecisiete de octubre de dos mil dieciocho.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el **licenciado Sergio Villalobos Campos**, abogado, cédula de identidad 1-1274-0470, vecino de San José, en su condición de apoderado especial de la compañía **FIGAMI LIMITADA** con cédula jurídica 3-102-077296, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 29 de enero de 2018.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Estas diligencias administrativas se inician mediante escrito presentado el 23 de febrero de 1996; ante la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad Inmueble, por la señora Sandra Hernández Rosales, con cédula 5-132-254, quien en su condición de socia de la compañía Productos Alta Lopedyke S.A denuncia una situación irregular relacionada con el intento de inscribir la compraventa

de la **finca 152022** de Alajuela, que es propiedad de dicha sociedad, siendo que en el testimonio de escritura que dio origen a las citas de presentación: **tomo 426 asiento 14985** comparece en calidad de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma el señor Eduardo Gamboa Rojas, cuando en realidad; al momento de otorgar la supuesta compraventa, no ejercía ese cargo ni tenía poder alguno, siendo que, a lo sumo tenía la limitación de suma hasta por doscientos mil colones. Lo anterior se relaciona con inexactitudes referidas al documento inscrito con citas: **tomo 386 asiento 6694**, que es protocolización de acta de Asamblea extraordinaria de dicha empresa. En razón de lo indicado, solicita al Registro actuar de conformidad y tomar nota de la situación señalada a efecto de evitar eventuales daños y perjuicios.

En resolución dictada a las 12 horas del 29 de enero de 2018, el **Registro Inmobiliario resolvió**: “... **III.** (...) *inmovilizar la finca de Alajuela matrícula 152022-000, (...) que se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante el otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud que dio origen a estas diligencias y según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización...*”

Por su parte el licenciado Sergio Villalobos Campos en condición de representante de **FIGAMI LIMITADA** expresa en sus agravios que esa resolución se califica de manera incorrecta la inexactitud porque realmente es registral y no extrarregistral, lo cual configura una flagrante violación a los numerales 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Menciona el recurrente que el Registro Público emitió varias certificaciones de personería (en los años 1993 y 1996) de la sociedad vendedora -de las que aportó copia a este expediente- en las cuales se indicó que Eduardo Gamboa Rojas ostentaba facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de **PRODUCTOS ALTA LOPEDYKE S.A.** Sin embargo, manifiesta que dicha prueba fue incorrectamente valorada por la autoridad registral ya que con ella se demuestra la existencia de graves inconsistencias intra-registrales; relativas a la inscripción de la protocolización del acta de asamblea de dicha sociedad, la que

provoca error en las posteriores actuaciones del Registro, toda vez que con esta inscripción se deja acéfala a esa empresa vendedora, ocasionándole daños y perjuicios a su representada, ya que al adquirir la finca 152022 de Alajuela realizó una erogación importante y a la fecha no ha podido disfrutar de dicho inmueble por causas imputables al Registro. Afirma que el poder originario de Eduardo Gamboa Rojas era como apoderado generalísimo sin límite de suma. Y agrega que estas incongruencias devienen del actuar del registrador y por ello constituyen inexactitudes registrales, porque tienen su origen en el proceso de calificación, siendo que con lo resuelto se desaplican los artículos 15 y 18 del Reglamento citado. Con fundamento en dichos agravios solicita se declare que la inexactitud que consta en este expediente es de origen registral y que en razón de ello se ordene su corrección por parte del Registro de Bienes Inmuebles.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos probados los siguientes:

- 1.- Que en el testimonio de la escritura número 161 del tomo 4 de protocolo del notario Walter Alpízar Arias, otorgada el 26 de diciembre de 1995 y presentado al Registro el 4 de enero de 1996 bajo las citas **426-14985**, consta que Eduardo Gamboa Rojas compareció en calidad de presidente con facultades de apoderado generalísimo de la sociedad **PRODUCTOS ALTA LOPEDYKE S.A.** y vende la finca **152022** de Alajuela a la empresa **FIGAMI SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** por la suma de cinco millones de colones (v. f. 45 a 47 del legajo de apelación)
- 2.- Que al documento con citas **426-14985**, se le consignaron varios defectos que no han sido subsanados y actualmente se encuentra anotado en la finca 152022 de Alajuela (v. f. 28 y 82 de expediente principal)
- 3.- Que el testimonio de la escritura número 57 del tomo 5 de protocolo del notario Luis Enrique Salazar Sanchez, otorgada el 3 de abril de 1991 y presentado al Registro el 19 de abril de 1991 bajo las citas **386-6694** e inscrito el 24 de agosto de 1991, adolece de algunas

inconsistencias que impedían su inscripción (v. f. 37 del legajo de apelación y 27 a 29 vuelto de expediente 095-1996 ad effectum videndi)

4.- Que en el **expediente 095-1996** tramitado de oficio por el Registro Público de la Propiedad Inmueble se dictó la resolución de las 8 horas del 23 de agosto de 1996, mediante la cual se inmovilizó la sociedad **PRODUCTOS ALTA LOPEDYKE S.A.** (v. f. 67 a 72 de expediente principal y 27 a 29 vuelto de expediente 095-1996 ad effectum videndi)

5.- Que la sociedad **PRODUCTOS ALTA LOPEDYKE S.A.** con cédula jurídica 3-101-072770 fue disuelta desde el 18 de enero de 2010 de conformidad con la Ley 9024, (v. f. 84 de expediente principal y 27 de legajo de apelación).

TERCERO. CUARTO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter que resulten relevantes para la resolución del presente asunto.

CUARTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LAS INEXACTITUDES DETECTADAS EN ESTE PROCEDIMIENTO Y LA NORMATIVA APLICABLE. En virtud de la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en octubre de 2009 (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) y con el objeto de promover un fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria registral, se produjo un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, por un concepto más amplio: el de la inexactitud de la publicidad registral y los presupuestos para su saneamiento.

A partir de este momento se concibe como inexactitud registral toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, independientemente de donde fueron originadas y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad cuando ello sea posible por no afectar derechos de terceros.

Previo a este cambio de perspectiva producido por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en el año 2009 ya existía en el Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771-J) un procedimiento para subsanar los errores contenidos en los asientos registrales, pero limitado al concepto de **error material** y **error conceptual** cometido por el registrador en el ejercicio de su función calificadora e inscriptora.

De este modo, disponen los artículos 84 a 91 del Reglamento del Registro Público que es posible la corrección “...*con fundamento en el conjunto de la información registral y la que pueda aportar la parte interesada...*” y cuando ésta no cause algún perjuicio o afecte los derechos de terceros (artículo 87). Asimismo, esa rectificación del error deberá hacerse “...*por medio de una nueva inscripción, con vista del documento auténtico si aún se encuentra en el Registro, o si lo aporta la parte interesada, o del conjunto de la información que consta en el Registro. Si el error es atribuible a las partes porque el documento contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta del título que originó la inscripción, y sí lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo documento*” (artículo 89).

No obstante, el principal objetivo de la promulgación del indicado Reglamento del Registro Inmobiliario es **fortalecer la seguridad inmobiliaria registral**, a través de la efectiva y eficiente **coordinación e integración de las funciones de los anteriores Catastro Nacional y Registro Público de Bienes Inmuebles, en un solo Registro y bajo una sola dirección, que en adelante se denomina Registro Inmobiliario**. Es por esta razón que dicha reforma

resulta aplicable únicamente a los procedimientos que se tramitan en el actual Registro Inmobiliario y no para el Registro de Personas Jurídicas, respecto del cual continúa vigente lo dispuesto en los artículos 84 a 91 del Reglamento del Registro Público.

Adicionalmente, en el transitorio único de Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* En razón de lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada a instancia de la señora Sandra Hernández Rosales en febrero de 1996, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público.

De conformidad con lo expuesto, no resulta de recibo el agravio del apelante en el sentido de que en este procedimiento se verifica una flagrante violación a los numerales 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, toda vez que, se reitera, no resulta aplicable esa normativa en este caso.

II.- SOBRE LOS AGRAVIOS DEL RECURRENTE. Alega el recurrente que el Registro Público analizó en forma incorrecta la prueba que aportó, la cual consiste en copias de certificaciones de personería de la empresa vendedora **PRODUCTOS ALTA LOPEDYKE S.A.**; que datan de los años 1993 y 1996, en donde consta que a esa fecha Eduardo Gamboa Rojas ostentaba facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma.

Al respecto, precisamente dichas certificaciones derivan de la errónea inscripción del documento tramitado con citas **386-6694**, lo cual fue objeto del **expediente 095-1996** tramitado de oficio por el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en donde se determinó que éste contiene graves inexactitudes registrales que impedían su acceso a la publicidad

registral, toda vez que con éste se dejó acéfala a la empresa vendedora y no se logra determinar con exactitud si su representante ostenta un poder generalísimo ilimitado o no.

En este mismo sentido se manifiesta el recurrente cuando afirma que estas certificaciones demuestran las graves inconsistencias originadas en la calificación e inscripción de ese documento, que es protocolización del acta de asamblea de dicha sociedad, la cual evidentemente provoca error en las posteriores actuaciones del Registro, en este caso las relacionadas certificaciones de personería. Por este mismo motivo es que tampoco puede admitirse su agravio de que el poder originario con que actuó el señor Gamboa Rojas al otorgar la escritura de compraventa (presentada con citas 426-14985), lo era como apoderado generalísimo sin límite de suma, toda vez que la protocolización del acta de asamblea es ambigua.

En relación con estos alegatos, advierte este Tribunal que la Dirección del entonces Registro de la Propiedad Inmueble tramitó la gestión presentada por la señora Hernandez Rosales en el **expediente 039-1996**, dentro del cual emitió resolución de las 8:00 horas del 27 de mayo de 1996, rechazando su solicitud por improcedente y ordenando la apertura de un nuevo expediente en virtud de que se detectó un error de concepto en la inscripción del documento presentado con citas **386-6694**, que es protocolización de Acta de la empresa Productos Alta Lopedyke, SA. Y; en cumplimiento de lo allí ordenado, se procedió a la apertura del **expediente 095-1996** con el fin de analizar eventuales inconsistencias en el documento presentado con citas: **tomo 386 asiento 6694**.

Dentro de este último procedimiento se concluye que efectivamente esa escritura es confusa y en virtud de que se encontraron inconsistencias en la protocolización del acta de la Asamblea Extraordinaria celebrada a las 10 horas del 14 de diciembre de 1990, concretamente en las cláusulas sexta y octava que son contradictorias entre sí, ya que de ellas no es posible determinar si el presidente de la empresa PRODUCTOS ALTA

LOPEDYKE S.A. requiere o no de la autorización de la Asamblea para realizar contratos cuya cuantía sea superior a los doscientos mil colones y; en este caso en concreto, si para vender la finca de Alajuela matrícula 152022 por la suma de cinco millones de colones era imprescindible esa autorización especial.

Es por esta razón que en resolución de las 8 horas del 23 de agosto de 1996, la autoridad registral resolvió: “...inmovilizar la sociedad *Productos Alta Lopedyke S. A.*, hasta tanto no se inscriba en este Registro un documento que corrija las inconsistencias dichas o que una autoridad judicial competente, ordene el levantamiento de tal inmovilización...” (folio 29 de expediente 95-1996 de Personas Jurídicas ad effectum videndi)

Consecuencia de lo anterior, no es posible continuar con el trámite de inscripción del documento de compraventa. Tampoco resulta de recibo la afirmación del recurrente de que los eventuales daños y perjuicios que haya sufrido su representada al adquirir la finca 152022 de Alajuela resulten imputables al Registro, toda vez que evidentemente son producto de una incorrecta actuación del señor Eduardo Gamboa Rojas y de los notarios autorizantes de las escrituras públicas cuyos testimonios dieron origen a los asientos registrales 386-6694 y 426-14985, lo cual llevó a error al registrador del Registro de Personas Jurídicas, quien a su vez hizo una incorrecta calificación del acto contenido en la primer de ellas.

Por otra parte, consta a folio 28 del expediente principal que dentro de los defectos que le fueron consignados en el año 1996 al documento de compraventa (con citas 426-14985) -y que aún no han sido subsanados por las partes interesadas- consta como un motivo que impide su inscripción que : “*EL PRESIDENTE PARA PODER ACTUAR POR SUMA MAYOR DE 200,00 COLONES NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS SE NECESITA ADICIONAL DE PARTES*” y aún a esta fecha se encuentra defectuoso y anotado sobre el referido inmueble, sin que conste en la publicidad registral algún indicio de que las partes hayan realizado alguna gestión tendiente a subsanarlos.

Por lo anterior, a esa anotación le resulta aplicable lo dispuesto en la **Circular BI 044-98** del 09 de noviembre de 1998, emitida en razón de la entrada en vigencia de algunas normas de la Ley 7764 (Código Notarial) que incidieron en la actividad de ese Registro, la cual dispone que las anotaciones provisionales de títulos con defectos subsanables; es decir, documentos notariales y auténticos (art. 450 C.C.); tales como compraventas, donaciones, daciones en pago, etc., están referidas en el inciso 5 artículo 468 del Código Civil. Siendo que, los presentados antes de la entrada en vigencia de dicha ley y que no puedan inscribirse por cualquier defecto que lo impida, tendrán un término de caducidad de cinco años. Por ello, dado que el testimonio de escritura de la compraventa ingresó a la publicidad registral en el año 1995 y no fue presentado nuevamente con los defectos subsanados, es claro que operó el plazo de caducidad de cinco años establecido en la Circular BI 044-98 señalada, dado lo cual al inscribir un nuevo movimiento en la finca 152022 de Alajuela debería ser cancelada su presentación, de conformidad con el citado artículo 468 del Código Civil.

Adicionalmente, la sociedad PRODUCTOS ALTA LOPEDYKE S.A. se encuentra disuelta desde el 18 de enero de 2010, por aplicación de la Ley 9024, situación que escapa de la competencia que por Ley le corresponde a este Órgano de Alzada resolver.

Recuerde el apelante que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que, el objetivo del procedimiento establecido para el Registro es únicamente para advertir a terceros de la existencia de alguna inconsistencia en sus asientos que es necesario subsanar –cuando ello sea posible-, siendo que la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas tales como la Nota de Advertencia o la Inmovilización.

De este modo, en aplicación estricta del Principio constitucional de División de Poderes contenido en los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, no es posible para esta sede

administrativa corregir el error detectado en el asiento de inscripción de la sociedad PRODUCTOS ALTA LOPEDYKE S.A. y menos aún proceder con la inscripción de la compraventa anotada al tomo 426 asiento 14985 como pretende el licenciado Villalobos Campos, toda vez que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad es un asunto que solamente puede ser ventilado ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, o mediante un acuerdo de todas las partes involucradas.

De conformidad con los argumentos y citas normativas expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Sergio Villalobos Campos, en representación de **FIGAMI LIMITADA** en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial, a las 12:00 horas del 29 de enero de 2018, la que en este acto se confirma.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esa resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (8039 de 12 de octubre del 2002) y artículo 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo 35456-J del 30 de marzo de 2009), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Sergio Villalobos Campos, en su condición de apoderado especial de la compañía **FIGAMI LIMITADA** en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 29 de enero de 2018, la que en este acto se confirma para que se **INMOVILICE** la finca **152022 de Alajuela**, siendo que dicha medida

cautelar se mantendrá hasta que la autoridad judicial o las partes subsanen las inconsistencias detectadas en este procedimiento y ordenen o soliciten; según sea el caso, su levantamiento. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará 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

mrch/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM