

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

Expediente No 2006-0340-TRA-PJ

Gestión Administrativa

Jesús Trinidad Vargas Umaña y Wilfredo Martín Umaña, Apelantes

Registro de Personas Jurídicas (Exp. Origen N° 041-2006)

### VOTO N° 064-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas treinta minutos del veintiséis de febrero de dos mil siete.

Recurso de Apelación interpuesto por los señores Jesús Trinidad, cédula de identidad 1-403-1202 y Wilfredo Martín, cédula 1-620-980, ambos de apellidos Vargas Umaña, en calidad de socios de la sociedad RANCHO VARGAS SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica 3-101-157926, contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas, a las diez horas del cinco de setiembre de dos mil seis.

#### RESULTANDO

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado el diecinueve de julio de dos mil seis, ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, los señores Vargas Umaña, de calidades señaladas, dando como referencia la denuncia ante el Ministerio Público N° 06-4689-647 (10457-50) del 19 de julio de 2007 formularon gestión administrativa, con el objeto de que ese Registro ordenara marginal de inmovilización a fin de impedir cualquier tipo de trámite registral en relación con la sociedad **RANCHO VARGAS, SOCIEDAD ANONIMA**, cédula de persona jurídica 3-101-157926, entre tanto el Juez de la causa emite la orden judicial correspondiente.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, mediante la resolución dictada a las diez horas del cinco de setiembre de dos mil seis, dispuso lo siguiente: "**POR TANTO:** En razón de lo expuesto y de la normativa relacionada, **SE RESUELVE:** Rechazar ad portas la presente gestión por resultar improcedente en esta

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

sede...”NOTIFÍQUESE.”

**TERCERO.** Que inconformes con dicho fallo, los señores Vargas Umaña, plantearon, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, el trece de setiembre de dos mil seis, recurso de apelación, alegando que fueron estafados con la simulación de una escritura de cambio de junta directiva, aducen, que no ponen en duda la integridad de los funcionarios del Registro pero dudan en que se hayan cotejado las firmas de la notario cuando se inscribió el documento y; solicitan para evitar un daño o perjuicio mayor, que mientras llega la orden de inmovilización del Juzgado Penal se ordene inmovilizar administrativamente la empresa Rancho Vargas S.A.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Durán Abarca; y,**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR PROVEER.** Este Tribunal requirió, ante la Dirección del Área de Servicios Registrales, certificaciones referentes al notario que aparecía como propietario de la boleta de seguridad N° 0400647 serie O, utilizada en el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el tomo 562, asiento 15354, o si fuera el caso, certificar si dicha boleta aparece reportada como extraviada o robada. Asimismo, que con vista del PADRON DEL REGISTRO CIVIL que al efecto consulta el Registro se certificara a quién corresponde el número de cédula de identidad 2-406-522, a los efectos de dictar esta resolución, y que constan a los folios del 92 al 94 vuelto del expediente.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

hechos probados de interés para la resolución, los siguientes: **1º)** Que el 13 de diciembre de 2005, fue presentado al Diario del Registro Público, el testimonio de escritura número 169, del tomo 4º del protocolo de la Notaria Elena Mayela Arias Varela, bajo las citas tomo 562, asiento 15354, que es protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de la sociedad Rancho Vargas, Sociedad Anónima, testimonio impreso en el papel de seguridad 1437077, y con la boleta de seguridad número serie O, N°0400647 donde se consigna “CEDULA No.2-406-522” (ver folio 20al 25).

**2º)** Que el número de cédula que consta en la boleta de seguridad que se adjunta al documento bajo las citas tomo 562, asiento 15354 no corresponde al de la Notaria autorizante del mismo, ni coincide con el número de cédula que indica el papel de seguridad utilizado (ver folios 22 y 93).

**3º)** Que la Licenciada Elena Mayela Arias Varela, que aparece como autorizante del citado documento, no cartuló en la primera quincena del mes de diciembre del dos mil cinco (ver folio 83).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Los señores Vargas Umaña, como socios y fundadores de la sociedad RANCHO VARGAS, S. A., formularon su gestión cuestionando la calificación e inscripción del documento tomo 562, asiento 15354, documento mediante el cual se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de la sociedad Rancho Vargas Sociedad Anónima en la que se modificó la cláusula sexta del pacto social referente a la administración y se efectúa la elección de miembros de la junta directiva, ya que manifiestan que la Notaria Arias Varela quien aparece como la profesional que tramitó el citado documento informó que en la primera quincena de diciembre del año dos mil cinco no cartuló, además señalan, que la firma que aparece en el testimonio que se registró es

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

distinta de la firma que aparece en los índices notariales indican y los libros de los que da fe la notaria no existen.

Al respecto, este Tribunal considera que lleva razón el recurrente al cuestionar la inscripción del testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, a las nueve horas, cincuenta y tres minutos, catorce segundos del trece de diciembre del año dos mil cinco, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento quince mil trescientos cincuenta y cuatro (15354), toda vez que el número de cédula de identidad que se consignó en la boleta de seguridad de la cartulante no corresponde a la Notaria que autoriza la escritura, ni coincide con el número de cédula que indica el papel de seguridad utilizado, incongruencia que en principio debió haber sido señalada en la minuta de calificación del documento en cuestión.

Esa función calificadora que debe de realizar el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se regula puntualmente en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 del 17 de mayo de 1967 y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, (Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas), toda vez que para la debida inscripción, los documentos notariales deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos en la normativa. Conteste con dichas disposiciones, el capítulo I del título quinto refiere a la boleta de seguridad, en lo de interés el artículo 104 del citado Reglamento, prescribe: *“El Registrador a quien se le asignó el documento deberá corroborar que la boleta que acompaña el documento corresponda a las asignadas al notario autorizante. El Registradora cancelará la presentación de todo documento que no porte la Boleta de Seguridad, o no esté autorizado por el Jefe del Departamento o el Director o Subdirector del Registro Público.”*

No debe olvidarse, que la función notarial necesariamente debe conciliarse con la función calificadora del Registro, según la cual, de previo a la inscripción de un documento, el Registrador en atención a los principios de legalidad y seguridad jurídica que informan la materia registral inmobiliaria, debe realizar un examen con el fin de verificar que los

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

mismos constituyan títulos válidos y perfectos, en virtud de que los asientos que el Registro autorice, deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y en general también a toda la información que conste en ese Registro.

**QUINTO.** En el presente caso, se puede determinar la diferencia que existe en el número de cédula de identidad en la boleta y el papel de seguridad; que el número de cédula de identidad consignado en la boleta no pertenece a la Notaria autorizante del documento (folio 20, 22 y 92); por su parte, los apelantes, en su escrito de expresión de agravios, demuestran que el testimonio presentado al Registro no tiene matriz, lo que hacen mediante copia certificada del índice de escrituras presentado por la Notaria Arias Varela ante el Archivo Notarial, donde indica que la primera quincena del mes de diciembre de dos mil cinco no cartuló (folio 83); dichos elementos aunados a la aportación de la denuncia ante el Ministerio Público( folios 2 a 4 y 72 al 83), estima este Tribunal que, dan la posibilidad de consignar la medida cautelar solicitada. De lo constante en autos se permite apreciar que el asiento de inscripción, al que se solicita inmovilizar, en efecto contiene inexactitudes registrales que minan la publicidad registral, de las cuales unas pudieron ser verificadas por el Registro y otras no por ser propias de actividades extraregistrales, pero que podrían acarrear la nulidad del asiento.

Si bien registralmente la práctica tanto de una nota de advertencia como de inmovilización se concreta en base a un error, en principio derivado del propio actuar del Registrador que imposibilite su corrección, tal y como lo señala la resolución recurrida y así lo establece la normativa, sin embargo, este Tribunal es del criterio que para casos como en el presente, en aras de tonificar los principios de publicidad, seguridad jurídica y en cumplimiento del fin para el cual fue creado el Registro, verificada una inexactitud de la que se desprenda la presunción de una nulidad absoluta de un asiento de inscripción, originado por actuaciones extraregistrales, resulta procedente la disposición de una nota de advertencia o inmovilización como medida cautelar administrativa, a manera de colaboración con el afectado por una parte y por otra con los terceros, que pudieren verse afectados por la inexactitud publicitada por el Registro, la que puede mantenerse anotada hasta tanto se

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

logre el amparo jurisdiccional o la respectiva anotación del mandamiento judicial, la cual, ha de diferenciarse de la nota que se consigna dentro de un proceso de gestión administrativa que establece el artículo 92 del citado Reglamento, pues es claro que el Registro, se encuentra impedido de decretar la cancelación de un asiento de inscripción conforme lo dispone el artículo 474 del Código Civil .

Este Tribunal mediante el voto N° 376 de las diez horas, treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, sobre los errores registrales, extraregistrales, marginales de advertencia y la coadyuvancia del ente registral, en forma amplia señaló: “Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional.

Respecto de esta idea de colaboración interfuncional, se ha explicado que: “Es necesario advertir que la seguridad jurídica de las transmisiones de bienes inmuebles no descansa de manera exclusiva en los registros, sino en la coadyuvancia de varias funciones; notarial, registral y judicial, las cuales tienen como eje de referencia los efectos jurídicos de la publicidad registral de los asientos.

(...) el ejercicio de la función notarial se realiza en un ámbito de acción de inmediatez del acto. Por consiguiente, el notario tiene contacto directo con la manifestación de voluntad de las partes, la identificación de las partes y la verificación de la legitimación para actuar de estas.

Por otro lado, el ámbito de acción del registrador se restringe al llamado marco de calificación, el cual se reduce a dos elementos:

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

- a) El contenido del documento (que se tiene como una presunción jurídica de certeza).
- b) La información registral a la que pueda tener acceso el registrador conforme a derecho.

La sede jurisdiccional tiene toda la competencia para cuestionar o anular, si es del caso, situaciones anómalas surgidas de la mala actuación, tanto notarial como registral, es una función de salvaguardia de los asientos registrales.” (Alvarado Valverde (Jorge Enrique), “La coadyuvancia de funciones como fundamento de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles”, Revista Materia Registral, Año 3, No 1, 2006, p.18).

La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral.

En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, un año conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, tiempo dentro del cual se espera el ingreso de un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito.”

**SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE EN EL CASO CONCRETO:** En el caso concreto considera este Tribunal que por los elementos advertidos podría determinarse una presunta nulidad de la inscripción del documento bajo las citas tomo 562, asiento 15354, aspectos que hacen efectiva una nota de advertencia en coadyuvancia con la tutela jurisdiccional, la cual se podrá mantener en espera de que se expida el respectivo

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

mandamiento judicial y se le dé publicidad registral. Dada la conexidad existente entre ambas medidas, la anotación cautelar se podrá mantener por igual término al de la vigencia del mandamiento judicial correspondiente.

En el caso sub exámine, si bien es cierto, que la gestión administrativa denegada por el Registro a quo, tuvo como fundamento la denuncia interpuesta por los señores Jesús Trinidad Vargas Umaña y Wilfredo Martín Vargas Umaña, entre otros, respecto de las anomalías del testimonio de escritura pública presentado al Diario bajo el asiento 15354, tomo 562, lo cual se acredita con la prueba constante a folios 2 al 3 y 72 al 83 del expediente, es dable presumir la existencia de una nulidad en el asiento registral publicitado, conforme lo previsto en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, por lo que deviene necesaria la medida cautelar administrativa solicitada por los apelante, por lo que, resulta procedente revocar la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas, a las diez horas, del cinco de setiembre del dos mil seis y acoger el recurso interpuesto por los señores Jesús Trinidad y Wilfredo Martín ambos de apellidos VARGAS UMAÑA, en su calidad dicha.

### **POR TANTO:**

Conforme a las consideraciones, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara **CON LUGAR** el Recurso de Apelación presentado por los señores Jesús Trinidad Vargas Umaña y Wilfredo Martín Vargas Unaña, en su condición dicha, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, a las diez horas del cinco de setiembre de dos mil seis, la cual en este acto se revoca para ordenar la práctica de una nota de advertencia al margen de la constitución de la sociedad **RANCHO VARGAS SOCIEDAD ANONIMA** y del asiento de inscripción del documento tomo 562, asiento 15354, la cual se podrá mantener hasta que se expida el respectivo mandamiento judicial y se le dé publicidad registral o por igual término al de la vigencia del mandamiento judicial correspondiente. Previa constancia y copia de esta

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

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.**

**M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. Edwin Martínez Rodríguez**

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez**

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Lic. Adolfo Durán Abarca**

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

---

### **DESCRIPTOR:**

- **Nota de advertencia registral**
- **Efectos de la Gestión Administrativa Registral**
- **Nulos**
- **Inscripción de documentos nulos**