

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0361-TRA-PJ

Gestión Administrativa

INFORMÁTICA JURÍDICA S.A., y DESARROLLOS EMPRESARIALES VOLCAN VIEJO S.A., Apelante

Registro de Personas Jurídicas (Expediente de Origen No. DPJ-013-2016)

[Subcategoría: Mercantil]

VOTO No. 0872-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas del ocho de noviembre de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por el licenciado **Mario Alberto Saborío Valverde**, mayor, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 2-0310-0534, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas **Desarrollos Empresariales Volcán Viejo S.A.**, cédula de persona jurídica No. 3-101- 064753, domiciliada en San José, Curridabat, Urbanización José María Zeledón, Casa No. 47, e **Informática Jurídica S.A.**, cédula de persona jurídica No. 3-101- 076089, domiciliada en San José, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, a las 13:30:00 horas del 26 de abril de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, el 7 de marzo de 2016, el licenciado **Mario Alberto Saborío Valverde**, de calidades y en su condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita que: “... *sean inmovilizadas las sociedades en referencia en el tanto se resuelve el proceso judicial en proceso*”

y se reponen los documentos sustraídos. ...”, adjunta copia de la denuncia penal interpuesta por su persona en representación de las sociedades referidas, donde consta a su dicho como, de forma criminal fue despojado de los libros de las citadas sociedades y violentado físicamente.

SEGUNDO. Que por medio de la resolución de las 13:30:00 horas del 26 de abril de 2016, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, resolvió: “... **I.-** *Rechazar ad portas la presente gestión administrativa incoada por Mario Alberto Saborío Valverde en su calidad de propietario y presidente (sic) de las sociedades Informática Jurídica Sociedad Anónima y Desarrollos Empresariales Volcán Viejo S.A., titulares de las cédulas jurídicas número: 3-101-76089 y 3-101-64753, respectivamente. II.- Rechazar por falta de legitimación la presente gestión administrativa incoada por Mario Alberto Saborío Valverde en cuanto a las entidades El Cauce Sociedad Anónima y La Flauta Sociedad de Responsabilidad Limitada. III.- Una vez firme la presente resolución archívese el expediente administrativo. ...*”.

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, el 9 de junio de 2016, interpuso tácitamente *recurso de apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta autoridad de alzada.

CUARTO. Que 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, o que pudieren provocar la invalidez, la nulidad o ineficacia de lo actuado, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el juez Arguedas Pérez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo, agregando los siguientes: **C) Que el licenciado Mario Alberto Saborío Valverde**, mayor, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad 2-0310-0534, es Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas **Desarrollos Empresariales Volcán Viejo S.A.**, e **Informática Jurídica S.A.** (ver folios 13 al 16 del legajo de apelación).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal no encuentra hechos con tal carácter, de relevancia para la resolución del presente asunto.

TERCERO. SOBRE EL REGLAMENTO APLICABLE EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. El presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J, de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998, así como la demás legislación del Derecho Registral y general atinente al caso que se discute.

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, ordenó *rechazar ad portas la presente gestión administrativa incoada por Mario Alberto Saborío Valverde en su calidad de propietario y presidente (sic) de las sociedades Informática Jurídica Sociedad Anónima y Desarrollos Empresariales Volcán Viejo S.A., titulares de las cédulas jurídicas número: 3-101-76089 y 3-101-64753, respectivamente; y rechazar por falta de legitimación la presente gestión administrativa incoada por Mario Alberto Saborío Valverde en cuanto a las entidades El Cauce Sociedad Anónima y La Flauta Sociedad de Responsabilidad Limitada. Finalmente resolvió que una vez firme la presente resolución se archive el expediente administrativo.*

Por su parte, alega el recurrente en sus escritos de apelación y de expresión de agravios la solicitud de la inmovilización registral voluntaria de dichas sociedades, sustentada en la formal denuncia interpuesta ante el Organismo de Investigación Judicial que consta en autos, en donde manifestó que los días 18 y 19 de diciembre de 2015, fue sujeto de secuestro e intento de forzamiento de disposición personal de bienes de las referidas sociedades y de la sustracción de los libros de estas, en provecho del denunciado el abogado Manuel Carrillo Pacheco.

QUINTO. SOBRE LA FINALIDAD DE LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA Y LA INMOVILIZACIÓN. La advertencia administrativa y la inmovilización son dos figuras previstas en nuestro ordenamiento jurídico, las que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. La advertencia administrativa se encuentra regulada entre otros, en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, el que indica:

“Artículo 97.- De la nota de advertencia. Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente.”

Respecto de este tipo de anotaciones y su procedencia, la jurisprudencia de este Tribunal se ha pronunciado en forma reiterada, verbigracia, en el Voto No. 376-2006, de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, que dispuso al efecto:

“... Ahora bien, dentro de los diversos tipos de asientos que se practican en el Registro, entre otros, de presentación, de cancelación, de inscripción, de nota marginal, de medidas cautelares, por su especial afectación a las presunciones derivadas de la publicidad registral, sobresalen los asientos de anotaciones preventivas. Al respecto se ha dicho que: “Este es un asiento de vigencia temporal limitada que, elimina de algún modo a favor de titulares de situaciones jurídicas no inscribibles, la protección que dispensaría a los

terceros en otro caso la fe pública registral” (PALACIOS MONTERO (Ingrid) y FAJARDO TORRES (Anabí), “Inmovilización Registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, No 100, Colegio de Abogados, San José, Enero-Abril 2003, p. 283).

Puede interpretarse que la anotación preventiva, en cuanto a su naturaleza, no constituye una categoría distinta, sino que se configura como una subespecie de las medidas cautelares, cuyo origen puede ser judicial o administrativo. En nuestra legislación civil, encontramos las primeras en el artículo 468 del Código Civil y 282 del Código Procesal Civil y las mismas son capaces de suspender la inscripción de documentos posteriores, si no hubiere aceptación expresa o tácita de las mismas, o incluso garantizan el bloqueo registral del bien, como ocurre con la inmovilización decretada por orden judicial.

Sobre el asiento de medida cautelar, explica la doctrina: “Es un asiento transitorio que tiene por objeto advertir de la existencia de un litigio que afecta determinado inmueble, tal es el caso de la inscripción del embargo originado en un proceso de ejecución, la inscripción de la demanda cuando se discute la titularidad del bien, la prohibición judicial de inscribir cualquier acto o la inscripción de la oferta de compra en proceso de adquisición de un inmueble para los fines de la reforma urbana.” (CAICEDO ESCOBAR (Eduardo), op. cit., p. 204).

Por otra parte, destacan también en nuestro ordenamiento registral, anotaciones preventivas de origen administrativo, como por ejemplo la nota de advertencia, aunque ésta, a diferencia de las medidas cautelares comentadas, se caracteriza por tener sus alcances limitados, pues lo que genera es publicidad de advertencia o publicidad noticia y no bloquea el bien dentro del tráfico jurídico, el cual se mantiene sin perjuicio de los derechos de los anotantes. Dicho asiento procede – cuando así se determine por la Administración Registral – al dar curso a una gestión administrativa, una vez cumplidos los requisitos de forma y admisibilidad. Sobre este tipo de asiento disponen los artículos

92 y 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 26771- J del 18 de marzo de 1998 y sus reformas (y en idéntica forma los numerales 124 y 129 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, Decreto Ejecutivo No. 26883-J del 13 de mayo de 1998), lo siguiente: “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, 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.” (La negrita no es del original). “Artículo 97: De la nota de advertencia. Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente” (Suplida la negrilla).

De la normativa transcrita vemos cómo la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna inexactitud registral, entendiéndolo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.

... Así, no toda incongruencia puede ser corregida o conocida por la sede administrativa registral, sino sólo aquella que le conste de la información de sus asientos. Al respecto, debe recordarse que, las presunciones de exactitud e integridad operan a favor de la inoponibilidad frente a terceros, respecto de los actos que no constan de la publicidad registral, lo cual va a favor, tanto de la certeza jurídica como de la celeridad del tráfico

de bienes.

En nuestro medio, los actos que por su naturaleza deban ser inscritos y no puedan ser incorporados a la publicidad, por existir como inexactitudes registrales, para lograr tutela publicitaria, deben ser verificados ante la autoridad judicial en caso de controversia, o subsanados por el otorgamiento de una escritura pública que le indique al Registro cómo debe ser modificada la realidad registral, en aras de su saneamiento y eficacia frente a terceros.

Dentro de este orden de ideas, como una manifestación específica en la Administración Registral de la autotutela administrativa, encontramos la anotación de advertencia, la cual tiene por objeto publicitar en el asiento, en el caso concreto, la eventual existencia de un error o nulidad que lo afecta, a la espera de un arreglo de las partes o una resolución judicial sobre la legitimidad de una inscripción registral. ...”.

De esta cita jurisprudencial, se infiere entonces como idea relevante, que la nota de advertencia, no tiene efectos inmovilizantes sobre el asiento de registro, sino que tiene la finalidad de dar publicidad – noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla – en este particular caso- ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión administrativa.

Por otra parte, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, e indica:

“Artículo 88.- La inmovilización. Si en el caso del artículo 85 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen.

De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”.

La inmovilización de asientos aplica para el caso –entre otros supuestos previstos reglamentariamente– de que habiéndose detectado un error cometido en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la sede registral por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad registral que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema.

Este Tribunal, en observancia del principio de seguridad jurídica, en el Voto No. 376-2006 supra citado, interpretó que la inmovilización registral de asientos, no sólo procede stricto sensu ante la demostración de un error registral, sino que existen otros supuestos donde sería procedente su aplicación. Al respecto se dispuso:

“... El literal 97 de cita, es uno de los pilares del principio de legalidad, del cual se nutre la función calificadora que realiza el Registro con el fin de garantizar la seguridad jurídica. La función calificadora se fundamenta en la necesaria congruencia de lo rogado por las partes con las normas que rigen la materia registral. Lo anterior por cuanto el artículo 474 del Código Civil, dispone que el Registro está inhibido para ordenar la cancelación de la inscripción practicada, aun cuando ésta contenga una nulidad absoluta, ya que una inscripción únicamente se puede cancelar 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.

De no existir esta medida, el Registro estaría atado de manos, por cuanto no podría ordenar la marginal de advertencia sobre una finca, cuando se haya detectado un error o

una omisión, por parte de algún funcionario encargado de la registración, que pueda causar la nulidad de un asiento, o sea informado de parte interesada de la existencia de un vicio de esa naturaleza generado por otra causa, acreditando la prueba de mérito. Lo anterior no implica que el Registro deba asumir la carga de dar traslado a todas las pretensiones que quieran hacer valer una determinada situación, que ponga en tela de duda (nulidad o anulabilidad de un asiento) la publicidad registral. Sin embargo, hay circunstancias en donde una parte legítimamente interesada puede demostrar ante el Registro, situaciones de nulidad evidente y manifiesta, que aunque en definitiva deban ser declaradas en sede judicial, pueden ser valoradas por la Administración Registral, conforme los fines públicos que le fueron encomendados, para advertirla a terceros, como una medida puramente cautelar y preventiva; lo que además es conteste con el principio de verdad real que informa de manera general todo procedimiento administrativo (artículo 297.-I de la Ley General de la Administración Pública). De no existir esa medida, aun cuando las causas excedan el marco de calificación señalado en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, se consentiría en dar publicidad, aun teniendo prueba fehaciente, a asientos registrales presumiblemente nulos o imprecisos. El perjuicio que se puede causar a terceros es evidente, si se entiende que el Registro publicaría inscripciones inexactas, falseando seriamente dos de las cinco presunciones básicas en que se funda el Principio de Fe Pública Registral, a saber: la presunción de que la extensión y limitaciones del derecho son las que muestra el Registro en sus asientos, y la presunción de que los asientos del Registro son completos (artículos 266, 267, 268 y 460 del Código Civil). Asimismo, entender que el Registro dé publicidad a asientos inmobiliarios defectuosos, viciados de nulidad, sería entender que poco importan los principios jurídicos fundamentales que nutren la técnica registral, los fines de la misma y muy especial, el de la seguridad jurídica en el tráfico jurídico comercial de los derechos inscritos.

Debe agregarse, además, que al ser la nulidad un vicio grave, resulta razonable y

proporcionado que la normativa faculte al registrador para practicar la nota de advertencia, ya que, de esta forma, dicho funcionario salva su responsabilidad en materia de daños y perjuicios ocasionados a los terceros, al amparo de la publicidad registral. Lo anterior, en virtud de que el artículo 454 del Código Civil dispone: “Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios” (El subrayado no es del original).

De manera que, si esta potestad administrativa no existiera, el Registrador no podría salvar su responsabilidad por daños y perjuicios a terceros. Por otra parte, si la Administración Registral es informada durante el trámite de inscripción de un documento, que el mismo presente vicios graves que hacen presumir su nulidad, aun cuando los mismos no se hayan podido detectar prima facie dentro del procedimiento de calificación o por exceder de su marco de aplicación, mal haría dicha Autoridad en ignorar esa noticia apeguándose a un criterio estrictamente formalista, autorizando la inscripción de los mismos, compeliendo al registrador a dar trámite a un documento cuya inscripción definitiva le puede acarrear responsabilidad civil, penal y eventualmente administrativa.”

“... 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.”

“... 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. ...”.

Bajo esta misma tesitura, tal como lo fundamenta el Registro de Personas Jurídicas a quo en la resolución apelada y en los antecedentes de la misma ya citados, atendiendo a la realidad nacional referida al tema de la seguridad del tráfico jurídico de bienes, la Dirección del Registro Nacional emitió la Directriz DGRN-0831/2007, fechada 13 de julio de 2007, la que dispuso que mediante la demostración del inicio de un proceso judicial penal, se puede acceder a la anotación –tanto de una advertencia administrativa como de una inmovilización sobre un asiento registral–, en aras de garantizar ese derecho, agilizando la respuesta de la Administración ante la noticia de un hecho que presumiblemente vaya a tener repercusiones en el ámbito registral. Dicha actividad administrativa es eminentemente accesoria o coadyuvante de la propia jurisdiccional, la cual puede por sí misma dictar los actos que considere oportunos en aras de dar una correcta publicidad a nivel del Registro, sobre los procesos que ante ella se desarrollan. No se sustituye a la actividad judicial, sino que se le ayuda.

SEXTO. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS INSCRIPCIONES

MERCANTILES. 1-) La existencia de un “sistema de seguridad jurídica preventiva”, basado en una red de registros públicos, constituye una pieza esencial de cualquier sistema legal moderno. Los Registros que conforman el Registro Nacional de este país, responden al esquema general de los llamados "registros jurídicos", ampliamente difundido en la tradición del derecho continental europeo y, a través de la influencia española, en toda América Latina. **2-**) En cualquiera de sus variantes, la idea de un “*registro jurídico*”, supone que, con independencia de los medios tecnológicos utilizados en la llevanza del registro, las inscripciones tienen un valor sustantivo y

unos importantes efectos legales, que diferencian ese tipo de registros de aquellos otros que no tienen más significación que la de proceder al almacenamiento o conservación de los actos que se incorporan al archivo, a efectos meramente informativos o estadísticos, sin añadir nada a los actos que tienen acceso a los mismos. Por eso es que la idea central de todo “registro jurídico” es que los actos que tienen acceso al mismo sufren, como consecuencia de la inscripción, una cierta transformación en la medida en que adquieren una eficacia legal suplementaria. Así, tales registros son, esencialmente, un instrumento al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y permite hablar de un sistema de “seguridad jurídica preventiva”, por contraposición al modelo anglosajón, en el que la efectividad del principio de “seguridad jurídica” descansa exclusivamente en la actividad de los Tribunales de Justicia. Esa seguridad jurídica, base y fundamento de los registros jurídicos, se materializa mediante la publicidad material o sustantiva de la información que contienen, entendiendo que esa información es la resultante de una *inscripción*. 3-) Para lo que interesa destacar aquí, de todas las clasificaciones que pueden darse acerca de las *inscripciones registrales* (así como los distintos tipos de Registro que pueden resultar de aquellas), una las clasifica como inscripciones **declarativas**, y como inscripciones **constitutivas**, cuya distinción elemental radica “... *en cuanto a si el acto que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción...*” (Américo Atilio Cornejo, Derecho Registral, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1ª reimpresión, 2001, p. 10). Las inscripciones **declarativas** sólo tienen trascendencia para que el Registro despliegue sus efectos ante terceros, y las inscripciones **constitutivas** son necesarias para la eficacia del acto jurídico de que se trate. En las primeras los efectos entre las partes se producen desde el momento del otorgamiento del acto jurídico, mientras que en las segundas el negocio jurídico no nace entre las partes (ni es eficaz frente a terceros), sino desde la inscripción. En las inscripciones **declarativas**, “... *la inscripción se limita a publicar frente a terceros el cambio real ya producido, añadiendo, eso sí, al acto o negocio jurídico extrarregistral, una mayor protección...*” (José Miguel Espinosa Infante, Manual de Derecho Hipotecario, Madrid, Editorial Dykinson S.L., 2003, p. 121), de lo que se deduce que en éstas el derecho existe antes de que ingrese el documento al Registro, haciendo que ese derecho preexistente extrarregistralmente pase a ser oponible ante terceros una vez inscrito el documento

(Ver en igual sentido a Cornejo, op.cit., p. 10). Por el contrario, en las inscripciones **constitutivas**, la inscripción “... *es parte integrante, elemento esencial y requisito “sine qua non” de la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho...*” (Espinosa Infante, op.cit., p. 121), por lo que se deduce que una inscripción es constitutiva cuando el derecho o acto sólo puede llegar a nacer con ella (Ver en igual sentido a Cornejo, op.cit., p. 11). **4-** En Costa Rica, la Sección Mercantil del Registro de Personas Jurídicas, **es un registro de inscripciones constitutivas**, tal como se infiere de lo estipulado en los artículos **19** y **22** del **Código de Comercio**.

SÉTIMO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS. La actividad registral, como actividad humana que es, no está exenta de errores e inexactitudes que afecten la publicidad que brinda el Registro. Al respecto, en el Título Tercero del Reglamento del Registro Público, vigente en su totalidad para el Registro de Personas Jurídicas, se definen los tipos de errores registrales (materiales o conceptuales) y se regula la forma de corregirlos, siempre que con ello no se cause algún perjuicio a terceros. De este modo, en su artículo 88 se establece que cuando exista oposición a la corrección del error por parte de algún interesado; o cuando la rectificación del error cause algún perjuicio, se ordenará consignar una nota de advertencia en el asiento registral y posterior al trámite de un procedimiento administrativo; denominado Gestión Administrativa (artículo 90 y siguientes del Reglamento del Registro Público), en caso de no ser posible la corrección en sede administrativa, se procederá a su inmovilización, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las mismas partes interesada lo autoricen.

Lo anterior implica que la competencia del Registro se limita en estos supuestos a consignar una medida cautelar administrativa, con el objeto de dar aviso a las partes y a eventuales interesados en el bien o derecho registrado, de la inexactitud que afecta su asiento.

Respecto de la **aplicación de las medidas cautelares administrativas a las personas jurídicas** se ha pronunciado este Tribunal en reiteradas resoluciones, dentro de ellas en el Voto No. **325-2007**, de las 10:30 horas del 1° de noviembre de 2007, indicando:

“... SEXTO. RESPECTO DE LA INMOVILIZACIÓN ORDENADA POR EL REGISTRO. *El Registro de Personas Jurídicas, en el Por Tanto de la resolución venida en alzada, decide inmovilizar la inscripción de la Asociación (...). Sin embargo, este Tribunal no avala la solución dada por el Registro.*

Como fue ampliamente analizado por este Tribunal en el Voto No. 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006, a diferencia de la “nota de advertencia”, la inmovilización, tiene un uso más restringido y específico, “pues su propósito -a falta o imposibilidad de un arreglo en vía administrativa- es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que pueda acarrear la nulidad del asiento, pero que debe haber sido causado, exclusiva y necesariamente, por el mismo Registro. (Ver entre otros, el Voto de este Tribunal No 307-2006 de 15:20 horas del 29 de setiembre del 2006)”.

La inmovilización, como técnica registral, tuvo en nuestro medio un desarrollo originalmente aparejado al del Registro Inmobiliario, medida cautelar que luego se fue haciendo extensiva a los procedimientos de inscripción de los demás Registros, como consecuencia de su integración mediante el artículo 1 y 2 de la Ley No. 5695 de 28 de mayo de 1975, “Ley de Creación del Registro Nacional” y la aplicación supletoria que éstos hacen de la Ley No 6145 de 18 de noviembre de 1977, “Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público” y del Reglamento del Registro Público, “Decreto Ejecutivo No 26771-J de 18 de marzo de 1998”.

...

En su esencia, tal como fue primeramente concebida, los efectos de la inmovilización están íntimamente ligados al objeto que se registra (derechos reales cosas muebles e inmuebles)

*y su principal consecuencia es el bloqueo o paralización del tráfico jurídico registral del bien o derecho inscrito. Los inmuebles y muebles corresponden a derechos sobre cosas destinadas al tráfico jurídico, de ahí que los efectos de la inscripción en los registros que los inscriben presentan efectos declarativos ya que el nacimiento del derecho surge extra registro y su inscripción ocurre con fines de publicidad, seguridad y oponibilidad ante tercero. El objeto registral en este caso, puede definirse como **derechos de titularidad sustantiva** atribuible a **un sujeto de derecho** sobre un bien jurídico.*

*Por el contrario, en el Registro de Personas Jurídicas la ratio de su implementación radica no ya sobre cosas, sino propiamente sobre la existencia, modificaciones y extinciones de un ente que figura como **sujeto de derecho en sí mismo**, derivado de la ficción legal que predetermina su justificación como centro de imputación jurídica y en términos similares a la persona física o humana.*

La jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores Civiles, sobre el particular ha precisado correctamente:

*“... Al conceder el ordenamiento la cualidad de **personalidad jurídica** a dichas entidades determina que su regulación registral esté enmarcada con el nacimiento o alumbramiento jurídico por medio del registro, sin que pueda imputársele existencia fuera de él como sí ocurre con una compraventa inmobiliaria en sus efectos inter partes, por ser un instituto destinado a tener relevancia frente a terceros y los efectos frente a terceros se darían con el reconocimiento de la inscripción una vez verificadas todas las exigencias y formalidades durante el trámite de su inscripción previstas por ley como requisito consustancial para su existencia y modificaciones posteriores. Las personas jurídicas al derivar de una ficción legal de naturaleza ideal, requieren como efectos de su existencia desde su nacimiento y hasta su extinción un asentamiento registral basado en la inscripción, por cuanto es precisamente esa inscripción según la “**teoría de la ficción legal**” la que le brinda un carácter absolutamente constitutivo y creador por medio de la inscripción, en contraposición con la teoría registral denominada “**teoría de la***

realidad” aplicable al régimen de cosas muebles o inmuebles destinadas a registración, que presenta una finalidad declarativa y confirmatoria de su preexistencia extraregstral donde con la sola presentación del documento al Registro el Estado le da forma jurídica a un sustrato ya existente. Por ende, las cosas por estar predeterminadas al tráfico jurídico son oponibles a terceros con la presentación, mientras que las personas jurídicas adquieren existencia legal y sustrato como sujetos de derecho con su inscripción. Ello determina que el Registro de Personas Jurídicas no se limita a recoger un acto contrato que ha nacido con independencia de él, sino que tal inscripción es uno de los requisitos de forma esenciales para perfeccionar determinada situación jurídica. En consecuencia, la persona jurídica nace con la inscripción, y sus eventuales modificaciones substanciales como plazo, cambio de nombre y representación se proyectan como parte integral o substratum de esa persona ideal en un totum jurídico, no pudiendo estos elementos desmembrarse como igual sucede con las personas físicas lo que determina y justifica un régimen idéntico, uniforme y único -de tipo constitutivo- durante toda su existencia y no sólo a partir de su constitución. Nuestro Código Civil confirma lo anterior en cuanto a la adopción de la teoría de la ficción respecto a las entidades asociativas en general -incluyendo desde luego a las sociedades mercantiles-, al señalar en el artículo 33 que la existencia de las personas civiles (jurídicas) proviene de la ley o del convenio conforme a la ley, y además dejan de existir conforme a la ley según lo preceptúa el ordinal 34 ibídem. Por ende, en el registro inmobiliario se encuentra la figura del tercero registral considerado en base al privilegio y protección que recibe quien contrata o actúa de buena fe con base a la información que publicite el registro; mientras que en el Registro de Personas Jurídicas el tercero asume un rol pasivo considerado como un tercero consultante que actuará conforme a la apariencia jurídica que muestre el registro del ente consultado según las inscripciones

vigentes ...” (Voto No 444 de las 17:05 horas del 30 de noviembre del 2005, Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda)

Las diferencias apuntadas deben ser consideradas por el Registro de Personas Jurídicas al ordenar administrativamente una inmovilización de asientos, pues por la especialidad de su materia los efectos que ésta producen son distintos a los que se producen en otros Registros; de ahí que su uso debe ser excepcional y restrictivo, especialmente para casos en donde se comprueben errores graves, insubsanables en sede administrativa, o anomalías en la información contenida en un asiento de inscripción, imputables a la actividad registral. En los registros de bienes muebles e inmuebles se inscriben derechos reales constituidos sobre ellos con la finalidad de asegurar el tráfico jurídico de éstos, la inmovilización afecta a éstos como tales, pero no a la persona jurídica, quien no ve restringida su capacidad de actuar. Por el contrario, una inmovilización sobre el asiento de inscripción de una sociedad mercantil, o una asociación, como en este caso, por su naturaleza constitutiva, sí incide sobre su existencia legal y sustrato como sujetos de derecho; por ello esta medida cautelar es procedente sólo cuando sea estrictamente necesario...” (Voto No. 325-2007, de las 10:30 horas del 1° de noviembre de 2007, del Tribunal Registral Administrativo).

En razón de este origen, se reitera: los efectos de la nota de advertencia y una eventual y posterior inmovilización del bien o derecho, fueron concebidos inicialmente como un **bloqueo o paralización del tráfico jurídico registral**, ligada al objeto de registración del Registro de Bienes Inmuebles (hoy Registro Inmobiliario) y del Registro de la Propiedad Mueble, sea, a derechos reales muebles e inmuebles. No obstante, en aras de brindar una respuesta administrativa al objeto de registración del **Registro de Personas Jurídicas**, que no versa sobre bienes o derechos, sino propiamente sobre la inscripción, modificación o extinción de un ente que figura como sujeto de derecho en sí mismo, originado en una ficción legal que lo asimila –como ente imputable jurídicamente–, a una persona física o humana, se ha hecho necesario utilizar en forma análoga

esas medidas cautelares en los asientos registrales de las personas jurídicas, con las diferencias que exige su distinta naturaleza jurídica.

Resulta claro en este punto que, **en virtud de esas diferencias en cuanto a la especialidad de su materia y la naturaleza constitutiva de la inscripción, los efectos que produce una inmovilización en el Registro de Personas Jurídicas son muy distintos a los que se producen en otros Registros y por ello su uso debe ser excepcional y restrictivo**, exclusivo para ciertos casos específicamente delimitados, en donde se comprueben anomalías en la información contenida en el asiento de inscripción que puedan ser subsanadas dentro del marco de competencia en que se desarrolla la actividad registral. Lo anterior debe ser así en virtud de que tal como razonó este Tribunal en el Voto No. **325-2007**, ya citado, la inmovilización de una sociedad, dada su naturaleza constitutiva, incide directamente sobre su existencia legal como sujeto de derecho.

OCTAVO. SOBRE EL CASO EN CONCRETO. APLICACIÓN DE LO ANTERIOR AL CASO BAJO ESTUDIO. Analizado el caso bajo estudio, es importante remitirnos a la definición de las sociedades en general. Nuestro tratadista Alberto Brenes Córdoba señala que:

“... En su más extenso significado, llámase “sociedad”, toda organización de individuos unidos entre sí para un fin común que se proponen alcanzar mediante su acción conjunta. Cuando el fin que se persigue es la obtención de una ventaja de orden económica, la sociedad entra en la esfera del derecho y se rige con arreglo a especiales disposiciones. La sociedad, como concepto jurídico, se define: “un conjunto por el cual dos o más personas convienen en poner en común alguna cosa con el ánimo de partir entre sí los beneficios que de ello resulten”. ...

Requírese para la constitución de la sociedad, la concurrencia de varios requisitos esenciales ..., pues el solo hecho de que varias personas resulten cointeressadas en un mismo asunto, o copartícipes en un mismo objeto mueble o inmueble, no implica sociedad sino simple comunidad, que es cosa diferente, ... mientras que la sociedad tiene

movimiento y vida en cuanto se dirige a la consecución de un fin, que es el lucro...”
(BRENES CÓRDOBA, Alberto, Tratado de los Contratos, Editorial Juricentro, 5ta Edición 1998, pp. 244, 245)

Esta definición refleja en sí misma una actividad, la realización de acciones tendientes a obtener un lucro, esto es, que contiene un componente meramente dinámico, de modo tal que si se inmoviliza en sus actividades y bienes se paraliza y por ende se desnaturaliza. Adicionalmente, su inscripción tiene carácter constitutivo, dado que, tal como afirmó la Sección Segunda del Tribunal Segundo Civil en el Voto No. 444; parcialmente transcrito: “... **las personas jurídicas adquieren existencia legal y sustrato como sujetos de derecho con su inscripción. En consecuencia, sus eventuales modificaciones substanciales como plazo, cambio de nombre y representación se proyectan como parte integral cuyos elementos no pueden desmembrarse como igual sucede con las personas físicas lo que determina y justifica un régimen idéntico, uniforme y único ...**”.

Comparte este Órgano de Alzada el rechazo ad portas dictado por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, toda vez que el licenciado Saborío Valverde, en su condición citada, interpone una **gestión administrativa** de conformidad con el artículo 92 siguientes y concordantes del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J, con el fin de que esa Dirección imponga una inmovilización voluntaria sobre las sociedades que representa, sustentada en la formal denuncia interpuesta ante el Organismo de Investigación Judicial que consta en autos, en donde manifestó que los días 18 y 19 de diciembre de 2015, fue sujeto de secuestro e intento de forzamiento de disposición personal de bienes de las referidas sociedades y de la sustracción de los libros de estas, en provecho del denunciado el abogado Manuel Carrillo Pacheco.

Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada, y de conformidad con todo lo antes expuesto, en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal advertir al gestionante que su solicitud de **inmovilización voluntaria** de las sociedades **Desarrollos Empresariales Volcán Viejo S.A.**, e **Informática Jurídica S.A.**, no

resulta procedente en razón de la naturaleza jurídica de las personas jurídicas antes expuesta, esto aunado a que en el presente asunto no consta en la corriente registral un error cometido en sede de registro, que haga necesario publicitar a través de las medidas cautelares previstas por nuestra legislación, en este caso, la solicitada por el aquí apelante la inmovilización voluntaria, a terceros que puedan verse perjudicados, y asimismo no causar perjuicios a las sociedades mismas, ya que no existe ningún tipo de inexactitud de origen registral en los asientos de inscripción de las sociedades que nos ocupan, sino más bien una situación extra registral con los libros legales de estas, narrada por su representante legal, el licenciado **Mario Alberto Saborío Valverde**, que debe ser ventilada en la sede judicial correspondiente, tal y como ya se ha hecho, con la interposición de la denuncia penal por parte del señor Saborío Valverde, en su condición dicha.

Así las cosas, es criterio de esta Autoridad de Alzada que, no es permitido establecer la posibilidad voluntaria de la inmovilización a la libre disposición en el tráfico mercantil de las personas jurídicas, por parte de sus representantes legales o por parte de su asamblea general de socios, es decir, dicha pretensión es viable para bienes que se encuentren dentro del tráfico mercantil que son objeto de inscripción, bajo un concepto de registros declarativos de derechos reales de propiedad, y tomando en cuenta que, no resulta procedente por la vía de la Gestión Administrativa; que es un procedimiento reservado para otros supuestos muy específicos, ya que en el caso de dichos bienes, dicha petición debe materializarse en un instrumento público otorgado ante notario público habilitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 266 a 268, 450 y siguientes del Código Civil, más no resulta procedente para el caso del Registro de Personas Jurídicas que resulta constitutivo de derechos por la naturaleza jurídica de las personas jurídicas o sociedades mercantiles y su registro.

En otro orden de cosas, en el caso que nos ocupa, no se advierte error alguno por parte del Registro de Personas Jurídicas en los asientos de inscripción o modificación de dichas sociedades, por cuanto los mismos cumplieron con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fueran inscritos.

Y es que, el punto central de los alegatos presentados por el gestionante y ahora apelante, es la eventual sustracción de los libros legales de las sociedades de mérito y la denuncia penal interpuesta ante el Organismo de Investigación Judicial, y dado que de la información que consta en autos no es posible presumir irregularidad alguna en los asientos registrales de estas, aunque eventualmente puede existir un hecho delictivo, que de conformidad con el principio constitucional de división de poderes, puede únicamente dilucidarse en la vía jurisdiccional correspondiente y no en la sede administrativa.

Es criterio de este órgano de alzada que, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal, en virtud del principio constitucional de división de poderes, carecen de la competencia necesaria para entrar a conocer el fondo del presente asunto, lo contrario sería atribuirle a la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional violentando dicho principio, en virtud de que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre los bienes de las sociedades objeto de estas diligencias y su administración a través de los libros legales correspondientes, reclamado por el licenciado **Mario Alberto Saborío Valverde**, en su condición citada, así como la investigación de eventuales conductas delictivas, tales como sustracción de documentos, la suplantación de personalidad, secuestro o privación de libertad, son asuntos que corresponde realizar a la sede jurisdiccional y en consecuencia debe ésta establecer las medidas cautelares correspondientes.

Conforme lo expuesto, ante la falta de un elemento objetivo que permita presumir alguna actividad delictiva que pueda incidir en la publicidad registral, considera esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Mario Alberto Saborío Valverde**, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas **Desarrollos Empresariales Volcán Viejo S.A.**, e **Informática Jurídica S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, a las 13:30:00 horas del 26 de abril de 2016, la cual se confirma.

NOVENO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo No. 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Mario Alberto Saborío Valverde**, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas **Desarrollos Empresariales Volcán Viejo S.A.**, e **Informática Jurídica S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, a las 13:30:00 horas del 26 de abril de 2016, la cual se confirma. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Roberto Arguedas Pérez

Priscilla Loreto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora