

Expediente No 2005-0076-TRA-PJ

Diligencias de Ocurso

Ana Marlen Navarro Cordero y Otros

Registro de Personas Jurídicas (Expte. N° 106-2004)

VOTO N° 163-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las doce horas del veinte de julio de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Ana Marlen Navarro Cordero**, mayor de edad, casada una vez, Licenciada en Derecho, vecina de Barrio Escalante, de la antigua "Pulpería La Luz" treinta y cinco metros al norte, Edificio treinta y cinco N, con cédula de identidad número tres-trescientos veinticuatro-seiscientos cuarenta y siete; el señor **Irmino Alberto Perera Díaz**, ciudadano cubano, mayor de edad, vecino de Guápiles de Limón, en las instalaciones de la Universidad Earth, con cédula de residencia número trescientos quince-ciento noventa y tres mil novecientos noventa y dos-cero cero seis mil ochocientos seis, en su calidad de Presidente y Representante Judicial y Extrajudicial, con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de la sociedad "**La Madre Patria, Sociedad Anónima**", cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos veintinueve mil quinientos siete; y el Notario **Freddy Jiménez Peña**, con carné profesional número 6359, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las nueve horas del quince de marzo de dos mil cinco, dentro de las Diligencias de Ocurso promovidas contra la calificación del documento presentado en el Diario del Registro bajo el **Tomo 542 (quinientos cuarenta y dos), Asiento 7782 (siete mil setecientos ochenta y dos)**.—

RESULTANDO:

1º.-) Que mediante la escritura pública número doscientos dieciséis -ocho, visible al folio ciento cincuenta y cuatro vuelto del tomo octavo del protocolo del Notario **Freddy Jiménez Peña**, otorgada a las doce horas del dieciséis de octubre de dos mil cuatro, el señor **Irmirino Alberto Perera Díaz**, en la calidad dicha, confirió a la Licenciada **Ana Marlen Navarro Cordero**, un poder generalísimo sin límite de suma, con las mismas limitaciones que le fueron impuestas a él en el pacto constitutivo de la sociedad que representa, sea que para vender, hipotecar, gravar, o comprometer en forma diferente al arrendamiento, bienes inmuebles y vehículos automotores de su representada, requerirá autorización de la Asamblea General. Esta escritura fue presentada al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para su respectiva calificación y posterior inscripción, a las nueve horas con cinco minutos y cuarenta y cinco segundos del diecinueve de octubre de dos mil cuatro, ocupando el **Tomo 542 (quinientos cuarenta y dos), Asiento 7782 (siete mil setecientos ochenta y dos).**—

2º.-) Que como consecuencia de la calificación registral del documento de marras, a éste se le señalaron los siguientes defectos: en una primera calificación: a) no procede lo resuelto en el expediente RPJ-19-2004 es solo para ese caso específico; b) no tiene facultades para otorgar poderes. En una segunda calificación: a), no procede lo resuelto en el expediente RPJ-19-2004, es solo para caso específico; b) lo indicado en cuanto a lo resuelto por el Registro en expediente RPJ 019-2004, no debe tomar nota el Registro (así lo debe indicar); y c), número de escritura diferente. Tales defectos fueron refutados por el Notario Jiménez Peña mediante el escrito fechado 26 de octubre de 2004, el que fue conocido en las diversas instancias que comprende la calificación formal, quedando como único defecto, según resolución expedida por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas el seis de diciembre de 2004, el reseñado con la letra b de la segunda calificación.—

3º.-) Que por escrito presentado el 17 de diciembre de dos mil cuatro, folio 1, el Notario autorizante presentó unas Diligencias de Ocurso en contra de la Calificación

registraral recién aludida, fundamentando su inconformidad en que la manifestación sobre la que el Registro no quería tomar nota, "...lejos de alterar o perjudicar la voluntad expresada en la escritura, tiene relación con el tema que en ella se trata...", acotando más adelante que "...existe violación de la libre manifestación de la voluntad, al exigir que se suprima una manifestación, que si bien a juicio de su autoridad no es el punto por el cual se termina autorizando la inscripción del documento, en nada afecta al mismo, ni existen razones de orden público para exigir su supresión, máxime que lo que se pide suprimir, es coincidente con el criterio externado en su calificación formal, para revocar el defecto señalado por la registradora".—

4º.-) Que mediante resolución dictada a las nueve horas del quince de marzo de dos mil cinco (sic), la Dirección del Registro de Personas Jurídicas dispuso: "**POR TANTO:** / En virtud de lo expuesto, normas legales y doctrina citada, **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución, confirmar el defecto consignado. [...]. **NOTIFÍQUESE.**"—

5º.-) Que por escrito presentado a la Dirección de Personas Jurídicas el 18 de marzo de 2005, los interesados y el Notario autorizante apelaron dicha resolución, recurso que les fue admitido y en virtud del cual conoce este Tribunal, alegando, en lo que interesa, que nunca han pretendido que lo manifestado respecto a la cita de un Voto de este Tribunal, sea objeto de inscripción en sí mismo, sino simplemente que se respete el derecho de las partes a hacer constar libremente en el documento, las razones para realizar el acto que otorgan, lo cual no es contrario a la ley, las buenas costumbres y la moral, siendo en principio una simple manifestación de la voluntad y, por consiguiente, un acto permitido, por lo que no pueda exigirse su supresión de la escritura, tal como lo pretende el Registro, máxime si lo expresado guarda relación íntima con el acto que fue otorgado.—

6º.-) 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 o ineficacia de las diligencias, dictándose esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: En cuanto a los Hechos Probados: Se aprueba el elenco de hechos que como probados se indican en la resolución recurrida, excepto el numerado con la letra **E**) por no corresponder propiamente a esa figura.

SEGUNDO: En cuanto a los Hechos No Probados: No encuentra este Tribunal hechos que no hayan sido probados, y que sean esenciales para la resolución del presente asunto.—

TERCERO: En cuanto al Fondo: 1-) La resolución que conoce este Tribunal en alzada, fue recurrida por los interesados y el Notario autorizante de la escritura pública presentada en la oficina del Diario del Registro de Personas Jurídicas bajo el **Tomo 542 (quinientos cuarenta y dos), Asiento 7782 (siete mil setecientos ochenta y dos)**, porque, en opinión de los apelantes, fue objeto de una errónea calificación registral, toda vez que el Registro objetó la manifestación hecha en el testimonio en cuanto a que el poder se confiere, además, conforme a lo resuelto por el Registro de Personas Jurídicas a las ocho horas con cuarenta y un minutos del diez de setiembre de dos mil cuatro en el expediente RPJ-019-2004. Sin embargo, atendiendo los agravios formulados por los recurrentes, así como el criterio registral expresado en la resolución bajo examen, este Tribunal deberá confirmar lo resuelto por el Registro, por cuanto, con fundamento en la norma precisa del mandato que se otorga en la escritura doscientos dieciséis-ocho del notario Freddy Jiménez Peña, hizo bien ese órgano en apuntar el defecto aludido, así como en mantenerlo en la formal *Calificación* que hizo oportunamente de ese documento, por lo que de seguido se dirá.— 2-) La controversia en este asunto surge a raíz de que en la escritura que se analiza, el otorgante señor Perera Díaz le confirió a la Licenciada Navarro Cordero, un poder de igual naturaleza y condiciones que el suyo, de conformidad con el artículo 1253 del Código Civil, **"...y lo resuelto por el Registro de Personas Jurídicas a las ocho horas cuarenta y un minutos del diez de**

septiembre del dos mil cuatro, en el expediente RPJ-cero diecinueve-dos mil cuatro...", siendo esta manifestación la que el Registro refutó y que le lleva a sostener, que sobre dicha manifestación ese Registro no debe tomar nota, consignando el respectivo defecto; por lo que esta situación se constituyó en motivo de recurso, debido a que los apelantes tienen un criterio diferente al consignado por el Registro.— Pues bien, para la resolución de este asunto es fundamental tener presente que el mandato es un contrato que tiene su fundamento en disposiciones legales precisas, debiendo citarse únicamente la norma legal respectiva, que en el caso que se discute es el ya citado artículo 1253 del Código Civil, por lo que cualquier información adicional resulta improcedente e innecesaria para inscribir este documento. **3)** En el caso bajo examen, la manifestación que motivó el defecto por parte del Registro de Personas Jurídicas, dice **"...y lo resuelto por el Registro de Personas Jurídicas a las ocho horas cuarenta y un minutos del diez de septiembre del dos mil cuatro, en el expediente RPJ-cero diecinueve-dos mil cuatro..."**, lo que es, en realidad, una manifestación que, desde el punto de vista registral, resulta ininscribible pues, si bien las partes tienen libertad para hacer las manifestaciones que consideren pertinentes, éstas no pueden formar parte del contenido del contrato cuya inscripción se solicita, por lo que en este tipo de manifestaciones lo que corresponde es hacer una salvedad para que el Registro haga caso omiso de ellas; además, esa manifestación resulta prematura, por cuanto constituye más bien una defensa que la parte podría argumentar en el supuesto de que la inscripción le fuera denegada.— **4-)** En virtud de lo expuesto, no habiendo motivo alguno por el cual deba revocarse lo resuelto por el Registro de Personas Jurídicas, lo que corresponde es que este Tribunal proceda a declarar sin lugar el **Recurso de Apelación** interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las nueve horas del quince de marzo de dos mil cinco, confirmándose así el único defecto subsistente señalado al documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 542 (quinientos cuarenta y dos), Asiento 7782 (siete mil setecientos ochenta y dos)**.—

CUARTO: En cuanto al Agotamiento de la Vía Administrativa: Por no existir

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039; 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.—

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara SIN LUGAR el **Recurso de Apelación** interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las nueve horas del quince de marzo de dos mil cinco.— Se confirma el único defecto subsistente señalado al documento presentado en el Diario del Registro Público bajo el **Tomo 542 (quinientos cuarenta y dos), Asiento 7782 (siete mil setecientos ochenta y dos)**.— Se da por agotada la vía administrativa.— Previa constancia y copia 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.—**

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada