

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2014-0734-TRA-PJ**

**Ocurso No. 052-2014 RPJ**

**Apelante, Miguel Ángel Vásquez López**

**REGISTRO PERSONAS JURIDICAS**

***VOTO No 0280-2015***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas veinte minutos del veinticuatro de marzo de dos mil quince.***

**Recurso de Apelación** presentado por el Lic. **Miguel Ángel Vásquez López**, abogado y notario #3083, vecino de San José y portador de la cédula de identidad número 1-0465-0598 en calidad de notario autorizante, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las ocho horas del once de setiembre de dos mil catorce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro de Personas Jurídicas el día 13 de agosto de 2014, el Lic. Miguel Ángel Vásquez López, en su condición de Notario Público autorizante, inicia ocurso contra la Calificación Formal realizada por el Registrador con relación al documento que contuvo las citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 2014 Asiento 157244, y haber infringido los artículos 6 y 6 bis de la Ley 3883 por haber objetado dos veces el citado testimonio. Que el calificador registral hizo una errónea interpretación del artículo 1281 del Código Civil, quien debió proceder a revocar sin solicitar las citas de inscripción de los posibles poderes, sin el pago de derechos ni de timbres por parte del usuario. Agrega, que el calificador debió aplicar de oficio lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 8220, y verificar la información que rola en la base de datos del Registro Nacional. Por lo anterior,



solicita se revoque los dos defectos nuevos apuntados al documento con citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 2014 Asiento 157244, que dicen; *“INDICAR CITAS DE LOS PODERES INSCRITOS QUE DEBEN SER REVOCADOS SEGUN LO INDICADO EN LINEA 22 EN VIRTUD DE QUE SE CONFIRMA EL DEFECTO SEÑALADO APORTAR TIMBRES CORRESPONDIENTES EN CUANTO A LOS PODERES HA (sic) REVOCAR”*, y en consecuencia se ordene la inscripción inmediata del documento supra citado, se revoquen los poderes anteriores si hubieran, sin pago de derechos ni timbres, como de que se apliquen las sanciones correspondientes al calificador registral.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las ocho horas del once de setiembre de dos mil catorce, resuelve: *“[...] 1.- Denegar la presente diligencia de oficio interpuesta por el Licenciado Miguel Ángel Vásquez López y en consecuencia se ordena la cancelación total del documento de citas asiento ciento cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y cuatro (157244) tomo dos mil catorce (2014).2.- Firme la presente resolución se desglosará este expediente a efectos de ser devuelto a la registradora el documento 2014-157244, para que proceda a cancelar la presentación señalada. 3.- Instrúyase la investigación disciplinaria que corresponda. [...].”*

**TERCERO:** Mediante escrito recibido vía fax, el día 22 de septiembre de 2014, ante el Registro de Personas Jurídicas, el Lic. Miguel Ángel Vásquez López, en su condición de Notario Público autorizante, interpone recurso de revocatoria con nulidad concomitante y apelación en subsidio, contra la resolución anteriormente indicada.

**CUARTO.** Por resolución de las nueve horas y treinta minutos del primero de octubre de dos mil catorce, el Registro de Personas Jurídicas, resuelve: *“[...] I- Se admite la apelación presentada para ante el Tribunal Registral Administrativo, [...].”* Razón por la cual entra a conocer este Órgano de alzada.



**QUINTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

*Redacta la Juez Díaz Díaz; y*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hecho probado relevante para el dictado de la presente resolución, el siguiente:

Único: Que el señor Ellis Delisle Beckles Seales otorgó poder generalísimo sin límite de suma en escritura pública, ante el Notario Miguel Ángel Vásquez López (folio 049).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** El Tribunal no encuentra hechos con tal carácter, que sean relevantes en la resolución de este asunto.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Dirección del Registro de Personas Jurídicas, mediante la resolución impugnada procedió a denegar la diligencia de ocuroso interpuesta por el Licenciado Miguel Ángel Vásquez López. Lo anterior, con fundamento en el principio de legalidad, dado que los documentos que se presentan al Registro deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, por ende, ante el incumplimiento del defecto señalado, sea; *“INDICAR CITAS DE LOS PODERES INSCRITOS QUE DEBEN SER REVOCADOS SEGÚN LO INDICADO EN LINEA 22, EN VIRTUD DE QUE SE CONFIRMA EL DEFECTO SEÑALADO, APORTAR TIMBRES CORRESPONDIENTES EN CUANTO A LOS PODERES A REVOCAR.”*, el Registro debe proceder a cancelar las citas de presentación del documento al tomo dos mil catorce (2014), asiento ciento cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y cuatro (157244), siendo que no es posible revocar el defecto apuntado al carecer este de un requisito legal para su debida



inscripción, conforme de esa manera lo dispone el artículo 22 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Por su parte, el apelante inconforme con la resolución emitida por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, señala en su escrito de agravios que el Director del Registro de Personas Jurídicas, le dio una mala interpretación al artículo 1281 del Código Civil, como a sus alcances, dado que existe un error en el considerando tercero de su resolución, dentro del cual se indicó: *“Como se desprende de dicha norma jurídica existe una condición para tener por revocado un poder y se encuentra definida por la necesidad de que expresamente no se diga o pida lo contrario.”* Sea, que interpretó el contenido de la norma de manera al revés, señalando; *“que quedarán revocados los poderes anteriores salvo que el otorgante, expresamente, indique que no sean revocados.”*, restándole importancia y validez a la sentencia del legislador que los declara revocados, sin pago de derechos ni trámites extra, dándole mayor valor a la salvedad. Agrega, que el contenido del artículo 1281 no respeta por mandato de ley, el principio de rogación, porque simplemente declara revocados los poderes anteriores a los nuevos.

Agrega, la parte recurrente que en la resolución venida en alzada se hizo una interpretación ligera del artículo 2 de la Ley 8220, tanto por parte del Director del Registro de instancia, así como por la registradora. Además, se explica el artículo 22 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, siendo esta una norma ajena al tema y se olvida de indicar porque el artículo 2 de la Ley 8220 es de aplicación en el Registro Público, además que del precitado contenido no debió pedir información que existe en el Registro de Personas Jurídicas, y proceda a revocar los poderes anteriores al nuevo. Por lo que solicita revocar o anular la resolución venida en alzada, a efectos de que se revoquen los defectos señalados y se proceda con la debida inscripción del documento con citas 2014/157244 a la mayor brevedad posible.

**CUARTO. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.** Previo a entrar a emitir nuestras valoraciones de fondo, este Tribunal estima oportuno delimitar de forma general los aspectos que deben ser tomados en consideración por parte del operador jurídico del Registro



de Personas Jurídicas, dentro de su función calificadora. Actividad, que se incorpora de forma articulada con los demás Registros que conforman el Registro Nacional, en aras del desarrollo de la Seguridad Jurídica, la cual parte de la publicidad de los derechos inscritos como garantía de certeza jurídica de las transacciones de bienes de todo tipo, para el desarrollo socioeconómico del país.

El Registro de Personas Jurídicas, está adscrito al Registro Nacional según el artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional No. 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas; por lo cual participa de la finalidad establecida para todos los registros que conforman el Registro Nacional, entre ellas, facilitar los trámites a los usuarios y agilizar las labores y mejorar las técnicas de inscripción; en especial la función en **la calificación e inscripción de documentos**.

La calificación es el control de legalidad de los actos contenidos en los documentos que ingresan al Registro de Personas Jurídicas para ser inscritos. De estos actos derivan derechos, que son protegidos por la publicidad de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que en lo conducente determina lo siguiente:

*“[...] El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. **En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos [...].”** (lo resaltado no es del original)*

Ante esta realidad jurídica es menester tomar en cuenta varios aspectos que devienen de la integración del ordenamiento jurídico a la función calificadora.

En primer término, es la puesta en ejecución del principio de legalidad, según los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, que a la letra indican.



*“[...] La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes [...].” (Subrayado y negrita no es del original)*

Es decir, que el Registrador actuará en **estricto resguardo de la finalidad** para la cual está destinada la existencia del Registro de Personas Jurídicas, según lo antes descrito del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; por medio de la verificación de los requerimientos de Ley establecidos al efecto.

En esta primera fase, el operador jurídico debe revisar que el instrumento público cumpla con los requisitos de admisibilidad y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial en el instrumento que impida la inscripción y de tener alguna inconsistencia, proceder a consignar la minuta de defectos, así como la base jurídica que lo sustenta, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional, el conocer de forma **completa, motivada y rápida** los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley.

Pues, si bien es cierto, la Seguridad es la finalidad primaria del Registro como Institución Jurídica, la **celeridad de los procesos** se presenta como una finalidad operativa en cumplimiento de ese fin principal, que únicamente cede cuando ambos se enfrentan, y así se advierte del mismo artículo primero de la Ley Sobre Inscripción, que en lo que interesa regula:

*“[...] Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.*

*Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto [...].”*  
*(Lo resaltado no es del original)*



En consecuencia, para lograr una calificación **completa, motivada y ágil** debe el registrador en particular y la Dirección del Registro de Personas Jurídicas en general, cumplir con tres parámetros, a saber: **La Calificación unitaria**; **La calificación motivada** y finalmente la **congruencia en los pronunciamientos**; todos íntimamente relacionados entre sí, los cuales se exponen a continuación.

a) **Sobre la Calificación Unitaria.** El principio de la calificación unitaria es aplicable al Registro de Personas Jurídicas tomando en cuenta supletoriamente lo indicado en el artículo 6 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo que interesa establece las siguientes obligaciones:

*“[...] No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina [...].”*

*Los demás defectos deberán indicarse, clara y detalladamente, en la minuta respectiva, sin que sea permitido hacerlo en el documento cuya limpieza se deberá mantener, con las citas de ley en que se funda, dentro del plazo y bajo las sanciones por incumplimiento que determine el reglamento.*

*Todos los defectos deberán indicarse de una vez; subsanados estos, deberá inscribirse el documento dentro del plazo que señale ese reglamento con las sanciones que el mismo determina para el caso de incumplimiento [...].”*

De la anterior transcripción, derivan claramente al menos **tres obligaciones** que deben ser cumplidas por el Registrador y la Dirección del Registro de Personas Jurídicas en el proceso de calificación.

1) No se puede poner un defecto que no emanen del incumplimiento de un precepto legal o reglamentario. Lo anterior, conforme al **principio de legalidad**, en virtud de que debe estar jurídicamente sustentado.



2) Los defectos deben indicarse **clara y detalladamente**. El usuario tiene el derecho a conocer, no solo el fundamento de derecho que se le opone, sino también la cantidad de defectos de forma delimitada y ordenada, relacionado con los fundamentos jurídicos, para que se proceda a su efectiva corrección.

3) Todos los defectos deberán **indicarse de una vez**. El usuario o profesional tiene derecho a conocer **todos los defectos** que pueda contener el instrumento público (por la forma o por el fondo, según corresponda), luego de que lo presenta al Registro y dentro de los términos que para cada procedimiento establece el ordenamiento jurídico.

El consignar defectos con posterioridad a la primera presentación efectivamente retrasa el proceso de inscripción del instrumento público. No obstante, la calificación unitaria como procedimiento, **se encuentra sometida al principio de Seguridad**, en los mismos términos establecidos anteriormente, es decir; debe incorporarse a los procedimientos **sin menoscabo de la seguridad registral y la legalidad**; de tal manera que, cuando deban señalarse nuevos defecto, sea por omisión voluntaria o involuntaria del Registrador, se deberá proceder **en aras de la seguridad jurídica**; a efecto de que previo a su inscripción sean debidamente subsanados.

Lo anterior, sin perjuicio de que tal omisión tenga que ser valorada disciplinariamente, tomando en cuenta las reglas del debido proceso, y analizando en cada caso el grado de perjuicio causado; según lo regulado en el artículo 6 bis de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo que interesa dice:

*“[...] Los funcionarios de las dependencias de los registros que reciban documentos para su inscripción, una vez que los califiquen, indicarán los defectos en un solo acto. El incumplimiento hará incurrir al funcionario público en responsabilidad disciplinaria [...].”*

**b) Sobre la Calificación Motivada.** Es decir, el Calificador debe concretarse en cada uno de los defectos señalando la normativa legal o reglamentaria que lo sustenta, sea, las razones que impiden su inscripción. Por cuanto, esta motivación le permite al profesional o usuario no solo



conocer de forma clara y detallada la totalidad de defectos contenidos en el instrumento público, sino también la posibilidad de realizar una efectiva corrección del mismo.

**c) Incorporación del Principio de Congruencia.** Así como el Registro de Personas Jurídicas, debe cumplir con el razonamiento, motivación y fundamentación jurídica de todos y cada uno de los testimonios sujetos a inscripción; en los casos en que exista inconformidad por parte del profesional, el Registro de instancia debe referirse a todos y cada uno de los extremos que como agravios, opone el gestionante; razonando, motivando y fundamentando sus resoluciones. (Ver voto de la Sala Constitucional No. 1739-1992 de las 11:45 horas del primero de julio de 1992 y artículo 155 del Código de Procedimientos Civiles.), tal y como de esa manera operó en el presente caso.

Aunado a lo anterior, no podríamos obviar que el objetivo esencial es que los documentos ingresados a la corriente registral cumplan con todos y cada uno de los requerimientos que establece el ordenamiento jurídico, en apego a los principios registrales que regulan esta actividad, la cual no podría considerarse que es ajena u omisa dentro del quehacer notarial, dado que es parte integral del principio de especialidad que efectúa el fedatario público.

En este sentido, si bien no cabe la objeción a la inscripción, alegando otros defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos y que pueden estar sustentados en la ausencia de estos, tanto de forma como de fondo, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967 y sus reformas), y que conforme al artículo 27 de la citada Ley, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez de un testimonio de una escritura pública, o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, en virtud de la fe pública que tiene el Notario “[...] *se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él [...]*.”, según lo indica el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial.



Lo anterior, en apego con la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 citado supra y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Calificador debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, por cuanto, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar, los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. En la etapa formal, el Registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley.

En la segunda etapa –la de fondo– el Registrador hace un análisis del documento, valora las formalidades intrínsecas del documento a la luz de la normativa aplicable y a la información que publicita el Registro, de lo que se desprende que podrá objetar la inscripción del documento, por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, debiendo examinar si el título de acuerdo al principio de legalidad es procedente.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación al que debe ajustarse el Registrador conforme lo establecen los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público de data cita, se circunscribe a la información que resulte del título y de la que conste en el Registro, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, antes indicada y de ahí que, la actuación del funcionario registral, no puede ir más allá de esos presupuestos, por cuanto la calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados que debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, concediéndole la facultad de denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su actividad calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte



Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

*“[...] II.- De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediamente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente [...].”*

Ahora bien, bajo esta tesis, queda claro entonces para este Órgano de Alzada, que independientemente de las acciones disciplinarias que puedan proceder, es obligación del Registrador, si determina una omisión o inconsistencia con relación a la normativa en el documento objeto de estudio, debe señalar los defectos encontrados.

Sin embargo, este Órgano de alzada por mayoría, no comparte lo actuado por el Registro en este caso.

Es conocido tal y como se indicó líneas atrás que existe un conglomerado normativo incluidos los lineamientos, circulares y directrices específicas que delimitan la función del Registrador, entre ellas se encuentra el artículo **1281** del Código Civil, que expresamente señala:

*“[...] Si se tratare de **poder general o generalísimo** para varios negocios, por el nuevo poder para los mismos negocios quedan revocados los anteriores **a no ser que se diga expresamente lo contrario.**”*



Para comprender el alcance de esta norma, se debe empezar señalando en términos llanos, que la naturaleza del mandato es representativa, pues otorga la facultad a una persona para que actúe en su nombre y administre sus bienes. Existen tres tipos de poderes: general, generalísimo y especial, donde los dos primeros, para que afecten a terceros, se deben otorgar en escritura pública. La norma en comentario hace referencia precisamente a estos y por ello se centrará en ambas figuras.

A nivel de doctrina el mandato general es aquel que otorga la potestad de representación para algún o algunos negocios del mandante, estableciéndose en el contrato los alcances de este, siendo común los actos de conservación y administración de bienes. El generalísimo es aquel que faculta al mandatario a actuar en todos los negocios del poderdante, excepto los personalísimos o bien cuando se exija un mandato especialísimo.

Ahora bien, el artículo de cita contempla la figura de la revocación que se entiende como el acto mediante el cual el mandante le pone fin al poder otorgado para uno o todos los negocios; es decir, deja sin efecto alguno el mandato que había constituido.

El artículo 1281 estipula en cuanto a esto lo siguiente: “...*por el nuevo poder para los mismos negocios quedan revocados los anteriores a no ser que se diga expresamente lo contrario.*” (la tipografía resaltada no es del original), incorporando lo que se conoce como la revocatoria tácita que ocurre cuando el mandante otorga un nuevo poder idéntico al primero en cuyo caso se considera que deja sin efecto los anteriores **a no ser**, y aquí es donde incorpora una excepción, **que el poderdante diga expresamente lo contrario**. Esto implica que el Notario debe consignar expresamente cuáles son las citas de los poderes que se van a mantener vigentes, según la voluntad del mandante, en ese sentido indica Porthier (J., 1847) que se está ante una presunción iuris tantum de revocación, la extinción del primer mandato por el segundo. Se entenderá como tal revocación tácita la que nace del otorgamiento posterior de un mandato a un nuevo mandatario en iguales términos que el que antes se tenía conferido a otra persona (F., 1889) (F., S. R. (1889). Estudios de Derecho Civil. Madrid. y J., P. (1847). Traité du contrat de

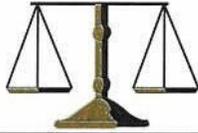


mandat. París: Deuvres de Pothier). se señala que en estos casos puede hablarse de una petición tácita que va implícita en la presentación del título, petición presunta cuando la Ley la induce (Elementos de Derecho Civil III Bis, Derecho Inmobiliario Registral, nueva edición, Dickinson, Madrid, 2001)

Señala la resolución impugnada que el ordenamiento debe interpretarse de una manera integral y esto lo comparte el Tribunal, pero, por mayoría se estima que la interpretación no debe ser contradictoria al grado de dejar inaplicable registralmente la norma. Como se señaló en doctrina se reconocen dos tipos de revocatoria la expresa y la tácita, formas que acoge nuestro ordenamiento en el 1281 y en el 1282 del Código Civil. Por las exigencias normativas el poder general y generalísimo deben ser otorgados mediante escritura pública; esto implica que si la voluntad de la parte es dejar sin efecto su mandato y no desea otorgar uno nuevo y se trata de un poder de igual naturaleza, debe cumplir con la formalidad estipulada en la ley, la escritura pública indicada y pagar las tasas correspondientes.

En el caso que la voluntad sea crear un nuevo mandato, debe hacerlo igualmente mediante escritura pública con la excepción que otorga el 1281 que tácitamente y por imperativo legal quedan revocados todos aquellos poderes de igual naturaleza **a menos** que expresamente se señale cual se deja vigente, en cuyo caso debe el Notario en cumplimiento de sus obligaciones cartulares consignar las respectivas citas de inscripción.

No comparte la mayoría de este Tribunal, que la revocatoria tácita conlleve la trasgresión a los principios y normas que sustentan la actividad registral, como ha sido considerado por el Registro, pues, cumpliendo lo que establece el artículo 455 y 1251 del Código Civil el nuevo poder se hizo en una escritura pública que no está excepcionando la permanencia de ningún otro poder, al contrario, hace eco de la facultad que le otorga el artículo 1281 para dejar sin ningún valor y efecto los poderes semejantes otorgados. Ambos artículos lo que exige es que este tipo de mandato sea en escritura pública, lo cual el documento visible a folio 49 lo demuestra; por ende, se cumple con uno de los principios esenciales que rige la actividad registral como es el



principio de rogación y en cuanto a la revocatoria de los otros poderes la rogación no deviene del Notario sino de la ley propiamente, que estableció para estos casos específicos una formula inversa, donde es el Registrador en su base de datos quien debe, por las facultades del 34 del Reglamento y normas conexas afines entre ellas circulares, dejar sin efecto el poder que se oponga y prevenir el pago de la tasa correspondiente. Obsérvese como la *Circular DR-PJ-008-2003* del 14 de noviembre de 2003, punto 6, titulado “*CITAS DE INSCRIPCIÓN*”, en lo de interés señala:

*“En adelante, las citas de inscripción de las Personas Jurídicas y de los asientos que se relacionan con estas, estarán conformadas únicamente por el número de cédula jurídica, él cual además es la llave para relacionar movimientos con esa inscripción y consultas en la nueva base de datos. Con respecto a las demás inscripciones estarán conformadas por el tomo, asiento, consecutivo y secuencias del documento que dio origen a dicho registro, las que se asignan automáticamente.”*

Es más que claro que el Registro cuenta con la información pertinente para cumplir con una norma de rango legal que impone una obligación de hacer, que no conlleva para el funcionario mayores responsabilidades que las ya existentes, como la verificación de los asientos registrales como se indicó anteriormente y por otro lado siempre se va a tratar del último poder general o generalísimo inscrito.

Tampoco se considera que se violenta el artículo 59 del Reglamento del Registro Público, Decreto Número 26771-J del 18 de marzo de 1998, pues, el Registro no está tramitando ningún documento de oficio, al contrario, tal y como se señaló a folio 49 se encuentra la solicitud expresa y debidamente formalizada en escritura pública, donde materializa la voluntad de otorgar un nuevo poder y dejar sin efecto los anteriores .

A esto cabe agregar, que el artículo 34 del mismo reglamento impone considerar en general toda la información que conste en el Registro; véase: “Artículo 34. —La Calificación. Control de Legalidad. (...). Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y **en general a toda la información que conste en el Registro** y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga. (Lo resaltado en negrita no es del original). (Así corrida la numeración por el Artículo



1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 32 a 34).

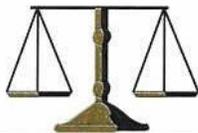
Esto implica que lo ordenado por voluntad expresa del Legislador no resulta en lo absoluto una disposición contraria a los principios que rigen la actividad registral. Además, también el artículo 1251 del Código Civil, estipula: “[...] *Los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad, y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción.*”, en este sentido, siendo que para que surta efectos jurídicos un contrato de mandato debe de encontrarse inscrito, existe el deber ineludible de proceder en ese sentido, aplicando las reglas registrales, de lo cual no se podría obviar el hecho de que esa información se encuentra contenida en la base de datos del Registro Nacional, sección de Personas Jurídicas.

Es decir, que el registrador para la correcta calificación y control del documento debe consultar sus bases de datos y con ello verificar su identidad con la publicidad registral y que no se presente ninguna contradicción; lo que no significa actuar de oficio, pues requiere de un acto volitivo principal para que esta se configure y surja la obligación ya definida en el artículo 34 de cita. Debe recordarse que, según lo estipula el Código Civil en tratándose de poderes solo está vigente el último inscrito, conforme al supuesto del 1281; ningún otro si expresamente no se ha indicado lo contrario,

Ahora bien, no puede invisibilizarse que bajo la escritura número 18, se está materializando un acto propio que externa una voluntad que tiene como consecuencia eventual otro acto que por ley, artículo 1281, se constituye en una revocatoria tácita donde deja al Registro por voluntad expresa del legislador, el deber de verificar en la respectiva base de datos la existencia de o los poderes vinculados a este acto que quedan sin efecto, esto indudablemente es la clásica figura de la revocación tácita que mencionamos líneas atrás.

En relación a esta norma, la jurisprudencia nacional se ha pronunciado en ese mismo sentido indicando que esta no requiere de mayor interpretación, veamos :

*“[...] La norma impugnada dispone que si se ha emitido un poder para un negocio o acto determinado, este queda automáticamente revocado si se emite otro poder para ese mismo negocio o acto. Sin embargo, y dado que se trata de un problema de expresión de voluntad de la parte, es claro que si la voluntad del mandante es que el primer poder subsista,*



*bastará una manifestación suya en ese sentido. La norma no provoca una violación al derecho de acceso a la justicia, pues bastaría con que el mandante tome las previsiones del caso, para que esa revocatoria tácita no se produzca. [...].” (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, resolución N° 2011-006395 de las quince horas y diecinueve minutos del dieciocho de mayo del dos mil once.)*

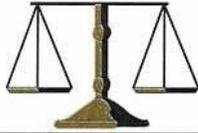
El problema que subyace en el fondo es dilucidar la forma en que el Registro debe materializar este mandato legal, integrándolo con el resto de la normativa que rige propiamente la inscripción de documentos y la actividad notarial.

Es conocido que, mediante la interpretación, la administración y ninguno de los operadores del derecho a excepción de la Sala Constitucional o la Asamblea Legislativa por la competencia dada por la Constitución Política, pueden derogar la aplicación de una norma o bien vaciar su contenido. Lo que sí se puede hacer es armonizarla con el conglomerado procedimental. En razón de ello, el defecto señalado debe ser subsanado por el Registro e indicar la tasa que le corresponde pagar en el supuesto que existan otros poderes de igual naturaleza al que se solicita inscribir.

El Registro está obligado por ley a ser un recaudador, por ende, no puede exonerar el pago de ninguna tasa, al menos que esté legalmente autorizado para ello; por ende, para el caso específico se tiene que la Ley de Aranceles del Registro Público No. 4564, en su artículo 2 inciso e), estipula: “[...] e) **Otras operaciones.** Cualquier operación distinta de las indicadas, de asociaciones civiles, mercantiles, personas, propiedad inmueble, concesiones de la zona marítimo-terrestre y Golfo de Papagayo, adicionales, expedición de cédulas jurídicas y gestiones administrativas que no sean ocurso ni estén motivadas en errores registrales, **pagará dos mil colones (¢2.000,00).** [...]” (Resaltado es nuestro)

En ese sentido, la revocatoria tácita es un acto que, aunque sea consecuencia de uno principal también se encuentra presente en la escritura pública y es un acto que por mandato de ley, en este caso la ley de aranceles, y por lo que estipula el mismo Reglamento a la Ley de Inscripción de documentos públicos va corresponder al Registrador determinar si hay un poder vigente y prevenir el pago de la tasa, en el supuesto que el notario haya omitido dicho pago.

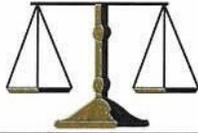
En este punto, siendo consecuente con la normativa, el notario para esos efectos si tiene la obligación de pagar el respectivo arancel conforme lo estipula la Ley.



Con relación a los agravios referidos a las acciones disciplinarias que debe aplicarse al Registrador, debemos advertir que este Tribunal no emitirá criterio alguno respecto de ello, en virtud de que dicho procedimiento y acciones a tomar es competencia exclusiva de la Dirección del Registro de Personas Jurídicas. No obstante, cabe señalar que en la resolución impugnada se indica expresamente la apertura de una investigación preliminar contra el calificador. Lo anterior, conforme al artículo 6 bis de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (v.f 29), que indica: “[...] *El incumplimiento hará incurrir al funcionario público en responsabilidad disciplinaria, con la sola denuncia del notario o del interesado. El jefe administrativo o director aplicará de inmediato la sanción. [...].*”, razón por la cual sus consideraciones no son acogidas.

Finalmente, en cuanto a los aspectos de nulidad concomitante alegado por el recurrente, que se indica le sobreviene a la resolución impugnada, debemos señalar que no encuentra este Tribunal elemento alguno mediante el cual se identifique el citado vicio de nulidad, aunado al hecho que del estudio integral del citado proceso, tampoco se evidencia irregularidad alguna que desencadene la existencia de una nulidad dentro del procedimiento instruido por el Registro de *Personas Jurídicas, según así lo establece los artículos 197 y 199 del Código Procesal Civil. En consecuencia, se rechaza lo petitionado en torno a la nulidad por improcedente.*

*Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden por mayoría este Tribunal considera, que debe ser declarado parcialmente con lugar el recurso de apelación interpuesto por el notario público Miguel Ángel Vásquez López, en su condición de notario autorizante del documento tomo 2012, asiento 157244, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las ocho horas del once de septiembre de dos mil catorce, la que en este acto se revoca a efectos de que sea subsanado el defecto señalado, proceda a determinar si existen otros poderes inscritos para prevenir el pago de la tasa y en caso contrario continuar con la debida inscripción del documento supra indicado.*



**QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa, en cuanto al objeto de la apelación.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden por mayoría, se declara parcialmente CON LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el Lic. **Miguel Ángel Vásquez López**, en calidad de notario autorizante, contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las ocho horas del once de septiembre de dos mil catorce, la cual en este acto se revoca a efectos de que sea subsanado el defecto señalado, proceda a determinar si existen otros poderes inscritos para prevenir el pago de la tasa y en caso contrario continuar con la debida inscripción del documento supra indicado. Salvan el voto las Jueces Guadalupe Ortiz Mora y Norma Ureña Boza. 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.**

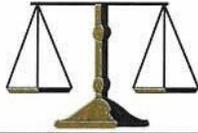
*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattya Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



## **VOTO SALVADO DE LAS JUEZAS NORMA UREÑA BOZA Y GUADALUPE ORTIZ MORA**

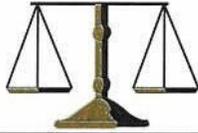
Las juezas Norma Ureña Boza y Guadalupe Ortiz Mora, disienten del voto de mayoría y salvan su voto bajo los siguientes argumentos:

El Derecho Registral está sustentado en principios registrales que le dan vida al procedimiento que se lleva a cabo en cada uno de los Registros que conforman el Registro Nacional, en aras de que conste en la publicidad, con efectos jurídicos materiales una situación oponible a terceros. Cada uno de estos principios deben ser aplicados por el registrador siguiendo un orden procedimental, pero a su vez, en forma independiente, cada principio tiene sus efectos jurídicos propios.

Con la derogatoria de la Ley Hipotecaria de 1865 que contempló los principios registrales, éstos fueron asumidos por el Código Civil en los Títulos VII, Capítulos del I al VII y en el Título VIII, Capítulo Único; en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, así como en instrumentos jurídicos menores como lo son el Reglamento del Registro Público 26771-J y el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario 35509-J.

Concretamente el artículo 460 del Código Civil contempla desde el punto de vista formal el principio de especialidad. Este artículo especifica concretamente que: “Cualquier inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

- 1.- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.
- 2.- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.
- 3.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual constituya el que sea objeto de la inscripción.



4.- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que trasmita o constituya el derecho que ha de inscribirse. (...).”

El artículo anterior unido a los artículos 2 último párrafo de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 51 del Reglamento del Registro Público y 2 inciso d) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en su integración establecen que cada bien jurídico u objeto de registro, está constituido por elementos objetivos y subjetivos que son requisitos indispensables como parte de la publicidad registral.

“De este modo, se establece como elementos objetivos: que el documento que ruego un acto de registro, debe estar constituido en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento auténtico; la descripción de la finca en cuanto a su naturaleza, situación, medida, linderos, número del inmueble si este costare en la publicidad registral, el valor y las cargas de cualquier especie que pesaran sobre el bien. El elemento subjetivo, refiere a las calidades del titular del bien y las de aquella a cuyo favor se haga la inscripción que corresponda. También dentro de éstos se debe indicar, las generales de toda persona que como acreedor u otra titularidad tenga algún derecho sobre el bien.” (...) Para que un título sea inscribible en el Registro debe referirse a un derecho real o personal, cuyo objeto de la prestación será un bien inscribible en cualquiera de los Registros que integran el Registro Nacional y conste en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley. La identificación objetiva y subjetiva viene a individualizar e identificar el objeto que se incorpora al acto de registro de inscripción siendo esta la información jurídica que se publicita de ese bien.”<sup>1</sup>

Ahora referido al punto concreto en cuanto a la identificación e individualización de los poderes que el rogante pretende que se cancelen de la publicidad registral, en la forma pedida en la escritura que conoce el Registro de Personas Jurídicas, no es posible su inscripción.

---

<sup>1</sup> Los principios del Derecho Registral Patrimonial Contemporáneo, como Política de Estado, a la Luz de la Constitución y las Nuevas Transformaciones Normativas y Tecnológicas. (2015) Tesis Doctoral. Guadalupe Ortiz Mora. P. 207 y 208



La normativa registral antes trascrita, está concebida para que cada uno de los actos rogados al Registro, llámese Registro Inmobiliario, de Bienes Muebles, de Personas Jurídicas o de Propiedad Intelectual en su doble acepción Registro de la Propiedad Industrial y Registro de Derecho de Autor y Derechos Conexos, sean debidamente identificados para que el registrador asuma la responsabilidad concreta del acto rogado. El registrador debe acatar la voluntad del rogante siempre y cuando se encuentre dentro del principio de legalidad, sin sustituirla.

El hecho de rogar al registrador que se cancelen todos los poderes constantes en la publicidad registral sin individualizar e identificar cada uno de ellos, no solo es violatorio de la normativa legal y reglamentaria citada y del principio de especialidad ampliamente regulado, sino además se le está transfiriendo al registrador, la responsabilidad que tiene el rogante de indicar expresamente el objeto sobre el cual va a operar el acto de registro. El registrador es el funcionario público que califica el documento ingresado por rogación a la corriente registral y aplica dentro de un marco legal los principios registrales, la normativa general o especial del acto rogado, verifica las formalidades intrínsecas e extrínsecas, para finalmente llegar a la decisión de si lo rogado se suspende o se inscribe.

En la normativa costarricense, el registrador debe ser abogado y corresponde a una pieza fundamental dentro del engranaje de funcionarios que integran los diferentes Registros. “Su doble condición de funcionario público y profesional en Derecho, es el reflejo de la complejidad de las funciones desarrolladas por el Registrador para servir a la seguridad jurídica. Garantiza los derechos patrimoniales de las personas. Por medio de esta función se hace efectivo el principio de legalidad, el Registrador publica la verdad oficial de las situaciones jurídicas inmobiliarias, con lo que se facilita el acceso de los usuarios al crédito y la vivienda, el desarrollo de las explotaciones agrarias e industriales y el comercio, disminuyendo preventivamente los conflictos”<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Manzano Solano, Antonio y Manzano Fernández, María del Mar. (2008) Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. España. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles España. Centro de Estudios. P. 145.



Si el registrador sustituye la voluntad de la parte rogante pudiese ser que este funcionario omita algunos de los bienes jurídicos de los cuales se pide la cancelación. Por eso sabiamente la legislación registral trata de evitar esos conflictos, a efecto de que únicamente genere un acto de registro de inscripción, aquella rogación que cumpla a cabalidad con ese marco de calificación que debe aplicar el registrador. No se debe olvidar, “que la publicidad que se genera del asiento registral que incorpora un acto de registro de inscripción, no solo tiene efectos jurídicos materiales, sino también, la información que publicita describe al bien o unidad jurídica con sus características particulares dependiendo si se trata de bienes inmuebles, muebles o intangibles”<sup>3</sup>, además de los inscribibles en el Registro de Personas Jurídicas.

En el voto de mayoría se aplica normativa civil concretamente el artículo 1281 del Código Civil. Dicho artículo en lo que corresponde indica:

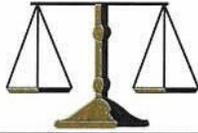
“(…) Si se tratare de poder general o generalísimo para varios negocios, por el nuevo poder para los mismos negocios quedan revocados los anteriores a no ser que se diga expresamente lo contrario.”

Si bien es cierto el Derecho Registral es parte del Derecho Civil y al cual en lo que corresponda se le pueden aplicar sus disposiciones, además de las otras que conforman otras ramas del Derecho aplicable de acuerdo al acto rogado, es indispensable tener muy claro que toda esa normativa puede aplicarse siempre y cuando no se trasgredan los principios registrales. Aún más, esa normativa civil, general debe de ajustarse al Derecho Registral que como se indicó se encuentra estipulado en los Títulos VII y VIII de este mismo cuerpo normativo.

Tal como se dijo al inicio, estos principios son los que sustentan al Derecho Registral y con su aplicación se crea un acto jurídico con efectos jurídicos materiales, que encierran en sí mismo las presunciones de exactitud y de integridad y que vienen a converger con los principios de seguridad y fe pública registral. Aplicar una norma que omite el principio de especialidad va en contra de toda la filosofía que encierra el Derecho Registral y sobre el cual se sustenta la

---

<sup>3</sup> Guadalupe Ortiz Mora. Op.Cit. P 208.



seguridad jurídica preventiva, que proporciona el sistema seguido en los diferentes Registros que conforman el Registro Nacional.

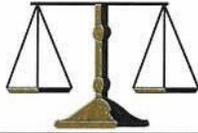
Otro aspecto importante digno de resaltar en este voto salvado, es la forma en que se debe rogar la cancelación de un poder. Según la Ley de Creación del Registro Nacional, el Registro de Personas Jurídicas comprende entre otros “personas”. El artículo 466 del Código Civil establece expresamente los documentos que se inscribirán en el Registro de Personas Jurídicas, concretamente en el Registro de Personas. Entre ellos destaca en su inciso 6) todo poder general o generalísimo. El artículo 1251 de este mismo cuerpo normativo exige para esos poderes, que su otorgamiento sea en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro. Asimismo, ese tipo de acto no produce efecto frente a terceros, sino desde la fecha de su inscripción. Con esto último nos adentramos a otra figura registral, la diferencia existente entre Registros con efectos constitutivos y efectos declarativos. El que nos interesa para este caso concreto es el primero, sea el Registro con efectos jurídicos constitutivos.

Según la doctrina “hacen relación a los registros de derechos en contraposición a los registros de títulos. Todos los derechos que tienen acceso al registro generan obligaciones, de tal manera que antes de su inscripción son solo derechos personales, al inscribirse se transforman en derechos reales. En este sistema de inscripción es un *modus acquirendi* sustitutivo o complementario de la *traditio*. El derecho real nace, se modifica y extingue mediante la inscripción del título que lo predica.”<sup>4</sup>

La cita trascrita encierra la parte medular de este proceso, ***el derecho real en el sistema constitutivo se extingue mediante la inscripción del título que así lo indica***. Ese título conforme a las formalidades extrínsecas debe necesariamente describir el objeto que se cancela. Esa descripción objetiva y subjetiva de esa unidad jurídica, que para el caso concreto refiere a poderes, debe necesariamente indicar las citas con las cuales fue inscrito el documento que acceso a la corriente registral. Así como los bienes inmuebles se distinguen con una matrícula,

---

<sup>4</sup> Caicedo Escobar, Eduardo. (2001) Derecho Registral. Colombia. P. 156



los bienes muebles refiriéndonos a vehículos con un número de placa, las marcas con un número de registro, los poderes se identifican con el número de un tomo, un asiento, un consecutivo y secuencia del documento que dio origen al registro, según así lo dispone acertadamente la circular DR-PJ-008-2003 del 14 de noviembre de 2003, que responde a la filosofía de la citada normativa civil y registral, así como de la implementación de nuevas tecnologías.

Además, el notario público que corresponde a un profesional en Derecho sobre el que recae una investidura dada por el Estado, para que proceda con la realización de actos y contratos otorgados entre sujetos privados, públicos o en una relación mixta, tiene como deber según así lo estipula el artículo 79 del Código Notarial, para los documentos sujetos a inscripción en los registros y las oficinas públicas, cumplir con lo establecido en ese Código, sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y reglamentos, que para el caso que se discute refieren a la normativa existente en el Derecho Registral.

Bajo ese conocimiento, el documento ingresado para su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas incumple con los requisitos establecidos para el principio de especialidad, el cual es fundamental a efecto de que el registrador válidamente pueda calificar lo rogado, por cuanto no existe en esa rogación la individualización y descripción del bien objeto a extinguir.

Por las razones expuestas, las suscritas jueces salvan el voto y consideran que se debe confirmar la resolución apelada dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las ocho horas del once de setiembre de dos mil catorce.

**GUADALUPE ORTIZ MORA**

**NORMA UREÑA BOZA**

