



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2007-0123-TRA-BM

Gestión Administrativa

Azucarera El Palmar S.A., Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles (Expediente de origen N° 17-2007)

[Subcategoría: Prendas]

VOTO N° 340-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas con treinta minutos del día quince de noviembre de dos mil siete.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Jorge Miranda Arrinda**, casado, empresario, vecino de San José, con cédula de identidad número 8-039-115, en su calidad de *Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma* de la sociedad de esta plaza denominada **AZUCARERA EL PALMAR SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número 3-101-008683, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles, a las diez horas con treinta minutos del ocho de mayo de dos mil siete, dentro de las *Diligencias Administrativas* promovidas por el señor **Roberto Morice Poveda**, divorciado, empresario, vecino de Guachipelín de Escazú, San José, con cédula de identidad número 6-048-063, en su calidad de *Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma* de las sociedades de esta plaza denominadas **CUARENTA Y SEIS SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número 3-101-058069, y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número 3-101-013199, para la anotación de una nota de advertencia al margen de la prenda inscrita al **Tomo 9, Asiento 302240**.

RESULTANDO:

I. Que por escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles el 16 de febrero de 2007, el señor **Roberto Morice Poveda**, en representación de las empresas



CUARENTA Y SEIS S.A. y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, formuló unas *Diligencias Administrativas* para que fuera hecha la anotación de una nota de advertencia al margen de la prenda inscrita al **Tomo 9, Asiento 302240**, por contener el contrato que originó tal inscripción, según su parecer, varios errores en los que habría incurrido el Notario Público autorizante de la escritura correspondiente, referentes al cumplimiento de los artículos 83 y 84 del Código Notarial; y la inobservancia de las limitaciones a la libre disposición de bienes por parte de la primera de las citadas empresas (conforme a su pacto constitutivo), errores todos que por una mala calificación realizada por el Registrador al que se le asignó el documento de origen, provocaron que fuera autorizada una inscripción viciada de nulidad.

II. Que mediante resolución dictada a las 13:20 horas del 7 de marzo de 2007, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles dispuso de manera interlocutoria que se practicara una *nota de advertencia* al margen de la prenda inscrita al **Tomo 9, Asiento 302240**, y mediante resolución dictada a las 10:00 horas del 8 de marzo de 2007, dispuso conferirle audiencia a la sociedad **AZUCARERA EL PALMAR S.A.**, acreedora del crédito al que se refiere la prenda aludida, para que se pronunciara con relación a las diligencias promovidas.

III. Que dentro del plazo conferido al efecto, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles el 23 de abril de 2007, el señor **Jorge Miranda Arrinda**, en representación de la sociedad **AZUCARERA EL PALMAR S.A.**, se opuso a la colocación de la nota de advertencia solicitada, y rebatiendo uno a uno cada motivo aducido por las empresas gestionantes, solicitó el levantamiento de la nota de advertencia colocada al margen del asiento prendario que interesa, así como el archivo definitivo del expediente administrativo abierto.

IV. Que mediante resolución final dictada a las diez horas con treinta minutos del ocho de mayo de dos mil siete, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles dispuso: “**POR TANTO** / *Por las consideraciones de hecho y de derecho expuestas, esta Dirección concluye que: D.- Le asiste razón al gestionante Morice Poveda respecto a que el Notario Bernal Ulloa*



*Flores, autorizante de los documentos relacionados e inscritos al tomo 0009, asiento 302240, no dio fe con vista del Registro respectivo sobre la vigencia de la personería del señor Roberto Morice Poveda, cédula de identidad 6-048-063, para representar en calidad de apoderado generalísimo a la Compañía Ganadera Roberto Morice, SA., cédula jurídica 3-101-013199, conforme lo exige el artículo 84 del Código Notarial, mas considera que los requisitos sustentados en el artículo 83 ibidem por él alegados, son de carácter formal, irrelevantes para determinar derechos gananciales y no afectan en lo sustancial el contrato jurídico ni la voluntad consentida de las partes involucradas. II).- Si bien, como lo afirma el señor Miranda Arrinda es competencia exclusiva del notario lo relacionado con la capacidad de las personas (artículo 40 Código Notarial) y la fe pública (artículo 31 Código Notarial) que encierran sus manifestaciones escritas, es precisamente ésta última que se echa de menos en el caso puntual e individual relacionado con la Compañía Ganadera Roberto Morice, SA., aquí tratado, al tenor de lo ordenado por el artículo 84 de cita. En esas circunstancias, lo cierto es que entratándose de la calificación registral de documentos no puede obviarse que debe ser acorde al principio de legalidad, por lo que el funcionario calificador debía asegurarse que el documento por inscribir cumplía con los requisitos que establece el cuerpo reglamentario de este Registro y además de su congruencia con las normas del ordenamiento jurídico, dado que solamente está autorizado para inscribir aquellos documentos válidos y perfectos. III).- En razón de lo expuesto, se declara con lugar la gestión presentada por el Roberto Morice Poveda, cédula de identidad 6-048-063, personalmente y en calidad de apoderado generalísimo de las sociedades denominadas CUARENTA Y SEIS, SA., cédula jurídica 3-101-058369, y COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE, SA., cédula jurídica 3-101-013199, y se ordena practicar una **MARGINAL DE INMOVILIZACIÓN REGISTRAL** sobre el asiento prendario 302240 del tomo 0009, la que se mantendrá hasta tanto en sede judicial se dirima el presente asunto, o bien, que las partes interesadas soliciten el respectivo levantamiento en la forma que legalmente corresponda. Notifíquese. **M.Sc. Mauricio Soley a.i.**”.*

V. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles el 25 de mayo de 2007, el señor **Jorge Miranda Arrinda**, en representación de sociedad **AZUCARERA EL PALMAR S.A.**, interpuso recurso de apelación,



y mediante escrito presentado ante este Tribunal el 24 de setiembre de 2007, ratificó y amplió sus agravios.

VI. 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 el Juez Jiménez Sancho; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por carecer la resolución venida en alzada de un elenco de Hechos Probados, este Tribunal enuncia los siguientes, relevantes para lo que debe ser resuelto:

- 1° Que el plazo social de la empresa **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, fue establecido en 99 años a partir del 10 de junio de 1969 (ver folio 18).
- 2° Que el señor **Roberto Morice Poveda**, fue nombrado como **Tesorero y Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma** de la empresa **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, por un plazo de 10 años a partir del 4 de diciembre de 1979 (ver folio 18).
- 3° Que mediante reforma de estatutos acordada por Asamblea General Extraordinaria celebrada por la empresa **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.** e inscrita el 5 de diciembre del 2001, el nombramiento del señor **Roberto Morice Poveda** fue establecido por todo el plazo social, a partir del 27 de marzo de 2000 (ver folio 18).
- 4° Que mediante escritura pública número **2469 (31-21)**, visible a partir del folio 46 frente del 21° tomo del protocolo del Notario Bernal Ulloa Flores, autorizada San José a las 15:00 horas del 12 de abril de 2000, el señor **Roberto Morice Poveda**, en representación de las empresas **CUARENTA Y SEIS S.A.** y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, por un monto de ¢ 8.000.000,00 constituyó a ambas sociedades en deudoras prendarias de la



empresa **AZUCARERA EL PALMAR S.A.**, representada en ese acto por el señor **Mario Miranda Arrinda** (ver folios 27-30).

5° Que mediante escritura pública número **2471 (33-21)**, visible a partir del folio 55 frente del 21° tomo del protocolo del Notario Bernal Ulloa Flores, autorizada San José a las 9:00 horas del 3 de mayo de 2000, el señor **Roberto Morice Poveda**, en representación de las empresas **CUARENTA Y SEIS S.A.** y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, y el señor **Mario Miranda Arrinda**, en representación de la empresa **AZUCARERA EL PALMAR S.A.**, adicionaron la escritura ya referida (ver folios 35-36).

SEGUNDO: SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de interés para lo que debe ser resuelto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO: SOBRE EL FONDO. Planteamiento del caso y controversia a dilucidar. El señor **Roberto Morice Poveda**, en representación de las empresas **CUARENTA Y SEIS SOCIEDAD ANÓNIMA** y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANÓNIMA**, formuló unas *Diligencias Administrativas* para que se practicara la anotación de una nota de advertencia al margen de la prenda inscrita al **Tomo 9, Asiento 302240** del Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles, por contener el contrato que originó tal inscripción, tanto de la escritura principal como de la adicional, según su criterio, varios errores en los que habría incurrido el Notario Público autorizante de aquellas, referentes al cumplimiento de los artículos 83 y 84 del Código Notarial; y la inobservancia de las limitaciones a la libre disposición de bienes por parte de la primera de las citadas empresas (conforme a su pacto constitutivo), errores todos que por una mala calificación realizada por el Registrador al que se le asignó el documento de origen, habrían provocado que fuera autorizada una inscripción viciada de nulidad.

Una vez conferida la audiencia de estilo, el señor **Jorge Miranda Arrinda**, en representación de la empresa **AZUCARERA EL PALMAR SOCIEDAD ANÓNIMA**, acreedora pignoratícia de las sociedades representadas por el señor **Morice Poveda**, se opuso a lo pretendido por éste,



aduciendo, a grandes rasgos, que el incumplimiento del artículo 83 del Código Notarial no aparejaba la nulidad de la inscripción, por tratarse de aspectos meramente formales que no afectan el fondo del negocio jurídico inscrito; y que la aplicación del artículo 84 es una responsabilidad y competencia exclusiva del notario, por lo que por no formar parte del marco de calificación registral, sólo queda sometida a la fe pública que se deriva de la función notarial, extremo que no debía ser cuestionado por el Registro.

Entonces, en la resolución apelada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles declaró con lugar la gestión administrativa, muy puntualmente porque el Notario Bernal Ulloa Flores, autorizante de las escrituras principal y adicional inscritas al **Tomo 9, Asiento 302240** del Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles, no dio fe con vista del Registro respectivo, sobre la vigencia de la personería del señor **Morice Poveda**, respecto de la sociedad **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, quebrantándose con ello lo estipulado en el artículo 84 del Código Notarial, y dándose lugar al surgimiento de una inscripción viciada. Dicha resolución fue apelada por el **Jorge Miranda Arrinda**, en representación de la sociedad **AZUCARERA EL PALMAR S.A.**, reiterando en sus agravios las mismas argumentaciones por las cuales se opuso, en primera instancia, a lo pretendido por el gestionante **Morice Poveda**.

Partiendo del cuadro fáctico que antecede, es claro que lo que se debe analizar en esta oportunidad, es si efectivamente, la inscripción del contrato de prenda al que se refiere **Tomo 9, Asiento 302240** del Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles, en el que no se dio fe con vista del Registro respectivo sobre la vigencia de la personería del señor **Morice Poveda**, respecto de la sociedad **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, quebrantó lo estipulado en el artículo 84 del Código Notarial y, correlativamente, si ello dio lugar al surgimiento de una inscripción viciada.

CUARTO: ***Sobre los principios de la buena fe negocial, y de la fuerza obligatoria del contrato.*** El nacimiento, la modificación o la extinción de las relaciones jurídicas se producen como consecuencia de ciertos hechos jurídicos, esto es, por acontecimientos a los que el Derecho



les atribuye una consecuencia jurídica, y que pueden ser naturales y humanos o voluntarios. Los hechos humanos o voluntarios también reciben el nombre de **actos jurídicos**: son las conductas o actuaciones que la persona realiza de forma consciente y voluntaria, y a las que el ordenamiento atribuye alguna consecuencia jurídica.

Hay actos jurídicos cuyos efectos se producen **ex lege**, es decir, con independencia de que los persiga o no el sujeto (por ejemplo, los derechos y deberes del matrimonio); en este caso, la persona no tiene el poder de configurar las consecuencias jurídicas, porque éstas son predeterminadas por la ley. Y existen otros actos jurídicos cuyas consecuencias se derivan precisamente de la voluntad de la persona que pretende obtener determinados efectos jurídicos: son los **negocios jurídicos**.

Lo característico del negocio jurídico es que se trata de un acto de autonomía en virtud del cual los sujetos establecen los efectos jurídicos que quieren, es decir, autorregulan sus propios intereses. Se trata, pues, de la aplicación o ejercicio del **principio de la autonomía privada**, que suele entenderse como el poder reconocido a la persona por el ordenamiento jurídico, para que gobierne sus propios intereses o atienda la satisfacción de sus necesidades; es decir, se trata de ese ámbito en el que las personas pueden, declarando su voluntad, autorregular con eficacia jurídica sus propios intereses. La autonomía privada se manifiesta especialmente en la libertad de constituir relaciones jurídicas, modificarlas o extinguirlas, y de reglamentar el contenido de tales relaciones jurídicas, y su manifestación más importante es, desde luego, dentro del contexto de esta resolución, la **libertad contractual**, comprendida en el artículo 28 de la Constitución Política, y reconocida, entre otros, en los artículos 1007, 1008, 1017, 1022 y 1025 del Código Civil, y 416 del Código de Comercio.

Ahora bien, la contratación privada reposa sobre dos principios jurídicos fundamentales: el **principio de la buena fe**, y el **principio de la fuerza obligatoria del contrato**. Sobre la base de estos principios descansa, pues, la legitimidad legal y social de toda contratación privada.



El principio de la **buena fe** se encuentra recogido, de manera expresa, en el artículo 21 del Código Civil: **“Los derechos deberán ejercitarse conforme con las exigencias de la buena fe”**. En realidad este principio, más que apelar a una concepción jurídica, se refiere más bien a una cuestión, si se quiere de orden filosófico, que Emmanuel Kant, verbigracia, estableció mediante un imperativo categórico: se debe actuar de manera tal que el comportamiento de las personas se rija como si cada uno fuera legislador en una sociedad de hombres razonables que obedecen normas comunes, y que expresado en términos más comunes implica que se debe actuar con los demás, tal como se quiere que los demás actúen con uno.

La **buena fe** es un concepto del que en general toda persona tiene al menos una idea abstracta, por lo que puede tener diversos vértices, viéndose asociada a las nociones de rectitud, honradez, buen proceder, buena intención, confianza en la verdad de un acto jurídico, ingenuidad, candor, inocencia, entre otros conceptos, mas siempre teniendo una connotación sana, deseable y socialmente aceptable. Empero, cuando la **buena fe** se eleva a la categoría formal de un principio jurídico, se constituye en una vía de comunicación entre el mundo del Derecho y el mundo de la Moral y la Ética, que no es irrelevante para aquél. Esa perspectiva jurídica de la **buena fe**, fue abordada de manera muy pertinente por la Sección Primera del Tribunal Superior Segundo Civil:

“ *En una relación contractual, los involucrados deben respetarse; no imponer trabas a la parte contraria que imposibiliten una finalización del negocio en los términos pactados; actuaciones en sentido contrario no hacen otra cosa que violentar el principio de la buena fe.*

“ *Para evitar esas situaciones el juez debe interpretar las normas jurídicas para hacer de ellas verdaderas pautas reguladoras de conducta humana, para que no sean letra muerta; de ahí que ciertas tesis formalistas no deben imperar en perjuicio de uno de los contratantes que ha actuado de buena fe.*

“ *Este principio es esencial. El Dr. Víctor Pérez Vargas, en su artículo ‘La interpretación de los Contratos en la Jurisprudencia Nacional y en la Doctrina’, publicado en la Revista Judicial N° 4, junio de 1977, nos expone lo siguiente sobre ese principio: ‘El principio de buena fe desarrolla su relevancia en la fase de actuación de la relación obligatoria influyendo sobre sus modalidades concretas y, más específicamente, imponiendo al Tribunal la valoración de los hechos ocurridos no solo sobre la base del mero criterio formal, sino en función de las exigencias reales que las circunstancias del caso puedan manifestar.*



‘ De lo dicho hasta el momento deriva la consideración del principio de la buena fe como instrumento para la concreta realización del principio de conveniencia del efecto al hecho. El efecto jurídico debe ser conveniente al hecho, como la solución debe ser conveniente al problema.

‘ El principio de la buena fe -se ha dicho- sirve para tener advertido al juez de la necesidad de que, para la valoración de los comportamientos de los sujetos en la fase de actuación de la relación obligatoria él realice **la indispensable conexión entre las disposiciones particulares del contrato y las directrices ético-sociales de todo el Ordenamiento.** "Por medio de una interpretación según buena fe, el juez, valorando, en el cuadro de los principios generales del Ordenamiento, el juego de los intereses de las partes y sus recíprocas posiciones en las que la situación está destinada a operar, deberá atribuir al contrato el significado que mejor responda al principio de igualdad, del cual la regla de la buena fe representa una de las más relevantes expresiones y uno de los más eficaces medios de actuación". Hemos referido el principio de la buena fe también a la fase de actuación de la relación obligatoria por cuanto ella en todo el arco de exigencia de las particulares disposiciones. En otras palabras: la buena fe no opera solamente en el momento del perfeccionamiento del contrato sino, **principalmente en su fase de ejecución.**

‘ La doctrina ha admitido que la regla de la buena fe opera, con el mismo significado, en tres fases distintas y autónomas: en aquella de las tratativas y de la formación del contrato; en la fase estática de determinación interpretativa del contenido y, por ello, de la relevancia del negocio y, finalmente, en la fase dinámica de la actuación en concreto de la relación.

‘ Por medio del principio de buena fe, lo que se pretende en definitiva es la **realización del valor justicia, en sentido sustancial,** en cuanto ella adecua la regulación negocial a los valores fundamentales del Ordenamiento...’. *Pues bien, aplicando lo anterior a la especie fáctica de este proceso, no cabe otra cosa que concluir que el representante de la parte demandada, no ha actuado de buena fe, motivo por el cual no puede recibir la protección del ordenamiento jurídico.” (Voto N° 415, dictado a las 9:55 horas del 29 de agosto de 1991. Las negritas y los subrayados no son del original).*

Se colige de lo reseñado, que la buena fe en el ámbito contractual, o **buena fe negocial**, consiste en la conducción correcta o leal en el contexto de las relaciones contractuales. Se trata de un estándar legal que tiene un valor normativo flexible, que queda entregado primordialmente al criterio del juez; asimismo, que la exigencia de la buena fe puede proyectarse ya en el ámbito de los tratos preliminares, en el de la celebración del contrato, o en el del cumplimiento del contrato. Bajo esta tesitura, un derecho **no se ejerce de buena fe**, no sólo cuando se aparta de la función económica o social que lo justifica, sino también cuando se ejerce de una manera o en circunstancias tales que lo hacen desleal, es decir, para forzar las circunstancias para que lo



convenido originalmente no pueda ser cumplido, cuestión ésta que conlleva, sin duda, al principio de la ***fuera obligatoria de los contratos***.

En un Estado de Derecho, es deber del Estado garantizar la ***seguridad jurídica*** de las relaciones contractuales, y abstenerse de intervenir, arbitrariamente, para modificar las relaciones contractuales celebradas válidamente entre las personas naturales o jurídicas. Esto puede encontrarse reflejado en uno de los principios de la contratación privada, el ***pacta sunt servanda***. Según este principio, los pactos deben ser observados; es decir, los contratos deben cumplirse, tal como se estipula en el artículo 693 del Código Civil: ***“Toda obligación civil confiere al acreedor el derecho de compeler al deudor a la ejecución de aquello a que está obligado”***.

Esa disposición se arraiga en una regla que ha existido desde los orígenes del Derecho, que se ha expresado con el aforismo ***venire contra factum proprium non valet***, que se podría traducir de manera más coloquial como que **a nadie le es lícito hacer valer un derecho en contradicción con su conducta anterior**. Es decir, a nadie le es lícito hacer valer un derecho en contradicción con su anterior conducta, cuando esa conducta, interpretada objetivamente, según la ley, las buenas costumbres o la buena fe, justifica la conclusión de que no se hará valer el derecho, o cuando el ejercicio posterior choque contra la ley, las buenas costumbres o la buena fe.

Claro está que en realidad, el carácter obligatorio del contrato emana de la ley, porque basta con que la ley diga que el contrato es obligatorio, para que lo sea. Sin embargo, para que opere ese sistema, es imprescindible que los contratantes estén de acuerdo con todo lo estipulado (doctrina de los artículos 1007 y 1008 del Código Civil), de manera tal de que se parte del supuesto de que debe entenderse que lo expresado en el contrato, es el fiel reflejo de la intención y la voluntad de las partes, y por lo tanto, atendiendo tanto a su autonomía privada, como al poder de autorregulación de sus intereses, los contratantes no pueden negarse a cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato, tal como se desprende de lo estipulado en los artículos **1002** y **1023** primer párrafo, del Código Civil.



Desde esta perspectiva, el fundamento de la obligatoriedad del contrato será la protección a una razonable seguridad jurídica que garantice que la relación jurídica creada por el contrato, sólo podrá ser modificada por causas que, a criterio del mismo ordenamiento jurídico, realmente lo justifiquen.

QUINTO: ***Sobre la legitimación y la fe pública registrales, con ocasión de los contratos de prenda sobre acciones.*** Si es lo cierto que conforme al artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967), ***“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...”*** (Los subrayados no son del original), fácil es entender que el principio de ***publicidad registral*** se fusiona con la razón de ser y el objetivo primordial del Registro Público: la ***seguridad jurídica patrimonial***.

Ahora bien, la ***publicidad registral*** puede manifestarse de dos maneras. En un primer sentido alude a la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas (lo que hace que se confunda o identifique con la ***inscripción*** propiamente dicha); y en el otro sentido alude a la información acerca de los efectos de las situaciones jurídicas inscritas. La ***publicidad registral*** vista en el primer sentido, se suele llamar ***publicidad material***, que es el término que se utiliza cuando se habla de la publicidad de los derechos reales; y vista en el segundo sentido se suele llamar ***publicidad formal***, que se refiere a la publicidad de los asientos. Es decir, la ***publicidad material*** implica el tránsito del documento al Registro, esto es, de los sujetos del acto al Registro, mientras que la ***publicidad formal*** va en el sentido inverso, es decir, va del Registro a los sujetos. No obstante lo anterior, el objeto de la ***publicidad formal*** (contenente), llega a ser, a la vez, lo que es el objeto de la ***publicidad material*** (contenido), vale decir, la ***inscripción***.

Qué debe ser inscrito y qué no, o lo que es lo mismo, cuál debe ser el contenido del asiento de una inscripción, dejando de lado mayores y más profundas nociones al respecto, son interrogantes a las que se destina el principio de ***especialidad*** (conocido también como de



determinación), según el cual el Registro debe conseguir y mantener la más perfecta individualización de los asientos registrales, para lograr, desde luego, una más perfecta *publicidad*. Entonces, *el principio de especialidad*, exige que el Registro tome nota de la mayor cantidad de datos o circunstancias útiles para la descripción de los asientos, evitando así la generalización o confusión de éstos.

Bajo la inteligencia de lo expuesto, entonces, la concurrencia y cumplimiento de ambos principios, el de *publicidad* y el de *especialidad* (amén de otros más que no interesan directamente en esta oportunidad), en un asiento de inscripción, conllevan a la satisfacción de otros dos principios registrales que son, en último análisis, las dos caras de una misma moneda: el de *legitimación*, y el de *fe pública registral*.

La *legitimación*, como situación jurídica estática, es el efecto de presunción que produce la inscripción de un derecho a favor de su titular. Presume que quien tiene un derecho inscrito a su favor, es el titular de tal derecho. La *fe pública registral*, por su parte, como situación jurídica dinámica, es la presunción que produce la *publicidad* del Registro para el tercero que se apoyó en ella de buena fe. En este caso, el tercero que recibió la información del Registro, tiene a su favor la presunción de que ella es exactamente así, aunque en la realidad extrarregistral no lo sea.

Ahora bien, el riesgo de que un crédito se convierta en incobrable, es inherente a éste y siempre se presenta por más cuidadoso que sea el análisis del crédito. Por lo tanto, la garantía que se suministre al concederse, en un elemento esencial para protegerse del citado riesgo, y la constitución de una prenda es uno de los clásicos medios de garantía previstos en la legislación.

La *prenda*, al igual que sucede con la hipoteca, es un derecho real de garantía que surge como una forma de asegurar el cumplimiento de una obligación, en este caso a través de la concesión de un poder directo e inmediato sobre una cosa ajena, que faculta al acreedor para que en caso de incumplimiento promueva la enajenación forzosa (remate) de la cosa, y así pagarse la obligación. Sin embargo, el acreedor no puede apropiarse ni disponer de la cosa, porque sólo adquiere un



derecho de propiedad sobre la cosa dada en garantía, sea por dación de pago, o por la ejecución (remate), pues incluso en el supuesto de una prenda con desplazamiento, lo que obtiene el acreedor es la posesión del bien dado en garantía, y no la propiedad de él como tal. Así, el tratadista costarricense Alberto Brenes Córdoba definió la prenda de la siguiente manera:

“ La prenda es un derecho real establecido en un bien mueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación propia o ajena a su preferencia en el pago. También se designa con ese nombre el objeto mismo dado en garantía y aún el contrato en que se establece el mencionado derecho”. (BRENES CÓDOBA, Alberto. Tratado de los Bienes, San José, Editorial Juricentro S.A., 1981, p. 170).

Ahora bien, la prenda puede ser *sin desplazamiento*, y en tal caso la posesión del bien la mantiene el deudor, constituyendo esto una forma de protección para éste, pues su derecho de propiedad (y todos los demás que involucra) permanece incólume; y también puede ser *con desplazamiento*, es decir, cuando la posesión del bien dado en garantía la tendrá el acreedor (o un tercero, si así lo convienen las partes), quien en caso de incumplimiento puede enajenarla en la vía judicial a fin de satisfacer la obligación. Huelga decir que en el ordenamiento jurídico costarricense, prevalece la prenda sin desplazamiento.

Valga aclarar que todos los bienes muebles pueden ser objeto de un contrato de prenda, a excepción de aquellos que la misma ley señala como inembargables y que no pueden ser perseguidos judicialmente, y dentro de tales bienes que pueden ser objeto de prenda, se encuentran las *acciones societarias* (véase el artículo 533 inciso i) del Código de Comercio), que se definen como: *“...el título mediante el cual se acredita y transmite la calidad de socio”* (artículo 120 del Código de Comercio), o como: *“..fracciones del capital social, representadas por títulos valores negociables, que dan a su tenedor la calidad de socio...”* (SEGNINI CHAVES, Ariana. Las Acciones de la Sociedad Anónima: La Copropiedad, El Usufructo, La Prenda y El Embargo, San José, Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2000, p 9), y sobre las que el profesor Gastón CERTAD MAROTO, citando a GASPERONI y VISENTINI, ha dicho:



“ *el término acción se utiliza (...) para describir tres situaciones diferentes: a) la fracción del capital social indicativa del límite de la responsabilidad del socio; b) el derecho correspondiente a tal fracción del capital social, esto es la llamada participación social; c) el título que incorpora y certifica la participación efectiva en la vida del ente social, con todos los derechos y deberes que de ella descienden...*” (Citados por CERTAD MAROTO, Gastón. “Meditaciones a propósito de acciones y cuotas de sociedades de capital”, Revista Iustitia, San José, N° 30, Año 1980, p. 11).

En resumen, la acción societaria es un valor mobiliario que representa una parte proporcional del capital social de una sociedad. Es un título de propiedad con el que el accionista acredita que es socio de la empresa, y que predetermina sus derechos dinerarios en función proporcional al valor nominal de sus acciones en cuyo caso el objeto del contrato no lo constituye el título que las pudiere representar, sino más bien la parte alícuota del capital que tales acciones representan y que conllevan a la calidad de accionista, lo que es muy distinto (véase en igual sentido a SEGNINI CHAVES, op.cit., p. 131).

Sobre la **prenda de acciones**, GIL DEL MORAL ha señalado que:

“ (...) es un acuerdo de voluntades por el que se constituye un derecho real sobre tales bienes muebles, por quien es su propietario, en garantía del exacto y fiel cumplimiento de una obligación, por cuya virtud se produce el desplazamiento en la posesión, o en su caso registral, desde el propietario hasta el acreedor o un tercero, de común acuerdo designado, permaneciendo esta situación hasta la cancelación de la obligación principal garantizada, y ello con la finalidad de facilitar el instar la enajenación de las acciones pignoradas para satisfacer con el producto de su venta las responsabilidades pecuniarias derivadas del crédito del acreedor pignoraticio” (GIL DEL MORAL, Francisco y Otro. Contratos sobre Acciones, Madrid, Editorial Civitas, 1994, p. 752).

Dicho lo anterior, conviene traer a colación las principales características de la prenda de acciones:

1. Se otorga para garantizar el cumplimiento de una obligación principal.
2. Las acciones pertenecen en propiedad al pignorante, sin embargo, por disposición expresa del inciso i) del artículo 533 del Código de Comercio, **para que el contrato de prenda**



- tenga pleno valor legal, se requiere la entrega de los títulos al acreedor**, quien los tendrá en calidad de depositario sin que tenga derecho a exigir retribución por el depósito.
3. Para que la transmisión posesoria sea eficaz ante terceros o específicamente frente a la sociedad, es necesario que conste en un instrumento público donde conste la certeza de la fecha en que se dio el desplazamiento.
 4. El pignorante tiene libre disposición de sus bienes, pues se limita a transferir la tenencia de las acciones al acreedor con fines de garantía, pero el deudor continua siendo el propietario.
 5. Como la prenda es indivisible, el cumplimiento parcial de la obligación no implica la liberación de las acciones dadas en garantía, pues mantendrán esa calidad hasta que se de el cumplimiento total de la obligación.
 6. En cuanto a su extinción, ésta se da en general bajo los supuestos del artículo 578 del Código de Comercio, siendo unas de las situaciones más comunes, la extinción de la obligación principal o el pago total de la deuda. Una vez extinta la prenda, los títulos que representan las acciones prendadas deben ser reintegrados al propietario.

Ahora bien, como ya se explicó, existen dos tipos de prendas, **la prenda sin desplazamiento**, donde el bien pignorado permanece en manos del deudor, **y la prenda con desplazamiento**, donde el bien pasa a manos del acreedor o de un tercero en calidad de depositarios, y de conformidad con el inciso **i)** del artículo **533** del Código de Comercio, las acciones como título valor, por ser consideradas un bien mueble, pueden ser dadas en prenda. Sin embargo, por disposición de ese mismo inciso, **para que tenga pleno valor legal, las acciones deben ser entregadas al acreedor en calidad de depositario**, lo que convierte a **la prenda de acciones en una prenda con desplazamiento**, aspecto que tiene vital importancia en este asunto.

En efecto, antes de que se promulgara el Código Notarial, el artículo **554** del Código de Comercio establecía que el contrato de prenda debería inscribirse en el Registro, **únicamente en los casos donde la prenda permaneciera en poder del deudor**. La lógica de esa situación radicaba en que **si el bien dado en prenda se mantenía en manos del acreedor, la inscripción en el**



Registro era innecesaria, pues no representaba ningún riesgo para sus intereses o el de terceros y evitaba un gasto económico, en tanto que si la prenda era sin desplazamiento (es decir, quedando en manos del deudor el bien dado en prenda), la inscripción además de ser una obligación legal, era una garantía para el acreedor de que el bien pignorado no sería objeto de una nueva prenda de igual grado (*principio de legitimación registral*), así como para los terceros por esa misma razón (*principio de fe pública registral*). En ese contexto, es claro que en el caso de las prendas de acciones, al legislador nunca le interesó que tales contratos fueran inscritos, pues para satisfacer al ordenamiento, bastaba con la creación del documento público o privado que recogiera la información mínima necesaria para la debida individualización de las acciones dadas en garantía, así como la restante información establecida en el artículo 554 del Código de Comercio, siendo irrelevantes –en este caso, se repite– los principios registrales ya vistos de *legitimación y fe pública*.

Sin embargo, con la reforma introducida por el Código Notarial al artículo 554 del Código de Comercio, se eliminó la frase de ese numeral que hacía obligatoria la inscripción de la prenda únicamente cuando fuera a permanecer en poder del deudor, es decir, cuando se tratara de una prenda sin desplazamiento, pero no se normó nada respecto de cuál sería el trámite a seguir cuando se tratara de una prenda que fuera o debiera permanecer en poder del acreedor, es decir, cuando fuera con desplazamiento, tal como es el caso de la prenda de acciones. Entonces es válido cuestionarse: ¿En la actualidad es obligatoria, o no, la inscripción registral del contrato de prenda de acciones?

Para dar respuesta a esa interrogante, hay que recordar que si la característica principal de la prenda de acciones, reside en que se trata de la única prenda con desplazamiento obligatorio, tomando en consideración su naturaleza jurídica y regulación de antaño, válido es concluir que se trataría de la única prenda de inscripción facultativa u optativa, ya que se perfecciona, precisamente, con el desplazamiento de las acciones de las manos del accionista a las del acreedor, pudiendo ser inscrita únicamente para que pueda ser oponible a terceros (véase el artículo 558 del Código de Comercio), oponibilidad que en poco o nada podría tener relevancia,



porque los terceros muy difícilmente podrían verse perjudicados por una falta de inscripción de ese tipo de prenda, debido a que, precisamente por el desplazamiento ocurrido, el deudor no tendría en su poder, materialmente, las acciones pignoradas, por lo cual, aunque no se inscribiera el contrato, no podría perjudicar ni a su acreedor, y menos aún a terceros. La doctrina, valga acotar, respalda la afirmación que antecede:

“... se deduce que la inscripción del contrato prendario no tiene atinencia alguna respecto del prendante. Los efectos jurídicos del contrato se originan entre las partes desde el momento de su celebración, sin que tenga mayor importancia el acto de inscripción, pero respecto de terceros sólo se producirían tales efectos jurídicos desde el momento de la respectiva inscripción...” (MUGUILLO, Roberto. Prenda con registro. Editorial Astrea, Buenos Aires, 2001, p. 54).

Bajo esta tesitura, la ***fe pública registral*** que pudiere surgir del asiento de inscripción de una prenda de acciones, correcta o incorrecta, sin vicios o viciada, a nada favorecería a la ***seguridad jurídica***, porque la ***publicidad registral*** sería vacua en la medida en que la consulta del asiento por parte de un tercero, y la confianza de éste en esa información, chocaría de frente con el hecho inobjetable de que cualesquiera tratativas que celebrare con el accionista-deudor prendario, a los efectos de algún eventual negocio jurídico en formación, afrontaría el problema de que aquél no tendría –se repite– en su poder, materialmente, las acciones, con lo cual de ninguna manera podría entrar a negociar con ellas.

En el caso bajo examen, entonces, cabe colegir de manera preliminar, que el contrato de prenda cuestionado por el señor **Roberto Morice Poveda**, quedó perfeccionado al margen de cualquier inscripción registral, desde el mismo momento en que lo pactaron las empresas **CUARENTA Y SEIS SOCIEDAD ANÓNIMA** y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANÓNIMA**, por una parte, y **AZUCARERA EL PALMAR SOCIEDAD ANÓNIMA**, por la otra, quedando obligadas a partir de ese momento.

SEXTO: ***Sobre la dación de fe acerca de la personería del gestionante Morice Poveda, y la resolución de este caso.*** Como la actividad del Notario proviene de la necesidad social de



certeza y seguridad, los alcances de su ejercicio se delimitan por la Constitución, la ley, y los lineamientos que emanan de la Dirección Nacional de Notariado, e implican el cabal cumplimiento de un conjunto de deberes múltiples, dispersos si se quiere, cuyo incumplimiento puede conllevar a diferentes tipos de sanción. Para no ir muy lejos, y para efectos de ilustración, el Código Notarial impone a los Notarios deberes, entre otras normas, los artículos: 6, 9, 26, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 43, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 61, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 97, 102, 110, 115, 116, 130, 166 y 167.

La realización de los estudios registrales correspondientes, tal como lo exige el literal **g)** del artículo **34** del Código Notarial y se infiere del numeral **40**, a los efectos de las daciones de fe previstas en el artículo **84** ibídem en lo que respecta a la representación de las personas jurídicas, por cuanto se trata de un imperativo inherente a la función notarial, se constituye en un soporte imprescindible para la exclusión de responsabilidad por parte del Notario que pudiere ser cuestionado al respecto, quedando obligado el profesional a que tales estudios y tales daciones de fe sean correctas.

En el caso bajo examen, de la relación de hechos ventilados en primera instancia y resueltos por el **a quo**, es claro que a los efectos de la inscripción del contrato prendario registrado al **Tomo 9, Asiento 302240** del Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles, no se observó que el Notario Bernal Ulloa Flores, autorizante de las escrituras principal y adicional que dieron lugar a esa inscripción, no había dado fe, con vista del Registro respectivo, acerca de la personería del señor **Morice Poveda**, respecto de la sociedad **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, si no que hizo alusión a una protocolización de actas de asamblea celebrada por esa empresa (véanse los folios 27 y 35 del expediente) que no estaba inscrita en el Registro Mercantil del Registro de Personas Jurídicas al momento del otorgamiento de la escritura de constitución de prenda y de su adicional.

Ahora bien, cierto es que en el caso de Registros **constitutivos** como lo es el Mercantil, el objeto de inscripción no nace a la vida jurídica con eficacia *erga omnes*, **sino hasta una vez que haya**



sido practicada la inscripción respectiva (doctrina de los artículos 19 y 235 del Código de Comercio); por consiguiente, cualquier modificación que se haga al pacto constitutivo de una sociedad anónima, así como el eventual cambio de los miembros de su Consejo de Administración, son extremos que –**como regla del principio**–, no tienen repercusión jurídica alguna ante terceros, mientras no se haya practicado su inscripción.

Igualmente, es cierto que por la manifestación expresa del Notario autorizante, en el sentido de que esa personería lo era “según” una protocolización y no según el Registro, **se da la apariencia** de que la personería del señor **Roberto Morice Poveda**, respecto de la empresa **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANÓNIMA**, no se encontraba inscrita al momento en que se avino a constituir el gravamen prendario de acciones a favor de la sociedad **AZUCARERA EL PALMAR SOCIEDAD ANÓNIMA**.

Sin embargo, este Tribunal discrepa de los razonamientos hechos por el Registro **a quo** para conceder con lugar la gestión administrativa por esa sola circunstancia, porque lo habría hecho sin tomar en consideración lo que estipula, de manera lapidaria, el artículo 186 del Código de Comercio: *“Concluido el plazo para el que hubieren sido designados, los consejeros continuarán en el desempeño de sus funciones hasta el momento en que sus sucesores puedan ejercer legalmente sus cargos”*.

Sobre la correcta interpretación de esa norma abunda la jurisprudencia, siendo el **Voto N° 020-2000**, dictado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia a las 15:35 horas del 12 de enero de 2000, quizás uno de los precedentes más claros al respecto. En lo que interesa, dice así esa resolución:

“ VI.- Es de tener claro que el mandato es un acto que, bajo la autonomía de la voluntad, ejecuta una persona para que otra realice actos en su nombre, quedando facultada para lo que el mandato diga y dentro de los límites y requisitos que la ley señala. En el caso bajo análisis, la señora Marlene Vega Brenes detentó el cargo de apoderada generalísima, sin límite de suma, pudiendo actuar en forma individual, mandato que incluye la capacidad para obligar a su representada. El artículo 186 del



Código de Comercio especifica que, para efectos de sociedades anónimas, dicho poder, a pesar de ser revocado y sustituido, debe perdurar en el tiempo hasta el momento en que su o sus sustitutos puedan ejercer legalmente el cargo. El artículo 1251 del Código Civil hace referencia a que dicho poder, para este caso la sustitución de mandato, debe ser inscrito en el Registro Público, a fin de tener efectos para terceros. Es este último artículo el que define cuál es el requisito de legalidad al que se refiere el artículo 186 del Código de Comercio. Lo anterior implica que para terceros el representante es, junto con todas las atribuciones con las que se registró su poder, el que aparece inscrito en el Registro, independientemente de la o las sustituciones que se hayan dado a lo interno de la sociedad. Nótese, que a folio 67 del expediente corre certificación literal del Registro Mercantil en la que se certifica que para el veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, fecha de la firma de la letra discutida, la señora Marlene Vega Brenes ostentaba el cargo de vicepresidenta de la sociedad demandada, con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma, y no fue sino hasta el seis de octubre de ese mismo año, que se inscribió la sustitución en el Registro Público. Así, es claro el error en que incurre tanto el Tribunal que resolvió en segunda instancia en el proceso ejecutivo simple, como el Juzgado que resolvió el presente ordinario en primera instancia, lo mismo que el Tribunal Superior cuya decisión ahora se discute. La ley, en ningún momento limita el poder otorgado al representante y que consta inscrito en el Registro. De lo contrario y siguiendo la lógica del Tribunal, nadie podría obligar a la sociedad hasta el momento en que se de la inscripción de la sustitución en el Registro. El artículo 186 del Código de Comercio es trascendental para la protección de terceros y para no impedir el normal funcionamiento de la empresa, por cuanto, por un lado, protege a terceros en razón de seguridad jurídica, para saber con quién relacionarse dentro de la empresa y, por otro lado, no detener el funcionamiento empresarial, mientras se realiza la inscripción en el Registro que exige el Código Civil. De hecho, es práctica común a nivel de empresas, realizar las sustituciones previo a la cesación de las labores del representante dentro de la empresa, todo con el fin de que la actividad empresarial no se vea perjudicada o impedida, además, ello permite que a la sociedad le puedan notificar demandas. (Las negritas y los subrayados no son del original).

Es decir, los numerales **184** in fine y **186** del Código de Comercio, estipulan que las irregularidades en el funcionamiento del consejo de administración no deben perjudicar a terceros de buena fe, por lo que los designados como tales **tienen el deber de continuar en el desempeño de sus funciones hasta el momento en que sus sucesores puedan ejercer legalmente sus cargos respecto de terceros**, siendo esta una lógica que ha sido mantenida y reiterada –por citar sólo algunos ejemplos–, por la Sección Segunda del Tribunal Segundo Civil, en su **Voto N° 209-2001**, de las 9:00 horas del 25 de mayo de 2001; el Tribunal Primero Civil, en sus **Voto N° 1331-2001**, de las 7:50 horas del 7 de noviembre de 2001, y **Voto N° 458-2002**, de



las 7:40 horas del 20 de junio de 2002; por el Tribunal Agrario en su **Voto N° 831-F-03**, de las 15:00 horas del 19 de diciembre de 2003; y por la Sección Extraordinaria del Tribunal Segundo Civil, en su **Voto N° 345-2006**, de las 9:25 horas del 30 de noviembre de 2006.

En el caso bajo examen, sucede que, tal como se desprende de la certificación oficial visible a folio **18**, el plazo social de la empresa **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, fue establecido en 99 años a partir del 10 de junio de 1969, ocurriendo que el señor **Roberto Morice Poveda**, fue nombrado como **Tesorero y Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma** de esa empresa por un plazo de 10 años a partir del 4 de diciembre de 1979, funciones ambas que por una reforma hecha al pacto constitutivo de tal sociedad (reforma que quedó inscrita el 5 de diciembre del 2001), ambos cargos del señor **Morice Poveda**, sea, el de Tesorero y el de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de esa empresa, fueron hechos por todo el plazo social y a partir del 27 de marzo de 2000.

Entonces, si bien el nombramiento del señor **Morice Poveda** habría vencido el 4 de diciembre de 1989, y está claro que al menos en lo que respecta a dicho señor, por razones que no interesa dilucidar en esta sede, tanto los accionistas, como los consejeros y el Fiscal de la empresa **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, dejaron pasar varios años sin tomar cartas en el asunto, no siendo sino hasta el mes de marzo del 2000 que la Asamblea General de accionistas lo hizo, lo cierto es que por la aplicación del citado artículo **186** del Código de Comercio, para todos los efectos cabría entender que el señor **Morice Poveda** continuó de manera indefinida en el desempeño de sus cargos de **Tesorero y Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma** de la citada empresa, ostentando las facultades suficientes para representarla al momento en que, mediante escrituras públicas otorgadas a las 15:00 horas del 12 de abril de 2000 (ver folios 27-30) y a las 9:00 horas del 3 de mayo de 2000 (ver folios 35-36), dicho señor, en representación de las empresas **CUARENTA Y SEIS S.A.** y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, constituyó la prenda de acciones que ahora ha tildado como nula.

Por consiguiente, habiendo sido el señor **Morice Poveda**, Tesorero y Apoderado Generalísimo



Sin Límite de Suma de la segunda de tales empresas, tanto antes como después del otorgamiento que hizo del contrato de prenda en cuestión, fácil es colegir que de conformidad con la normativa citada, por no haberse demostrado que fuese alguien diferente al señor **Morice Poveda** quien ostentaba la representación de la sociedad aludida **frente a terceros** a la fecha del otorgamiento relacionado, está claro que no se ha perjudicado a nadie, y que la **publicidad registral** está intacta y certera, por cuanto es cierto que el citado señor, a la fecha en que suscribió las escrituras puestas en entredicho, sea, las otorgadas a las 15:00 horas del 12 de abril de 2000 y a las 9:00 horas del 3 de mayo de 2000, era efectivamente Tesorero y Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de la empresa **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE S.A.**, no tanto por aquella repetición de su nombramiento efectuada mediante la escritura otorgada en marzo de ese año 2000, sino más bien por la aplicación del artículo **186** del Código de Comercio, que lo único que permite entender es que su nombramiento efectuado en el año 1979, se mantenía continuado en el tiempo.

Llegado a este punto, este Tribunal debe señalar que por todos los razonamientos que anteceden, el Registro no puede convertirse en un instrumento que permita una salida fácil, ajena a la buena fe contractual, para que los deudores puedan evadir el cumplimiento de su obligación; antes bien, se trata de la institución que mediante la *publicidad*, garantiza la seguridad jurídica del tráfico de los bienes y de los actos inscribibles, asegurando así los intereses de los titulares (esencia del principio de legitimación registral), y la de los terceros que lo consultan y se atienen a lo que publicita (esencia del principio de fe pública registral).

En el caso del tercero registral que adquiere de buena fe al amparo del Registro, se tutela una situación evidentemente **dinámica**; es decir, ante un tercero la publicidad registral se presume exacta e íntegra, pues debe protegerse al tercero de buena fe de cualquier situación que por ser inexistente o no reflejada en la publicidad registral, afecte su adquisición. Mientras tanto, en el caso de las partes contratantes, la publicidad registral tutela una situación más bien **estática**, porque sólo tendrá relevancia cuando aquellas se enfrenten entre sí, o tengan que hacer uso del efecto de la oponibilidad del contrato ante terceros.



Nótese que el efecto publicitario es muy diferente, en el caso de un derecho inscrito entre las partes, como sería, por ejemplo, el derecho de un acreedor prendario frente a su deudor y viceversa, respecto de lo que sería el tráfico de ese mismo derecho respecto de un tercero, como sería en este caso el disponer de las acciones dadas en garantía prendaria, para ser traspasadas a título oneroso a un tercero, y al cual le sería oponible el contrato de prenda exclusivamente dentro de los alcances en que se encuentra inscrito.

Entonces, para la resolución de este asunto, habría que saber distinguir entre lo que podrían ser situaciones formales omitidas en el documento o no contempladas por el Registro, por un lado, respecto de terceros, y por el otro, respecto de las partes, porque en el caso de aquellos no les podrían ser oponibles, mientras que en el caso de éstas serían más bien situaciones que sólo el acreedor le podría oponer al deudor, y viceversa, debiéndose valorar –en esta hipótesis– si en todo caso serían situaciones que en términos de validez afectan la ejecutividad del título inscrito.

La falta de interés e improcedencia de la gestión promovida por el señor **Roberto Morice Poveda**, radica en que sin menoscabo de lo referido en esta resolución con relación a la buena fe negocial y a la fuerza obligatoria de los contratos, así como acerca del eventual carácter facultativo de la inscripción de la prenda de acciones, se tiene que aunque por los efectos **erga omnes** que se derivan de la **publicidad registral**, se exige que sean definidos o determinados concretamente los bienes o derechos objeto de inscripción, sus titulares, y el alcance y contenido de tales bienes o derechos, identificándolos y precisándolos, así en su vigencia y jerarquía, como en su extensión, para dar claridad a los terceros acerca de los elementos que el Registro publicita con relación a lo que ha sido materia de inscripción, **ocurre que la prenda inscrita al Tomo 9, Asiento 302240 del Registro a quo no muestra ninguna inexactitud que ponga en entredicho, ni la legitimación registral de las partes contratantes, ni la fe pública registral a la que podrían atenerse los terceros.**

Bajo esa misma línea de pensamiento, este Tribunal es del criterio de que el eventual error en la invocación de la personería del señor **Roberto Morice Poveda**, respecto de la empresa



COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANÓNIMA, no habría sido uno que, de conformidad con el artículo 6° párrafo segundo del Reglamento del Registro Público, hubiere provocado la suspensión (vía señalamiento del defecto) de la inscripción rogada al Registro, por no haberse tratado de uno que alterara la voluntad de las partes, o que modificara esencialmente el negocio jurídico presentado a la corriente registral. Entonces, si se toma en consideración lo que aquí se ha dicho con relación al principio de *especialidad*, si en nada se perjudicaron los derechos subjetivos ni del acreedor ni de las deudoras prendarias, ni los de los terceros que pudieron haber consultado en su momento la *publicidad* ofrecida por el Registro respecto de la prenda de acciones de repetida cita, se colige de ello que no se perjudicaron ni la *legitimación*, ni la *fe pública registral* de la que el Registro Público es garante. Y corolario de esto es que en términos estrictamente jurídicos, no hay en la inscripción de la prenda comentada, un vicio que amerite se ordene su inmovilización.

SÉTIMO: SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por todo lo expuesto, desde la perspectiva de este Tribunal, la *inmovilización* dispuesta por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles de Personas Jurídicas en la resolución apelada, no se ajusta a Derecho, por lo que consecuentemente se declara con lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Jorge Miranda Arrinda**, en representación de la sociedad **AZUCARERA EL PALMAR SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles a las diez horas con treinta minutos del ocho de mayo de dos mil siete, la cual se revoca, para disponer que se declara sin lugar la Gestión Administrativa promovida por el señor **Roberto Morice Poveda**, en representación de las sociedades **CUARENTA Y SEIS SOCIEDAD ANÓNIMA** y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANÓNIMA**, ordenándose el levantamiento de las nota de advertencia e inmovilización del contrato de prenda de acciones inscrito al **Tomo 9, Asiento 302240** del citado Registro.

OCTAVO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso en contra de esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la



Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

En virtud de las consideraciones y citas de ley que anteceden, se declara CON LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Jorge Miranda Arrinda**, en representación de la sociedad **AZUCARERA EL PALMAR SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles a las diez horas con treinta minutos del ocho de mayo de dos mil siete, la cual se revoca. Se declara SIN LUGAR la Gestión Administrativa promovida por el señor **Roberto Morice Poveda**, en representación de las sociedades **CUARENTA Y SEIS SOCIEDAD ANÓNIMA** y **COMPAÑÍA GANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANÓNIMA**, y consecuentemente se ordena el levantamiento de las nota de advertencia e inmovilización del contrato de prenda de acciones inscrito al **Tomo 9, Asiento 302240** del citado Registro.— Se da por agotada la vía administrativa.— Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.— **NOTIFÍQUESE.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTORES:

ERRORES REGISTRALES

TE: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TG: PROCEDIMIENTOS REGISTRALES
TR: ERRORES REGISTRALES MUEBLES
TNR: 00.55.55

ERRORES REGISTRALES CONCEPTUALES

TG: TIPOS DE ERRORES REGISTRALES
TNR: 00.55.59

ERRORES REGISTRALES MUEBLES

TE: INMOVILIZACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL
TG: PROCEDIMIENTOS REGISTRALES MUEBLES
TR: ERRORES REGISTRALES
TNR: 00.65.25

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TG: ERRORES REGISTRALES
TNR: 00.55.53

INMOVILIZACIÓN

TG: EFECTOS DE FALLO DEL TRA
TNR: 00.35.88

INMOVILIZACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES MUEBLES
TNR: 00.65.15

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TNR: 00.55.82