



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2013-0654-TRA-RI (DR)**

**SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN**

**GUILLERMO ALBERTO ROJAS DELGADO, Apelantes**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2142-2013)**

***VOTO No 0379-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas cuarenta minutos del trece de mayo de dos mil catorce.***

**Recurso de Apelación** presentado por el señor **Guillermo Alberto Rojas Delgado**, en su condición personal y en calidad de Exgerente de Coopetacares R. L, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas quince minutos del trece de agosto de dos mil trece.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** El Registro Inmobiliario inicia Gestión Administrativa para conocer las diligencias presentadas por el señor **Guillermo Alberto Rojas Delgado**, en su condición personal y en calidad de Exgerente de Coopetacares R. L, a efectos de que el Registro proceda con la cancelación de la inscripción del documento bajo citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 2012, Asiento 370207, mediante la cual la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacares de Grecia R.L, realizó la venta del inmueble del Partido de Alajuela matrícula 390662 a favor de Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón. (v.f 55 al 59)



**SEGUNDO.** Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas quince minutos del trece de agosto de dos mil trece, resolvió: “(...) 1) *Por no ser de conocimiento de esta sede administrativa los hechos que denuncia el señor GUILLERMO ALBERTO ROJAS DELGADO, se **deniega** su gestión, toda vez que ha quedado demostrado la inexistencia de un error registral en el trámite dado al documento de citas 2012-370207, ni configurarse o aportarse ningún elemento objetivo que sustente las exigencias del numeral 32 del reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, para que proceda la imposición de una nota de prevención por inexactitud extrarregistral en la finca de Alajuela matrícula 390662. 2) Una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo del presente expediente. (...)*”. (v.f 100 al 112)

**TERCERO.** Inconforme con la citada resolución, el señor **Guillermo Alberto Rojas Delgado**, en su condición personal y en calidad de Exgerente de Coopetacares R. L, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 02 de septiembre de 2013 interpuso Recurso de Apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite mediante el auto de las diez horas treinta y cinco minutos del cinco de septiembre del año dos mil trece y por esa razón conoce este Tribunal. (v.f 119)

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

**Redacta la Juez Ortiz Mora, y;**



### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

1.- Testimonio de escritura número 173, otorgada por el fedatario público Edgar Francisco Jimenez Risco a las diez horas del 29 de noviembre de 2012, que es compraventa mediante la cual el representante de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacaes de Grecia R.L, realizó la venta del inmueble del Partido de Alajuela matrícula 390662 a favor de Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón, documento que ocupó las citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 2012, Asiento 370207 e inscrito el 17 de diciembre de 2012 . (v.f 55 al 59)

2.- Escritura de Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria, celebrada por Centro Inmobiliaria Alianza Sociedad Anónima, cédula persona jurídica número 3-101-257551, mediante la cual se dispuso nombrar como Gerente al señor Francisco Antonio Montoya Mora cédula 1-0667-0430, confiriéndole al efecto y por tiempo indefinido facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, cuya única limitación fue para actos de venta, donación y/o enajenación o imposición de gravámenes en bienes de su poderdante, para lo cual requerirá acuerdo de la Junta Directiva de Inmobiliaria Alianza S.A, inscrito desde el 27 de abril de 2001, bajo las citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 489 Asiento 7153. (v.f 81 al 87)

3.- Escritura de Protocolización del Acta de Consejo de Administración de Coopetacares R.L otorgada en San José, a las 15:00 horas del 27 de setiembre de 2012, por el fedatario público Francisco Javier Venegas Aviles, mediante el cual por acuerdo número veinticuatro celebrado el día 11 de setiembre de 2012, el Consejo de Administración de dicha cooperativa, en forma unánime y firme con un rige a partir del día trece de setiembre del dos



mil doce, acuerda nombrar como Gerente General al señor Freddy Fernandez Castro, cédula 6-144-659, confiriéndole poder generalísimo sin límite de suma por tiempo indefinido. Igualmente podrá delegar, sustituir o revocar su poder en todo o en parte, otorgar y revocar toda clase de poderes, podrá revocar sustituciones y hacer otras de nuevo, reservándose su mandato. Documento inscrito el 03 de octubre de 2012, bajo las citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 2012 Asiento 308674. (v.f 90 al 94)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar al determinar con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, que no es posible concluir que se haya cometido un error o nulidad registral en el proceso de calificación del documento de citas 2012-370207, como tampoco que exista un elemento objetivo que le permita a esa sede administrativa cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dio origen a las referidas citas. Por lo que de ello deviene que no existe ningún aspecto que pueda ni deba ser conocido o investigado por el Registro Inmobiliario basado en la relación de hechos esgrimida por el gestionante, como de la documentación por él aportada, aspectos que a todas luces resultarían ser resorte exclusivo de la sede jurisdiccional.

Por su parte, el señor **Guillermo Alberto Rojas Delgado**, en su condición personal y en calidad de Exgerente de Coopetacares R. L, manifestó en términos generales que procedió a formular la presente gestión administrativa, con el fin de que se ordene la cancelación de la inscripción realizada el 17 de diciembre de 2012 por la oficina Regional de Pérez Zeledón, sobre el documento inscrito al tomo 2012, asiento 370207 que corresponde a la venta efectuada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacaes de Grecia R. L. de la finca inscrita en propiedad, del Partido de Alajuela, matrícula número 390662-000 a favor de



Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón S.A, por la suma de ¢ 256.343.536,91 violando expresamente el ordenamiento jurídico. Para dichos efectos indica lo siguiente: que el suscrito fue Gerente de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacaes de Grecia R.L, cédula jurídica 3-004-078209 y actualmente asociado de dicha Cooperativa. Que en la escritura número ciento setenta y tres – seis, otorgada a las 10 horas del 29 de noviembre de 2012 ante el notario Edgar Francisco Jimenez Risco, mediante la cual se hace traspaso de la finca inscrita en propiedad del Partido de Alajuela, matrícula número 390662-000 a favor de Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón S.A, dicho notario da fe de que el señor Luis Freddy Fernández Castro, cédula 6-144-659 es apoderado generalísimo sin límite de suma de dicha Cooperativa, pero no da fe de que dicha Cooperativa se encuentra inscrita en el registro de organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo, con lo que se violenta el numeral 84 del Código Notarial. Asimismo, la venta de dicho inmueble necesariamente debió contar con la autorización de la Asamblea General de Asociados o Delegados y el Consejo de Administración. Por otra parte la venta implica una variación sustancial del capital social de la Cooperativa, que pone en peligro su funcionamiento y la estabilidad económica de la Cooperativa, por lo que se debió necesariamente conforme lo establece el artículo 69 de la Ley No. 4179 del 22 de agosto del año 1968 (Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de fomento Cooperativo y sus reformas), hacerse la consulta previa al INFOCOOP. Continua manifestando la parte que ninguno de esos requisitos se cumplieron en la venta indicada, y así consta en la citada escritura. Además que por ser un monto sumamente alto debió hacerse del conocimiento de la SUGEF, lo que tampoco consta, es decir, estamos en presencia de un documento que no cumplió con lo establecido por el ordenamiento jurídico y en especial con el Código Notarial, la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, por lo que no debió ser inscrita, encontrándose la misma viciada de nulidad absoluta. Por esa razón debe cancelarse dicha inscripción, máxime cuando se le ha causado un enorme daño económico a los asociados. Por lo anterior solicita se acoja el presente recurso y se ordene la cancelación del documento objeto de las presentes diligencias administrativas.



**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Considera este Tribunal que, para lo que será resuelto en este asunto y dados los alegatos del recurrente, resulta de provecho abordar cada uno de los puntos de manera separada, a efectos de tener un entorno amplio y preciso, por lo que procedemos a pronunciarnos de la siguiente manera:

**I.- SOBRE LA CALIFICACION DEL DOCUMENTO CON CITAS AL TOMO 2012, ASIEN TO 370207.** Alega el recurrente que el notario autenticante de dicho testimonio da fe de que el señor Luis Freddy Fernández Castro, cédula 6-144-659 es apoderado generalísimo sin límite de suma de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacares de Grecia R.L, pero no da fe de que dicha Cooperativa se encuentra inscrita en el registro de organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo, violentándose el numeral 84 del Código Notarial, además, que la venta de dicho inmueble necesariamente debió contar con la autorización de la Asamblea General de Asociados o Delegados y el Consejo de Administración, por lo que este documento nunca debió haber sido inscrita encontrándose viciada de nulidad absoluta, por lo que debe cancelarse dicha inscripción. Aunado a ello, en virtud de la prevención realizada por este Tribunal, mediante el auto de las diez horas y treinta minutos del veintidós de noviembre de dos mil trece (v.f 127), el recurrente por escrito presentado el 25 de noviembre de 2013, reitera sus manifestaciones, amplía sus alegatos ante esta Instancia Administrativa, solicitando se ordene la anotación de la respectiva advertencia administrativa al margen de dicha finca y posterior inmovilización.

Mediante la Ley No. 5695 de 28 de mayo de 1975, se creó el Registro Nacional como dependencia del Ministerio de Justicia, con el objeto de integrar bajo un solo órgano los diferentes registros, que conforman el Registro Nacional, entre ellos el **Registro Inmobiliario** y el **Registro de Personas Jurídicas**. En relación con la materia inscribible en esos Registros, cada uno conserva su especialidad y sus bases de datos, de tal manera que los registradores de cada una de estas dependencias, tienen acceso a la información necesaria para ejercer su función calificadora, únicamente dentro del ámbito de la materia que



corresponda al Registro respectivo, o bien si así se autoriza por la Dirección de cada Registro, se puede tener acceso a esa base de datos.

Ahora bien, cabe destacar para el caso bajo examen que la Dirección del entonces Registro Público de Bienes Inmuebles, actualmente Registro Inmobiliario en la **Circular BI-027-98** del 15 de junio de 1998, denominada “**Unificación de criterios sobre verificación de personerías**”, la cual fue adicionada el 4 de noviembre de ese mismo año por la **Circular BI-042-98**, en el sentido de que los registradores no debían verificar la representación de las personas jurídicas que eran parte de los actos o contratos inscribibles en ese Registro, por cuanto ello es de absoluta competencia notarial en virtud de la fe pública de ese profesional del Derecho y de su obligación de identificar a las partes contratantes en los instrumentos públicos que autoricen en virtud de que: *“El Registrador-Calificador (en el caso específico de certificaciones notariales o testimonios de escritura, donde conste la fe pública notarial sobre personerías jurídicas vigentes) no está facultado para poner en duda o desvirtuar la fe de que está investido el notario, ya que éste debe respetar en el caso referido el principio de excepcionalidad e indubitabilidad.”* (Circular BI-042-98).

Por su parte, en el Código Notarial los artículos 30 y 31, en concordancia con el numeral 90 de ese mismo cuerpo normativo, estipulan que el Notario legitima y autentica los actos en los que interviene, revistiéndolos de fe pública, misma que le ha sido depositada por el Estado y que se manifiesta cuando el fedatario deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico.

En virtud de esa fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. En este sentido la doctrina ha señalado que:

*“El fundamento radica en el deber del Estado, como resguardador de la paz social, de proteger los derechos subjetivos, evitando que*



*surjan contiendas que requieran la intervención de los tribunales. Para llevar a cabo tal protección, el Estado necesita conocer con certeza los derechos sobre los que debe ejercerse esa tutela impidiendo que se niegue su existencia y garantizando su efectividad, necesidad que viene a llenar la fe pública notarial."*  
Salas Marrero, Oscar, Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, 1971. pág. 91, 92.

Por lo expuesto, no encuentra este Tribunal que haya existido alguna actuación irregular del registrador a la hora de calificar el documento con citas de presentación al Tomo 2012 Asiento 370207, en virtud que el Notario Jiménez Risco, al autorizar la escritura número 173-6, dio fe de que los señores Francisco Antonio Montoya Mora y Luis Freddy Fernández Castro, se encontraban debidamente legitimados por cada una de las personas jurídicas que estos representaban, sea, por Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón S.A, cédula jurídica número 3-101-257551 y Cooperativa de Ahorro y Crédito Tacaes de Grecia R.L, con cédula jurídica número 3-004-78209, indicando además los domicilios respectivos de cada una de estas empresas, como además de que estas se encuentran inscritas en la Sección Mercantil del Registro Público. Asimismo, en que calidad y facultades realizaban dicho acto jurídico, por lo que no comparte esta Autoridad, que el documento impugnado contemple algún vicio de nulidad.

Aunado a ello, debemos advertir que en el caso bajo examen los señores Francisco Antonio Montoya Mora representante de Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón S.A, con cédula jurídica número 3-101-257551 y Luis Freddy Fernández Castro en representación de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Tacaes de Grecia R.L, con cédula jurídica número 3-004-78209, ejercían su actuar en calidad de *apoderados generalísimos sin límite de suma*, tal y como de esa manera consta en los documentos con citas de presentación del Registro de personas jurídicas al tomo 489 asiento 7153, así como del tomo 2012 asiento 308674 y que



el notario tuvo a la vista a la hora de realizar la venta del inmueble del partido de Alajuela matrícula 390662, propiedad de la Asociación cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacares de Grecia R.L, dado que ello es parte de los estudios que debe verificar el notario previo a realizar dicho acto contractual, conforme de esa manera lo dispone el artículo 34 del Código Notarial.

Por otra parte, no se podría de manera alguna obviar lo que al efecto dispone el artículo 1253 del Código Civil, respecto del mandato y que en lo de interés dispone; “(....) *para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, (....).*” En este sentido, queda claro para este Órgano de alzada que el notario público Jiménez Risco, cumplió con los requisitos legales para realizar la compra venta de análisis, y el calificador jurídico en el ámbito de su competencia solo debía verificar que el documento cumpliera con los requerimientos establecidos dentro del marco de calificación registral y de ser así, proceder con su debida inscripción, tal y como de esa manera operó dentro del presente caso.

No se omite indicar que los poderes otorgados y citados en el considerando primero de esta resolución, les confieren a ambos representantes las facultades necesarias para realizar dicho acto jurídico, por lo que su proceder se encuentra ajustado a derecho y al mérito de los autos, no existiendo irregularidad alguna por el cual se pueda presumir la nulidad de lo actuado. (v.f 81 al 93)

Aunado a ello, cabe recordar que los requerimientos establecidos y aplicados para el proceso de inscripción, se encuentran conforme lo establece la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario-Área Registral-2011, (información que puede ser consultada en la página web del Registro Nacional), y que fueron verificados a cabalidad por parte de este



Tribunal, no encontrando en la calificación dada por el operador jurídico error u omisión por medio del cual, se pueda de manera alguna presumir la nulidad del asiento de inscripción bajo las citas del diario del Registro Inmobiliario, al Tomo 2012, Asiento 370207. Por lo anterior las manifestaciones dadas por el recurrente en este sentido no son acogidas, dado que como se ha indicado líneas arriba la calificación registral se ajustó a derecho, a los antecedentes registrales y la dación de fe emanada por el fedatario público Jiménez Risco.

**II.- SOBRE LAS ASOCIACIONES COOPERATIVAS SU ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO.** Conforme el Capítulo IV, de la Ley de Asociaciones Cooperativas, No. 1479 del 22 de agosto de 1968, dispone en su artículo 36, que la dirección, la administración, la vigilancia y la auditoría interna de las asociaciones cooperativas estarán a cargo de:

- a) La asamblea general de asociados o de delegados.*
- b) El consejo de administración.*
- c) Al gerente, los subgerentes y los gerentes de división.*
- d) El comité de educación y bienestar social.*
- e) El comité de vigilancia, el cual podrá ser sustituido por una auditoría interna, con al menos un contador público autorizado a tiempo completo, siempre y cuando así lo determine la asamblea general de asociados, para lo cual se requerirán al menos los dos tercios de los votos presentes.*
- f) Los comités y las comisiones que puedan establecerse con base en esta ley y las que designe la asamblea general.*

*Las asociaciones cooperativas y los organismos de integración podrán establecer cualquier otro tipo de órganos, en procura del debido ordenamiento interno, en tanto no contravengan la presente ley ni los principios cooperativos. (Así reformado por el artículo 1º de la Ley N° 7053 del 9 de diciembre de 1986) (lo resaltado no corresponde al original)*



Por su parte el artículo 51 del citado cuerpo normativo, dispone que: “(...) *La representación legal, la ejecución de los acuerdos del consejo de administración y la administración de los negocios de la cooperativa, corresponden al gerente, quien será nombrado por el consejo de administración. (...). El gerente será responsable ante el consejo y la asamblea de todos los actos relacionados con su cargo dentro de la cooperativa, y deberá rendir informes con la frecuencia que se indique en los estatutos, cuando el consejo de administración se los solicite. (...)*”.

Obsérvese, que el citado cuerpo normativa lo que pretende es poder definir a estas entidades como debe estar estructurada una Asociación Cooperativa, proporcionándole las pautas para que estas puedan establecer por medio de su Estatuto interno, el manejo de toda la actividad administrativa. Ahora bien, para el caso bajo examen, entramos a conocer el **ESTATUTO DE LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE TACARES DE GRECIA R.L**, fundada en 1969, y reforma integral del 29 de octubre de 2004, documento que ha sido incorporado a este proceso como prueba para mejor resolver y que se encuentra visible a folio 150 del expediente de marras, del cual se desprende lo siguiente:

El **artículo 54** del Estatuto, define las funciones y atribuciones del Consejo de Administración y en este sentido indica; “(...) *a) Nombrar y remover al Gerente y al Gerente interino. b) Cumplir y cuidar que se realicen los objetivos de la Cooperativa, las disposiciones de este Estatuto y los Acuerdos de la Asamblea. (...). l) Dar al Gerente poderes necesarios para la ejecución de cualquier asunto especial en los que intervenga la Cooperativa. (...).*”

Por su parte, el **artículo 57** del citado cuerpo normativo, indica: “(...) *El Gerente será nombrado por el consejo de Administración. La representación legal, la ejecución de los acuerdos del Consejo de Administración y la administración de los negocios de la Cooperativa, corresponden al gerente, quien será nombrado por el consejo de*



*administración. (...)*”, y el numeral 58 definen al Gerente como representante judicial, así como sus deberes y atribuciones, entre ellos debemos destacar: “(...) **c) Firmar los cheques y demás documentos relacionados con la actividad de la Cooperativa. e) Rendir los informes en las condiciones que lo soliciten, el Consejo de Administración, los Comités; la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y las instituciones que legalmente corresponda. f) Ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración y los que le encomiende la Asamblea. (...). h) Tratar los dineros de la Cooperativa con el criterio de un buen padre de familia, aplicando para ello la normativa SUGEF, los reglamentos que al respecto emita la Cooperativa. (...).**”

Bajo esta perspectiva, obsérvese que en el testimonio de escritura bajo citas de presentación del Diario del Registro de Personas Jurídicas al **Tomo 2012, Asiento 8674**, mediante en el que se protocolizó los acuerdos tomados en el Consejo de Administración de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacares de Grecia R.L, y en el que el notario público Francisco Javier Venegas Avilés da fe de que la Asociación se encuentra inscrita ante el departamento de organizaciones sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Además, protocolizó el acta de Sesión Extraordinaria, indicando: “(...) **Acuerdo número veinticuatro. El consejo de administración en forma unánime y firme con rige a partir del día trece de setiembre del dos mil doce, acuerda nombrar como gerente general al señor Freddy Fernández Castro, cédula seis-ciento cuarenta y cuatro- seiscientos cincuenta y nueve, mayor casado dos veces, vecino de San Rafael de Heredia, licenciado en administración de empresas, dicho nombramiento es sin sujeción a plazo tal como lo establece el artículo once de la Ley de Asociaciones Cooperativas vigente, en su condición de Gerente General se acuerda además otorgarle poder generalísimo sin límite de suma por tiempo indefinido. Igualmente podrá delegar, sustituir o revocar su poder en todo o en parte, otorgar y revocar toda clase de poderes, podrá revocar sustituciones y hacer otras de nuevo, reservándose su mandato. (...)**”. En dicho instrumento no existe una limitación que



le impida ejercer en el ámbito de su competencia, actos o contratos de compra venta con la Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón S.A, o en su defecto con cualquier otra entidad.

Tal y como se desprende del citado instrumento el señor Freddy Fernández Castro, no solo fue nombrado como Gerente General de la Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacares de Grecia R.L, sino que además ostentaba la representación como apoderado generalísimo sin límite de suma, sea, que se encontraba facultado para realizar el contrato de compraventa, mediante en el que su representada quien es titular del inmueble del Partido de Alajuela matrícula 390662, vende a Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón, documento que ocupó las citas de presentación del Diario del Registro Inmobiliario al **Tomo 2012, Asiento 370207**, y que se materializó con su inscripción para el **17 de diciembre de 2012** (v.f 55 al 59).

Por otra parte, cabe destacar que de la prueba para mejor resolver solicitada por este Órgano de alzada, mediante el auto de las once horas con quince minutos del diecinueve de marzo de dos mil catorce (v.f 145), y que fue aportada por el recurrente, la cual corresponde al Acta de la Asamblea Extraordinaria de Delegados de Coopetacares R.L No 01-2012, visible a folio 180 vuelto del expediente de marras. En dicha acta se encuentra el **acuerdo No. 4**, donde claramente se indicó: ***“Se acuerda autorizar al Consejo de Administración para que realice la venta de activos muebles o inmuebles a Coopealianza R.L, o alguna de sus empresas subsidiarias. Acuerdo Firme”***, En este sentido, es claro que ante dicho acuerdo tomado en sesión extraordinaria es que se autoriza al Gerente a realizar la venta del precitado bien, dado que ello es parte de sus atribuciones y competencia conforme lo dispone el artículo 58 inciso f) del Estatuto de la Cooperativa Coopetacares R.L. No se omite indicar que dentro de sus deberes, el Gerente dentro del ámbito de sus competencias conforme lo establece el artículo 58 inciso e), deberá rendir los informes respectivos al Consejo de Administración, los comités, la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y las instituciones que legalmente corresponda.



Se debe destacar que de la normativa legal y reglamentaria supra citada en este estudio, a la cual debe ajustarse la Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacaes de Grecia R.L, no existe en ellas un precepto jurídico que indique, que previo a la venta de un bien de la Cooperativa, esta requiera hacer una consulta previa al INFOCOP y mucho menos de poner en conocimiento al ARESEP, dado que son los asociados quienes toman mediante las sesiones ordinarias o extraordinario según sea el caso, las decisiones como asociados de ella y estos acuerdos son los que se deben ejecutar por medio de su representante legal, sea, el Gerente, tal y como de esa manera es definido en su Estatuto interno. Este procedimiento no es ajeno al recurrente quien en su oportunidad fungió como Gerente de la precitada Cooperativa y bajo ese mismo cuerpo normativo, por lo que sus aseveraciones en cuanto a la nulidad del acto ejercido por el representante legal de la Cooperativa de Tacaes, no son de recibo, en virtud de que como ha sido acreditado el acta realizada se ajustó a los requerimientos establecidos para dicho fin.

Por otra parte, cabe señalar que el artículo 69 de la ley No. 4179 del 22 de agosto del año 1968 y sus reformas, dispone que:

*“(...,) La asamblea podrá acordar la ampliación o reducción del capital social cada vez que lo considere necesario y conveniente. En estos casos los asociados quedan obligados a suscribir el aumento o aceptar la devolución en la forma que lo disponga la asamblea. No obstante, el capital solo podrá disminuirse hasta una cifra que no ponga en peligro el funcionamiento y la estabilidad económica de la cooperativa, a juicio y previa consulta al INFOCOOP siempre que se encuentre distribuido por lo menos entre un número de cooperadores igual al mínimo que en esta ley se establece. (...).” (Resaltado no es del original)*

Esa situación no aplica al caso bajo examen, en virtud de que dicho acto jurídico corresponde a la venta realizada por la Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito de



Tacares de Grecia R.L a Inmobiliaria Alianza S.A, el que en tesis de principio no hubo ni un aumento ni una disminución en el haber de la Cooperativa, ya que el bien fue vendido y se obtuvo dinero liquido a cambio, por lo que evidentemente es innecesario una consulta previa al INFOCOP, dado que dicho acto contractual de manera alguna pone en peligro el funcionamiento y estabilidad económica de la Cooperativa, todo lo contrario la Cooperativa tuvo liquidez en aras de salvaguardar los intereses de los asociados. Por lo que sus manifestaciones en este sentido deben ser rechazadas.

Finalmente, cabe advertir por parte de este Órgano de alzada al recurrente, que en torno a los agravios respecto de las presuntas anomalías cometidas por COOPETACARES R.L, en la administración, según actas del Consejo de Administración, como correspondencia enviada y recibida, este Tribunal no se pronunciará con respecto a ello dado que no existe ningún documento en autos que determine o acredite la existencia de alguna irregularidad ejercida por la Cooperativa, en perjuicio de sus asociados. Por lo que sus aseveraciones en este sentido son meramente subjetivas ante la ausencia de un pronunciamiento que así lo determine y en consecuencia procede su rechazo.

**III.- SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL.** Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos originalmente al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistraral y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del **Reglamento del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

En las disposiciones contenidas en el Título IV del **Reglamento del Registro Público**, (que es **Decreto Ejecutivo No. 26771-J** del 18 de febrero de 1998), relacionadas con el



procedimiento de Gestión Administrativa, se regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a **corregir errores** en la información publicitada por el Registro. Al relacionar estas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del **Marco de Calificación Registral** establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (sea el Decreto Ejecutivo N°26771-J), que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales, es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

No obstante lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge en el **Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J** de 13 de octubre de 2009), el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” La cual, según su origen puede ser Registral o Extrarregistral (Artículo 14)

Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, **de mera publicidad noticia**, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extrarregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por *información inexacta sobre la realidad física o jurídica del inmueble, o por información proveniente de*



*documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, siempre y cuando dicha inexactitud o falsedad documental no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador, (Artículo 16).*

De tal modo, la competencia material de este procedimiento se abre cuando “...*la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial...*”. El saneamiento de este tipo de inexactitud “...*deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento...*” (Artículo 31 Reglamento del Registro Inmobiliario)

Esta medida cautelar administrativa se denomina **NOTA DE PREVENCIÓN**, sus efectos son exclusivamente de mera publicidad noticia, por lo cual no impide la inscripción de documentos posteriores y siempre sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral. (Artículo 32 Reglamento del Registro Inmobiliario) y su objetivo fundamental es el de crear el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la tutela judicial. Sin embargo, a pesar de las diferencias que guarda este procedimiento con la Gestión Administrativa, en el artículo 34 del citado Decreto Ejecutivo No. 35509-J, se dispone que en su trámite se seguirá, en lo que no se le oponga expresamente, el mismo procedimiento.

Respecto de las medidas cautelares administrativas por hechos extrarregistrales, ya este Órgano de Alzada se había pronunciado en el **Voto No. 376-2006** dictado a las 10:30 horas



del 27 de noviembre de 2006, afirmando: “...III. **NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA.** (...) *Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...” Nótese que a esta fecha aún no se había regulado la Nota de Prevención y por esa razón en ese momento se utilizaba como medida cautelar la Nota de Advertencia Administrativa.*

Del fragmento transcrito se deduce entonces que la actual Nota de Prevención es una medida cautelar administrativa que promueve la salvaguarda del asiento registral con el fin de abrir el espacio de tiempo necesario que permita al interesado, afectado por alguna inconsistencia que no es susceptible de valoración en esa sede, que acuda a la sede jurisdiccional que es en definitiva la única que tiene competencia para declarar la nulidad tanto de los actos o contratos argüidos de falsos, como de los asientos registrales.

Así las cosas, debe notar el recurrente que tal como se pronuncia la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario en el aparte (I) del Considerando Tercero de la resolución venida en Alzada, efectivamente la competencia material conferida a la Gestión Administrativa regulada en el Reglamento del Registro Público de febrero de 1998 se circunscribía a las **inexactitudes de origen registral** y de esa misma forma se establece en el actual Reglamento, por cuanto en su artículo 21 dispone: “*Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una*



*inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...”*

Por ello en el Voto No. 127-2004, dictado por esta Autoridad y citado por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida, se afirmó que la Gestión Administrativa es de aplicación única y exclusivamente “...para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales- ...”.

No obstante, la Autoridad Registral en su resolución se manifiesta respecto del saneamiento de las inexactitudes extrarregistrales, describiendo los supuestos en que es posible su aplicación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 referido y finalmente determina, que en el presente caso no se ajusta a ninguno de los supuestos que permitirían la consignación de una medida cautelar administrativa, en virtud de que con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, no es posible determinar que se haya cometido un error u omisión en la calificación registral que desencadene la nulidad del asiento de inscripción del documento bajo citas de presentación al tomo 2012 asiento 370207, como tampoco que exista un elemento objetivo que le permita a esta Autoridad cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dio origen al citado asiento de inscripción registral.

En resumen, avala este Órgano de Alzada lo resuelto por el Registro Inmobiliario y concluye que no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente, por cuanto no se ha acreditado la existencia de un **elemento objetivo** que permita, al menos presumir, que hay una **inexactitud** en el asiento de inscripción de la finca 390662 de Alajuela que de mérito a la medida cautelar solicitada. En consecuencia, de conformidad con las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor



**Guillermo Alberto Rojas Delgado**, en su condición personal y en calidad de Exgerente de Coopetacares R. L, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas quince minutos del trece de agosto de dos mil trece, la cual en este acto se confirma.

**CUARTO. 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.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto presentado por el señor **Guillermo Alberto Rojas Delgado**, en su condición personal y en calidad de Exgerente de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Tacares de Grecia R.L, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas quince minutos del trece de agosto de dos mil trece, la cual en este acto se confirma. 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***