



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0214-TRA-PJ

Gestión administrativa

Rodolfo Bermúdez Fallas, Apelante

Registro de Personas Jurídicas (Expediente de Origen No. RPJ- 020-2010)

[Subcategoría: Mercantil]

VOTO N° 395-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas cincuenta minutos del dieciséis de setiembre de dos mil once.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Adrián Fernández Rodríguez, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad número 1-768-034 en representación del gestionante, Rodolfo Bermúdez Fallas, mayor, casado, empresario, vecino de Alajuela, con cédula de identidad número 1-415-825, contra la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas, a las nueve horas, quince minutos del diecisiete de marzo de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, el veintisiete de mayo de dos mil diez, el señor Rodolfo Bermúdez Fallas, de calidades indicadas, y actuando, según su dicho, en su condición de único accionista de la empresa Agrícola Punto Verde, S. A., con cédula de persona jurídica 3-101-251655, interpone gestión administrativa en la que solicita a esa Dirección ordene la anotación de Nota de Advertencia Administrativa sobre la sociedad indicada y que en resolución de fondo se ordene su inmovilización, hasta que en sede judicial se resuelva la denuncia penal



que ha planteado en contra de quienes actualmente constan en los asientos registrales como sus representantes legales. El gestionante manifiesta que su legitimación para promover la gestión administrativa, proviene de ser él el único accionista de la empresa Agrícola Punto Verde, S. A. y fundamenta su solicitud en que, la representación; que según el asiento registral de la sociedad ostentan los señores Santiago Bermúdez Morales y Karla Chacón Meoño es producto de una actuación anómala de Santiago Bermúdez, quien mediante un acta fraudulenta, que fue protocolizada por la Notario Dannia Rodríguez Astorga y presentada al Registro con citas 2010-25396, se removió del cargo de Presidente al señor Rubén Emilio García Valentín, nombrando en su lugar a Karla Chacón Meoño, a quien no conoce. Agrega que en dicha escritura de protocolización de la supuesta acta se indica que estuvo presente la totalidad del capital social, lo que es totalmente falso, por lo que logra inducir a error al registrador y origina la inscripción que cuestiona. Aunado a ello, indica que el señor Bermúdez Morales mantiene en su poder; en contra de su voluntad, los libros legales de la sociedad y por esto no ha podido inscribir la revocatoria de dicho poder.

SEGUNDO. Que el Registro de Personas Jurídicas, mediante resolución dictada a las nueve horas del diez de junio de dos mil diez, ordenó consignar Nota de Advertencia en la inscripción de la sociedad Agrícola Punto Verde, S. A. y mediante resolución dictada a las nueve horas del veintiséis de julio de dos mil diez, confirió las audiencias de ley a todos los posibles interesados.

TERCERO. Que el Registro de Personas Jurídicas, mediante resolución dictada a las nueve horas con quince minutos del diecisiete de marzo dos mil once, resolvió: “...**I.-** *Mantener la advertencia administrativa consignada en la inscripción registral de la sociedad AGRICOLA PUNTO VERDE, S. A. (...) hasta por un plazo máximo de un año contado a partir de la fecha en que fue consignada, de conformidad con lo que estipula el artículo 468 del Código Civil o, hasta que se presente mandamiento judicial correspondiente si sucede antes del año indicado...*”



CUARTO. Que inconforme con dicha resolución, el Licenciado Fernández Rodríguez, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro de Personas Jurídicas el veintinueve de marzo de dos mil once, interpone recurso de apelación y por haber sido admitido el mismo, conoce este Tribunal.

QUINTO. 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 el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro de Personas Jurídicas, agregando los siguientes: **D)** Que según consta del asiento registral de la sociedad AGRICOLA PUNTO VERDE, S.A. con cédula de persona jurídica 3-101-251655, sus representantes legales son Karla Chacón Meño, con cédula 1-955-355 en calidad de Presidente y Santiago Bermúdez Morales, con cédula 1-656-964 en calidad de Secretario, venciendo dichos nombramientos el 19 de agosto de 2009, (ver folios 251 y 252). **E)** Que sobre la sociedad relacionada en el hecho probado anterior se encuentra consignada la Nota de Advertencia Administrativa ordenada por el Registro de Personas Jurídica mediante resolución de las 9 horas del 10 de junio de 2010, (ver folios 44 y 251). **F)** Que a folios 28 a 29 y 202 a 203 constan copias de las acciones de la empresa Agrícola Punto Verde, S. A. aportadas por Rodolfo Bermúdez Fallas y Santiago Bermúdez Morales, respectivamente, en las cuales se verifica que el



capital social al 10 de octubre de 1999 era de diez mil colones y a esa fecha los señores Rodolfo Bermúdez Fallas y Olman Rodríguez Villalobos eran accionistas del capital social de la empresa en una proporción de 50 acciones cada uno y que el **10 de noviembre de 1999**, el señor Olman Rodríguez Villalobos traspasó mediante endoso sus acciones al señor Bermúdez Fallas. **G)** A folio 197 del expediente consta copia del Acta número uno de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el **4 de noviembre de 1999** en donde se aumenta el Capital Social a cien mil colones, de los cuales el socio Bermúdez Fallas pagó 95 mil colones y el socio Rodríguez Villalobos pagó 5 mil colones. **H)** Que a folios 192 a 201 del expediente han sido agregadas copias de los Libros de Registro de Accionistas y de Actas de Asambleas Generales de AGRICOLA PUNTO VERDE, S.A. aportadas por Santiago Bermúdez Morales, en donde consta, según el Asiento Uno del Registro de Accionistas que al día **08 de marzo de 2000**, el señor Rubén Emilio García Valentín era dueño de la totalidad del capital social, (ver folio 194). **I)** Que según el asiento dos del Libro relacionado en el hecho probado anterior, al día 07 de noviembre de 2006, Santiago Bermúdez Morales era el dueño del total del capital social de la empresa, (ver folio 194 vuelto). **J)** Que a folio 210 del expediente consta Declaración Jurada de Rubén García Valentín en donde manifiesta que Rodolfo Bermúdez Fallas es el único accionista de la empresa Agrícola Punto Verde, S. A., que no conoce a Santiago Bermúdez Morales y nunca ha realizado negocio alguno con él. Que en ningún momento ha traspaso acción alguna de ninguna sociedad al señor Santiago Bermúdez ni ha firmado documento alguno a su favor.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos con tal carácter de interés para la presente resolución.

TERCERO. RECHAZO DEL REGISTRO Y ALEGATOS DEL APELANTE. El Registro de Personas Jurídicas considera que resulta de aplicación a los hechos denunciados por el señor Bermúdez Fallas, lo dispuesto en la Circular DGRN/0831-2007 emitida por la



Dirección General del Registro Nacional el 13 de julio de 2007; en cuanto amplía la competencia de la Gestión Administrativa a las inconsistencias de origen extraregstral, que pueden provocar un vicio de nulidad en la publicidad de los asientos registrales, dado lo cual, en aras de brindar seguridad jurídica a la ciudadanía respecto de la información que se publicita en sus asientos, permite la inmovilización administrativa del bien o derecho inscrito, cuando exista evidencia de nulidad de forma manifiesta.

Agrega el Registro de Personas Jurídicas que; si bien no se determina la existencia de un error registral en el trámite del documento que dio origen a las citas 2010-25396, mediante el cual se protocolizó el Acta No. 5 de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Agrícola Punto Verde, Sociedad Anónima, celebrada el 21 de agosto de 2009, ya que el mismo cumplió con todos los requisitos de forma y fondo que para su inscripción exige nuestro ordenamiento, al haber aportado el denunciado Santiago Bermúdez Morales una copia certificada del Libro de Registro de Socios No. Uno, debidamente legalizado por la Dirección General de Tributación Directa el 27 de octubre de 1999, en donde consta el traspaso a su favor de las acciones de esa empresa, este es un asunto que escapa a la competencia de esa Autoridad Registral y que debe ser discutido ante la autoridad jurisdiccional respectiva, ya que, en tanto esa protocolización no sea argüida de falsa en esa sede, continuará surtiendo efectos jurídicos. No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 88 del Reglamento del Registro Público (Decreto No. 26771-J de 18 de marzo de 1998) y el Voto No. 376-2006 dictado por este Tribunal Registral a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, en relación con la mencionada Directriz de la Dirección General, resuelve mantener la Nota de Advertencia Administrativa consignada en el asiento registral de la sociedad Agrícola Punto Verde, S. A., hasta por el plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha en que fue consignada, de conformidad con lo estipulado en el artículo 468 del Código Civil o, si sucede antes, hasta que se presente el mandamiento judicial correspondiente.



Por su parte, el apelante Rodolfo Bermúdez Fallas, en escrito presentado ante el Registro de Personas Jurídicas el 29 de marzo de 2011 (ver folio 233), alega que la resolución que recurre es omisa dado que no hace referencia a la Declaración Jurada rendida por el señor Rubén Emilio García Valentín se pone en evidencia que los argumentos de Santiago Bermúdez son falsos, lo que denota la nulidad del acta que origina las diligencias. Dado lo anterior, debe anularse la inscripción del documento en cuestión, dejando al señor Rubén Emilio García Valentín como representante legal de la sociedad y no a la señora Karla Meoño. Agrega, en escrito presentado ante este Tribunal el 13 de junio de 2011 (ver folio 270), que en el proceso penal contra Santiago Bermúdez dentro del expediente 10-00469-0612-PE tramitado ante la Fiscalía Adjunta del Segundo Circuito Judicial de San José, el demandado fue obligado a presentar los títulos accionarios de la empresa Agrícola Punto Verde, S. A. y en ellos se evidencia que no existe ningún endoso que permita tenerlo como accionista y por lo tanto son absolutamente nulos todos los documentos otorgados en relación con esta sociedad, dado lo cual solicita sea declarada su nulidad en sede administrativa.

Por otra parte, el señor Santiago Bermúdez Morales, en escrito presentado ante este Tribunal Registral el 01 de junio de 2011 (ver folio 258), manifiesta que el gestionante dejó de ser socio de la empresa Agrícola Punto Verde, S. A. desde el año 2000 y por lo tanto carece de legitimación para interponer la gestión administrativa. Que en vista de la insistencia del señor Bermúdez Fallas, se vio obligado a interponer denuncia en su contra en la vía penal, tramitada en la Fiscalía de Fraudes del II Circuito Judicial de San José, dentro del expediente 11-001128-0175-PE. Que mediante un traspaso fraudulento, Rodolfo Bermúdez logró inscribir una compraventa de la finca 65971 del Partido de Cartago. Que fue demostrado de su parte, que el señor García Valentín, en su única visita al país en el año 2006 le traspasó las acciones comunes y nominativas que componen el capital social de la empresa. Dadas estas razones, solicita sea revocado lo resuelto por el Registro de Personas Jurídicas y se declare sin lugar la pretensión de Rodolfo Bermúdez Fallas.



CUARTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA AMPLIACIÓN DE LA COMPETENCIA MATERIAL DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y SU APLICACIÓN EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS. En una aplicación muy restringida de lo establecido en los artículos 92 y 97 del Reglamento del Registro Público (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J y en idéntico sentido los numerales 124 y 129 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, Decreto Ejecutivo No 26883-J del 13 de mayo de 1998); hasta hace unos años, se consideró la Gestión Administrativa como un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, causada por un error o nulidad cometido en los procedimientos de calificación y /o inscripción de un documento por parte del Registrador.

Lo anterior fue así, al hacer una estricta concordancia con los numerales 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas) y los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (y en igual forma los artículos 19 y 20 del Decreto Ejecutivo No 26883-J para el Registro de Muebles), al considerar que este procedimiento administrativo estaba limitado a los alcances del Marco de Calificación Registral; esto es, a lo que constara del título sometido a registración y su confrontación con la información contenida en los asientos registrales. Por ello, la competencia material de la Gestión Administrativa estuvo limitada exclusivamente a aquellos errores o inconsistencias de origen **registral**, sea aquellas que provienen de **un error en el asiento y no en el documento que ingresó al Registro**, es decir, cuando por un error u omisión en el asiento registral se produce una diferencia entre éste y lo rogado por las partes en el documento, provocando una anotación o afectación al bien o derecho inscrito que resulta improcedente.



Es a partir del criterio externado por este Tribunal en el **Voto No 376-2006**, dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, que atendiendo al fin primordial del Registro Público; sea garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos, fundamentado en el artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que se **produce una sustancial ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa**, con el fin de dar una respuesta administrativa a aquellos casos en donde la inconsistencia se origina en sede **extraregistral**. Esto es, cuando **el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original, sea, cuando el defecto está contenido en la rogatoria de la inscripción**. Para este caso; de conformidad con lo dispuesto en la primera parte del artículo 454 del Código Civil y en el párrafo final del artículo 89 del Reglamento del Registro Público, la solución consiste en presentar un documento de la misma naturaleza, (judicial, notarial o administrativa), que el que motivó el asiento.

Asimismo, en la citada resolución, este Tribunal analiza también lo que es reconocido en doctrina como la **inexactitud sobreviviente**, como una variedad de inexactitud extraregistral que *“...no tiene origen en la inscripción, sino en transformaciones extraregistrales de las cuales no llega a tomar nota el Registro, haciendo que un asiento exacto, devenga en inexacto, pues la realidad tabular no correspondería a la extraregistral. En este caso, al registro lo hacen inexacto los particulares que teniendo en su mano la posibilidad de una concordancia aplazan la misma hasta que la necesidad les impone la inscripción, lo cual supone una negligencia por parte de los interesados en realizar la rectificación de esa inexactitud...”* (Voto No. 376-2006 de 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006)

Por ello, en adelante se ha concebido la “marginal de advertencia”, como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir alguna **inexactitud registral**, entendiendo ésta en el sentido amplio que la



doctrina lo entiende; sea, **toda incongruencia entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral**, en orden a los documentos susceptibles de inscripción; o, planteado en forma más sencilla, aquella que surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades (registral y extrarregistral) en orden a los derechos reales inscribibles.

Ante este nuevo panorama, en el relacionado Voto No. 376-2006; este Tribunal, en aras de procurar una función de justicia preventiva de la sede administrativa registral en coadyuvancia con la función jurisdiccional, afirmó:

*“...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.***

(...)

*En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, **un año conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, tiempo dentro del cual se***



espera el ingreso de un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito...”(Voto No. 376-2006 de 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006)/(suplida la negrita)

Esta nueva situación y la forma de abordarla por parte del Registro Nacional, fue materializada en el **criterio registral DGRN-0831-2007** dictado por la **Dirección General del Registro Nacional** el 13 de julio de 2007, dirigida a las Direcciones de los Registros de Bienes Muebles, Personas Jurídicas y los entonces Registro de Bienes Inmuebles y Catastro Nacional (hoy ambos en conjunto formando el Registro Inmobiliario), el cual en sus Disposiciones Finales establece:

“...1. La parte que tenga un interés legítimo basada en los asientos registrales, deberá presentar ante la Dirección respectiva la "Gestión Administrativa" de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 siguientes y concordantes del Reglamento del Registro Público, en concordancia con el numeral 125 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble.

2.- Una vez presentada la solicitud de gestión administrativa, junto con la denuncia penal en la cual debe constar el acuse de recibido por la autoridad respectiva, y exista la presunción de que hay un vicio que acarree la nulidad de un asiento registral, la administración a través de una resolución motivada de la Dirección del Registro que corresponda, ordenará consignar una nota de advertencia administrativa o la inmovilización según corresponda, que recaiga sobre el bien o derecho en cuestión...” (suplida la negrita)

De donde podemos extraer los requisitos esenciales para la interposición de una Gestión Administrativa por hechos extrarregistrales:



- 1- Debe presentarse la Gestión Administrativa demostrando ser parte con interés legítimo.
- 2- Debe adjuntarse la denuncia penal correspondiente, en donde conste el acuse de recibido de la autoridad respectiva.
- 3- Debe existir presunción de que hay un vicio que eventualmente pueda acarrear la nulidad del asiento registral.

De lo anterior, resulta claro que la sola interposición de la gestión por el interesado, no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevén los artículos 93 y 125 de los citados Reglamentos del Registro Público y de la Propiedad Mueble, respectivamente, apreciando si existe prueba suficiente; es decir, **un elemento objetivo** que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral.

En este sentido, sobre el requisito de **existencia de un elemento objetivo**; sea, la presunción real de que exista un vicio en el asiento registral, el Voto tantas veces mencionado, establece:

*“...La **prueba** que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, **debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral...”***(suplida la negrita)



Resulta claro ahora para este Tribunal, que los artículos 92 del Reglamento del Registro Público y 124 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Mueble, permiten la gestión administrativa, cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro por estar ésta “viciada de nulidad”, sin referencia alguna a que el origen de ese vicio de nulidad sea “registral” o “extraregistral”, de lo cual se deduce que el concepto de “nulidad”, trasciende el concepto de “error registral”.

En este orden de ideas, en el citado Voto 376-2006 se concluye que, el error en la forma del acto de inscripción o en el contenido de la publicidad registral, es una de las posibles causales de nulidad, pero no la única, en virtud de que el acto de inscripción se integra de otros elementos, cuya ausencia o imperfección también provocan invalidez, ante lo cual esta Autoridad de Alzada afirmó:

*“...Siguiendo estas ideas, en el ámbito registral, debería pensarse en casos – **cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta** - como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde, o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc. En estas hipótesis, todas las cuales se han dado en la praxis registral y que pueden ser causadas registral o extraregistralmente, es importante tener en consideración cómo la Administración Registral se da cuenta de la nulidad existente, incluso, no en ejercicio de una actividad ordinaria, sino en una situación extraordinaria allende al marco de calificación al que está ordinariamente sometido el registrador. Existirán algunos supuestos en donde la*



irregularidad es puesta en conocimiento por el Notario perjudicado u otro interesado, y otros, en donde como resultado de la actividad registral, internamente el Registro llega a comprobar las anomalías procedimentales que provocan la inexactitud registral...” (Voto No. 376-2006 de 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006)

De lo establecido en el Voto y Criterio Registral citados, se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia administrativa por hechos gestados en sede extrarregistral; es decir, por situaciones que “*escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral*” y, “*siempre y cuando se logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad de un asiento registral*”. Siendo que, en todo caso debe **demostrarse en forma objetiva** la inexistencia o presunta nulidad mediante algún tipo de “*...prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona...*”

En resumen; de conformidad con el **Voto No. 376-2006** dictado por este Tribunal así como el **Criterio Registral DGRN-831-2007** dictado por la Dirección del Registro Nacional, hoy día, ante situaciones extrarregistrales lo que existe es una respuesta administrativa temporal, de efectos limitados a una mera “publicidad noticia”, con el fin de generar el espacio de tiempo que permita; en virtud de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, el ingreso de una medida cautelar ordenada por la sede jurisdiccional. Resulta claro entonces que, el administrado debe discutir la nulidad de las inscripciones y los documentos ante la sede judicial, en donde, con la profundidad de análisis y una mayor libertad probatoria, pueden las partes obtener una respuesta definitiva a sus pretensiones y dado que, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal Registral Administrativo, carecen de competencia por no constar tales situaciones dentro del marco de calificación



registral, especialmente cuando el caso ya se está ventilando en la sede jurisdiccional correspondiente.

No obstante lo anterior, esa respuesta administrativa no puede ser irrestricta, dado lo cual se impone un procedimiento que incluya una verificación preliminar, por parte del Registro respectivo, de la existencia de ese **elemento objetivo**, dentro de los cuales por ejemplo podemos considerar: si los testimonios que dieron origen al asiento registral cuestionado cuentan efectivamente con una escritura matriz, debidamente asentada en el protocolo de los notarios autorizantes, lo que puede ser comprobado mediante los índices de instrumentos públicos que debe el profesional presentar ante el Archivo Notarial.

En este sentido, el Reglamento del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 13 de octubre de 2009), introdujo un concepto de inexactitud registral más amplio, entendiendo como tal toda aquella diferencia entre la realidad publicitada por el Registro Inmobiliario y la no publicitada: “...*la falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” (Artículo 14). Esto a su vez, ha permitido el abordaje de la inexactitud y sus efectos de acuerdo con el origen (registral o extraregistral), así como la forma de subsanarlos. Con ello se materializa la actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional; como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, en relación con las inexactitudes gestadas fuera de la sede registral, mediante la figura de la prevención, que según lo dispuesto en el artículo 32 del citado Reglamento, procede cuando:

- a) Ha sido presentado o inscrito en el Registro un **testimonio sin escritura matriz**. La nota de prevención se mantendrá, hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del testimonio respectivo en sede judicial;
- b) Existen **anomalías** respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción **de un testimonio de escritura respecto de su matriz**;



- c) El documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente, o éste no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en su protocolo.

Todos estos supuestos deben acreditarse ante la sede registral mediante documento idóneo, que en algunos casos puede ser una certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado y en todos los casos la nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del documento en sede judicial, salvo que se determine el saneamiento de la situación que le dio origen.

Dicho Reglamento, en su artículo 34 establece los requisitos para solicitar, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la anotación de una prevención de inexactitud extraregistral, contemplando dentro de éstos, en su inciso e) que deben aportarse todos los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32. Dado todo lo anterior, es evidente que no procede la nota de prevención cuando no se acredite la existencia de un elemento objetivo.

Resulta necesario en este punto aclarar que, este nuevo procedimiento para tratar la inexactitud registral que introduce el Reglamento del Registro Inmobiliario es aplicable únicamente en ese Registro; siendo que, para el resto de los Registros que conforman el Registro Nacional sigue vigente el procedimiento de Gestión Administrativa, establecido en los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, (sea en el Decreto 26771-J). Sin embargo, tal como ha afirmado la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas en la resolución venida en Alzada, sí resultan de aplicación para todos los Registros que conforman el Registro Nacional, tanto la **Circular DGRN/0831-2007** de la Dirección General como el **Voto No. 376-2006**, y; agrega este Tribunal, siempre que sea acreditado un elemento objetivo que permita cuestionar el documento que se impugna, para exista una cautela registral como respuesta administrativa al fraude en la inscripción de documentos públicos.



QUINTO. APLICACIÓN DEL CRITERIO ANTERIOR AL CASO BAJO ESTUDIO. Advierte este Tribunal, de conformidad con las anteriores consideraciones y al mérito de los autos que constan en el expediente, que el Registro de Personas Jurídicas admitió las pretensiones del gestionante, manteniendo la Nota de Advertencia Administrativa en el asiento registral de la sociedad Agrícola Punto Verde, S. A. por el término de un año, a partir de la consignación de la misma (véase hecho probado E). Lo anterior, a pesar de no constar dentro del expediente prueba alguna que demuestre la existencia de un elemento objetivo que evidencie un vicio en la publicidad registral, del cual, eventualmente pueda derivar su nulidad, y en sentido lleva razón el Registro A quo, ya que los documentos aportados por ambas partes carecen de la fuerza suficiente para desvirtuar la fe pública notarial y registral que reviste el asiento de inscripción, asimismo, al confrontar dichos documentos, su contenido resulta contradictorio, por lo que escapa de la competencia registral y no son susceptibles de valorar en sede administrativa.

En virtud de lo anterior, es criterio de esta Autoridad de Alzada, no debería cautelarse una situación en apariencia originada extrarregistralmente, sin haberse acreditado ese elemento objetivo, pues se estaría únicamente al reclamo de quien interponga la denuncia. Sin bien es cierto, de lo indicado en el párrafo final del anterior Considerando, las regulaciones contempladas en el Reglamento del Registro Inmobiliario no han afectado formalmente el procedimiento de Gestión Administrativa establecido para los demás Registros que conforman el Registro Nacional, sí son de obligatorio acatamiento los criterios de su Dirección General y de este Tribunal Registral. Por ello, ante este vacío legal y reglamentario, en casos como el de análisis, debería aplicarse la solución dada por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y denegar la gestión cuando no medie un elemento objetivo que se incorpore al marco de calificación registral.



Dado lo anterior, en el caso que nos ocupa, este Tribunal estima que el asiento de inscripción que arguye nulo el gestionante, se encuentra sustentado en el testimonio de escritura presentado al Registro con citas 2010-25396 y que, superado el examen por parte del registrador correspondiente, dentro del marco de calificación que delimita su función calificadora, dicho documento cumplió con los requisitos de forma y fondo dado lo cual no era posible su denegatoria y; en este sentido, lo actuado por el Registro deviene legítimo. Por ello, no resultan de recibo los alegatos del apelante, ni su solicitud al Registro de Personas Jurídicas de anular la inscripción del documento en cuestión, en virtud de que una eventual nulidad, -tanto de dicho documento como del asiento registral originado- deben ser declaradas por la autoridad jurisdiccional. Aunado a que, sus pretensiones están siendo dirimidas dentro del Expediente Judicial 10-00469-0612-PE por él planteado ante la Fiscalía Adjunta del Segundo Circuito Judicial de San José.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que, al no comprobarse dentro de este expediente mala práctica registral alguna, y al no haberse acreditado la existencia de un **elemento objetivo** que permita cuestionar en sede registral el documento que se arguye falso o nulo, no debió el Registro de Personas Jurídicas acceder a lo peticionado por el señor Rodolfo Bermúdez Fallas, pues no se determina algún tipo de inconsistencia de origen registral o extraregistral, que sustente una medida cautelar y la continuación de un procedimiento administrativo en relación con la sociedad Agrícola Punto Verde, S. A. Dado lo cual, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por Rodolfo Bermúdez Fallas, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Personas Jurídicas, a las nueve horas con quince minutos del diecisiete de marzo de dos mil once, la cual se revoca, por todas las consideraciones desarrolladas por este Tribunal, advirtiendo al Registro a quo que, en adelante debe observar el criterio externado en la presente resolución y en consecuencia ajustar sus procedimientos de gestión administrativa por hechos extrarregistrales a lo contemplado en ella.



SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y 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 base en todo lo expuesto, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por **Rodolfo Bermúdez Fallas**, contra la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas, a las nueve horas con quince minutos del diecisiete de marzo de dos mil once. No obstante, por las razones indicadas por este Tribunal, **se revoca** la misma, advirtiendo a ese Registro, que, en adelante debe observar el criterio externado en la presente resolución y en consecuencia ajustar sus procedimientos de gestión administrativa por hechos extrarregistrales a lo contemplado en ella. Se da por agotada la vía administrativa. Firme la presente resolución, devuélvase el expediente a su oficina de origen para cumplir con lo ordenado. **NOTIFÍQUESE.**

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Oscar Rodríguez Sánchez

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53