



## CARÁCTER DECLARATIVO O CONSTITUTIVO DEL SISTEMA REGISTRAL EN COSTA RICA

Rama del Derecho: Derecho Registral.	Descriptor: Sistemas Registrales.
Palabras Claves: Sistema Registral, Sistema Registral Mixto, Sistema Registral Declarativo, Sistema Registral Constitutivo, Registro Nacional, Efectos Registrales, Artículo 455 del Código Civil y 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 20/11/2019.
Nombre del Investigador: Simons Salazar García.	

### Contenido

RESUMEN.....	2
NORMATIVA .....	3
Normas Relacionadas con los Efectos de la Inscripción de Documentos en los Registros Integrantes del Registro Nacional .....	3
DOCTRINA .....	4
1. Registros Constitutivos y Declarativos.....	4
a. Sistema Registral Seguido en Costa Rica .....	5
b. El Concepto de Registro Único .....	7
c. Independencia Funcional.....	8
d. Institución al Servicio Público .....	10
2. Los Registros que Conforman el Registro Nacional y su Sistema de Inscripción.....	10
a. Registro Inmobiliario .....	10
b. Registro Público de la Propiedad Mueble.....	13

c. Registro de Personas Jurídicas.....	14
d. Registro de la Propiedad Intelectual.....	16
e. Instituto Geográfico Nacional .....	18
f. Desarrollo Jurídico y Tecnológico del Registro Nacional.....	19
<b>JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>21</b>
1. Análisis del Carácter Declarativo o Constitutivo del Sistema Registral Costarricense. En especial el Registro de Personas Jurídicas.....	21
2. Sistema Registral Costarricense: Mixto.....	29
3. Sistema Registral y Bienes Inmuebles .....	32
4. Carácter Declarativo y Constitutivo de los Registros en Costa Rica.....	34
<b>JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA .....</b>	<b>40</b>
1. Efectos Declarativos y Constitutivos en el Nombre Comercial .....	40
2. Registro de Asociaciones y Efectos de las Inscripciones .....	41

## RESUMEN

El presente informe realiza una reseña sobre el ***Carácter Declarativo o Constitutivo del Sistema Registral en Costa Rica***, para lo cual son considerados los supuestos normativos de los artículos 455 del Código Civil y 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual.

Además se adiciona el criterio de la doctrina nacional y la jurisprudencia tanto judicial como administrativa, los cuales se han referido a la caracterización del sistema registral en nuestro país y los efectos que tiene sobre los asientos registrales y las personas relacionadas por estos asientos y los terceros, que podrían verse afectados.

## NORMATIVA

### **Normas Relacionadas con los Efectos de la Inscripción de Documentos en los Registros Integrantes del Registro Nacional**

[Código Civil]<sup>i</sup>

Artículo 455. Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.

Se concederá como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro.

Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquélla, a menos que la persona que derive su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado, juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978.

Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u ocurso, o de resolución que así lo declare, y el Registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto en este artículo.

*(Así reformado por el artículo N° 1 de la Ley N° 2928 de 5 de diciembre de 1961).*

[Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual]<sup>ii</sup>

Artículo 22. **Principios Jurídicos.** El Tribunal deberá ejercer sus funciones sujeto a los principios de oralidad, oficialidad, celeridad e inmediación de la prueba. Asimismo, deberá ajustar su actuación al procedimiento y las normas de funcionamiento establecidas en la presente Ley, su reglamento, y supletoriamente, lo dispuesto en el libro II de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, de 2 de mayo de 1978, capítulo "Del Procedimiento Ordinario", en la Ley Reguladora de la Jurisdicción

Contencioso-Administrativa, y en la Ley Orgánica del Poder Judicial, respectivamente, en cuanto sean aplicables.

El Tribunal, para tramitar los asuntos a su cargo, fijará los plazos comunes e improrrogables a las partes, a fin de que presenten sus alegatos y pruebas de descargo, dentro del principio de búsqueda de la verdad real de los hechos, la celeridad requerida del procedimiento y el principio de oralidad. Para desvirtuar las afirmaciones y los cargos hechos por los respectivos Registros del Registro Nacional, a saber: Registro Público de la Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Bienes Muebles, Registro de la Propiedad Industrial, Registro Nacional de Derechos de Autor y Derechos Conexos, Catastro Nacional y cualquier otro Registro que pueda incorporarse al Registro Nacional, los administrados podrán acudir a cualquier medio de prueba aceptado por el ordenamiento jurídico positivo aplicable. Hacen plena prueba los informes y las certificaciones emitidos por los contadores públicos autorizados u otros profesionales con fe pública. En tal caso, la carga de la prueba para desvirtuarlos será responsabilidad del Registro que haya dictado la calificación o resolución impugnada.

## DOCTRINA

### 1. Registros Constitutivos y Declarativos

[Ortiz Mora, G.]<sup>iii</sup>

**[P. 231]** El artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional establece expresamente cuáles son los registros que integran el Registro Nacional. En cada uno de esos órganos registrales que protegen unidades jurídicas disímiles y según el sistema que se siga, el acto de registro y el acto de registro de inscripción tienen efectos jurídicos diferentes. Bajo ese concepto, surgen los Registros con efectos constitutivos y los Registros con efectos declarativos.

Los Registros con efectos constitutivos, según la doctrina, "hacen relación a los registros de derechos en contraposición a los registros de títulos. Todos los derechos que tienen acceso al registro generan obligaciones. de tal manera que antes de su inscripción son solo derechos personales, al inscribirse se transforman en derechos reales. En este sistema la inscripción es un "*modus acquirendi*" sustitutivo o complementario de la "*traditio*". El derecho real nace, se modifica y extingue mediante la inscripción del título que lo predica"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> CAICEDO ESCOBAR. E. Op.cit. Pag. 29

Nótese que en este tipo de sistema, el Registro es de derechos y no de títulos, ya que para que quede constituido ese derecho es necesario acudir a su registro, provocándose de esta forma un acto de registro de inscripción. Esta posición pareciera que toma el título como sinónimo de documento, el cual contiene en si mismo el

**[P. 232]** negocio jurídico o acto a proteger. El autor Luis Carral y de Teresa afirma "que este tipo de inscripción no hace caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, o extinguido"<sup>2</sup>.

Por su parte, los Registros con efectos declarativos según criterio del autor Caicedo Escobar, "los derechos reales nacen, se modifican y extinguen antes que el título contentivo de los mismos ingrese al Registro. De tal forma que reconoce la preexistencia del derecho real, del cual toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos señalados por la ley. Con el solo título o con el título y la tradición de la cosa, ajenos al registro opera la transmisión inmobiliaria. En los registros declarativos los derechos reales son publicados, la inscripción cumple con el efecto legitimador y de oponibilidad a terceros"<sup>3</sup>.

Este sistema reconoce la preexistencia del derecho real fuera de la publicidad registral. De esta forma, el acto de registro de inscripción se constituiría si el interesado ruega al Registro la inscripción de su título.

#### **a. Sistema Registral Seguido en Costa Rica**

El sistema registral costarricense involucra en una sola institución, en este caso Registro Nacional, el registro de diferentes bienes o unidades jurídicas, sean estas tangibles o intangibles. Esta característica lo diferencia de otros sistemas registrales en los cuales se hace alusión a los bienes inmuebles y muebles, como únicas unidades inscribibles dentro del Derecho Regis-

**[P. 233]** tral, dejando de lado bienes jurídicos de igual o superior Importancia económica dentro del desarrollo de un país, como son los bienes intangibles. El sistema de seguridad jurídica preventiva costarricense, considera que todos los bienes jurídicos patrimoniales, son aptos para generar una titularidad que sea de conocimiento de la colectividad social, mediante un sistema de publicidad.

Sin embargo, autores doctrinarios como Caicedo Escobar se han referido a este tipo de Registro haciendo crítica de ello al decir: "Países como Costa Rica y Perú, el primero

---

<sup>2</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. (1965) Derecho Notarial y Derecho Registral. México Distrito Federal: Libros de México. Pág.230

<sup>3</sup> CAICEDO ESCOBAR, E. Op.cit. Pág.29

con buen éxito, el segundo con algunos tropiezos, optaron por la unificación de los registros públicos. Pero una situación es la unificación administrativa y la concentración de las funciones de los diferentes registros en una oficina, y otra es la denominación de la disciplina que es demasiado amplia, por no concretar la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. La designación en comento puede ser válida para delimitar la materia relativa al estudio unitario de los órganos establecidos por el Estado para el cumplimiento de inscripciones con fines jurídicos, pero no sirve para identificar la publicidad de los derechos reales inmobiliarios"<sup>4</sup>.

Dicho criterio es irrelevante para la realidad costarricense, ya que se tiene muy claro que la publicidad registral opera para todo tipo de bienes jurídicos registrables en cada uno de los Registros que como oficinas u órganos integran el Registro Nacional, ya que lo que interesa a partir de esa publicidad es dar seguridad jurídica, que constituye un principio general del Derecho. Esta seguridad se ha conceptualizado según lo ha expresado la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en resolución N.º 2013-000095, de las 14 50 horas del 9 de enero de 2013, como:

**[P. 234]** "(...) la garantía de todo individuo, por la cual tiene la certeza de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente, es decir, representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, en tanto los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y obligaciones. Desde el punto de vista subjetivo, la seguridad equivale a la certeza moral que tiene el individuo de sus bienes le serán respetados

Asimismo, el Tribunal Registral Administrativo, órgano superior técnico de los diferentes Registros que conforman el Registro Nacional y que conoce en apelación las resoluciones finales que dictan cada uno de ellos, respecto al tema de la unificación de los registros, en Voto N,º 036-2006, del 16 de febrero de 2006, dijo:

“CUARTO: Sobre el proceso en general de calificación en el Registro de la Propiedad Industrial. De previo a entrar al análisis del caso concreto; este Tribunal considera oportuno delimitar de forma general, algunos conceptos y procedimientos cuya aplicación es de suma importancia para la función calificadora del Registro de la Propiedad Industrial, lo anterior como institución que se incorpora de forma articulada con los demás registros que conforman el Registro Nacional, al desarrollo de la Seguridad Jurídica que parte de la publicidad de los derechos inscritos como garantía de certeza jurídica de las transacciones de bienes de todo tipo, para el desarrollo socioeconómico del país (...)

---

<sup>4</sup> CAICEDO ESCOBAR, E. Op.cit. Pag 16

[P. 235] El Registro de la Propiedad Industrial, está adscrito al Registro Nacional según el artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional No. 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas. por lo cual participa de la finalidad establecida para todos los registros que conforman el Registro Nacional, entre ellas, facilitar los trámites a los usuarios y agilizar las labores y mejorar las técnicas de inscripción".

Lo anterior denota que en el sistema registral costarricense, no existe diferencia en cuanto a los efectos que devienen a partir de la publicidad de los diferentes bienes jurídicos que se inscriben, en cuanto a la seguridad jurídica que se genera. Lo que interesa es determinar si ese bien jurídico es registrable o no es registrable.

Como bien lo explica Luis Moisset De Espanes, "en el mundo occidental la distinción entre cosas (...) no se vinculan tanto con las viejas categorías de muebles e inmuebles (...). Sin duda continúa teniendo particular relevancia el valor de los bienes y su función económica para establecer las distintas categorías (. . .). Vemos así que con el correr del tiempo han ocupado el primer lugar en la clasificación de las cosas distintas categorías (res mancipi y res nec mancipi); muebles e inmuebles; cosas registrables y cosas no registrables), atendiendo a la necesidad histórica de distinguir los bienes de mayor valor e importancia económica preponderante, y a la posibilidad de su individualización. Estos requisitos son los que se van a unir en la época actual para configurar la categoría de bienes registrables. y darán impulso al Derecho Registral, permitiendo que se extienda desde los inmuebles -como había nacido originariamente- a una cantidad de cosas muebles, e incluso a otros derechos

[P. 236] que no son cosas, pero que tienen gran importancia social y son perfectamente individualizables".<sup>5</sup>

#### **b. El Concepto de Registro Único**

Tal como se explicó en el punto anterior, bajo una sola institución denominada Registro Nacional, integrada por varios Registros que funcionan como direcciones independientes, se protege el derecho de propiedad en Costa Rica. Sin embargo, no solo a esa concepción se puede reducir el criterio de Registro único.

Costa Rica ha definido mediante la Ley de Creación del Registro Nacional, N.º 5695 y sus reformas, que una sola institución a nivel nacional sea la garante de la publicidad registral patrimonial, con la finalidad de unificar criterios en materia de registro, coordinar las funciones, facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores y mejorar las técnicas de inscripción. El expansionismo a nivel territorial del Registro Nacional, se ha dado a través de la instauración en regiones claves del territorio

---

<sup>5</sup> MOISSET DE ESPANES, Luis y VACCARELLI, Horacio ( 1994) Sistema Registral Inmobiliario Buenos Aires. Argentina Za-valia. Pag. 14

costarricense de oficinas regionales dependientes del Registro Nacional, que vienen a coadyuvar en el cumplimiento de ese fin.

También, este concepto de sistema único de registro (SUR) se debe asociar a una "filosofía de desarrollo de sistemas para el mejoramiento de la plataforma tecnológica del Registro Nacional, donde la interoperabilidad entre los sistemas, genera interfaces que permitirán los accesos a las diferentes plataformas tecnológicas que existen en el Registro Nacional. Estos enlaces habilitarán no solo los actuales servicios de los Registros, sino aquellos nuevos servicios que se pueden desprender

**[P. 237]** del análisis de los procesos sustantivos, los servicios para clientes internos como externos estarán basados en tecnología con estándares abiertos y altamente interoperables, ampliándose el espectro de consultas y ello dará una mejora en los procesos"<sup>6</sup>.

Bajo el concepto anterior, el Registro Nacional no solo significa una institución que brinda publicidad a los usuarios de los diferentes derechos de propiedad patrimonial, llámese inmobiliario, mobiliario, personas jurídicas y propiedad intelectual, sino también esa información podrá ser adquirida mediante un sistema tecnológico único.

### **c. Independencia Funcional**

Según el artículo primero de la Ley de Creación del Registro Nacional, el "Registro Nacional", como institución, es un órgano dependiente del Ministerio de Justicia y Paz. Sin embargo, goza de independencia de la jerarquía directa de ese Ministerio, ya que el Registro Nacional está dirigido por una Junta Administrativa con personalidad jurídica, compuesta por siete miembros que representan diferentes sectores de intereses en el ámbito registral-notarial. Entre ellos, se encuentran el Ministro de Justicia, quien la presidirá; un notario en ejercicio de reconocida experiencia, nombrado por el Ministro de Justicia; el Director Nacional de Notariado, y un representante de cada uno de los siguientes organismos; Procuraduría General de la República, Colegio de Abogados de Costa Rica, Colegio de Ingenieros Topógrafos y el Instituto Costarricense de Derecho Notarial<sup>7</sup>.

**[P. 238]** La función de esta junta administrativa es:

"a) Dictar las medidas de organización y funcionamiento de sus dependencias;

b) Proteger, conservar sus bienes y velar por su mejoramiento;

---

<sup>6</sup> Jiménez, Cecilia. (2006) Impulsan Nuevo Sistema Único de Registro. Revista de Materia Registrai Año 3 N° 1 Pág 3.

<sup>7</sup> Ley de Creación del Registro Nacional Artículo 4

c) Formular y ejecutar los programas de mejoras, de acuerdo con las necesidades de las dependencias a su cargo;

d) Administrar los fondos específicos asignados a cada una de ellas, así como los demás ingresos que por otros conceptos reciba, mediante cuentas separadas, dictando los presupuestos, acordando los gastos, haciendo las inversiones que estimare adecuadas, promoviendo y resolviendo las licitaciones que fueren del caso, con sujeción a lo dispuesto por la Ley de la Administración Financiera de la República y la presente ley; y

e) Preparar los proyectos de ley y reglamentos necesarios y dictar los reglamentos internos para el mejor funcionamiento de las diversas dependencias.<sup>8</sup>

Esta independencia funcional no solo se da en cuanto a una relación de jerarquía directa con el Ministro de Justicia y Paz, sino también se refiere a la independencia funcional de la que gozan los directores de cada uno de los Registros que integran el Registro Nacional respecto al director general.

Tal como se ha expuesto, el Registro Nacional funciona como institución, bajo una sola dirección general, de la cual dependen jerárquicamente los directores de

**[P. 239]** los Registros que lo conforman. Pero, de acuerdo al artículo 6 de la Ley de cita, esa dependencia es únicamente administrativa. Lo concerniente a la función técnica de cada Registro es propio de su director a cargo<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Ley de Creación del Registro Nacional. Artículo 3.

<sup>9</sup> Ley de Creación del Registro Nacional. Artículo 6. Habrá un Director General, de quien dependerán jerárquicamente, para efectos administrativos, los directores de las diversas dependencias integradas del Registro Nacional. El Director General deberá ser licenciado en Derecho y notario público, incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica y por lo menos con cinco años de ejercicio profesional. (Así reformado este párrafo segundo por el artículo 173 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

El Director General del Registro Nacional será nombrado por el Poder Ejecutivo, escogido de una terna que al efecto elaborará la Junta Administrativa. Al Director General corresponderá:

1) Ejercer la labor de funcionarios ejecutivos de la Junta, en cuyas sesiones tendrá voz pero carecerá de voto.

2) Proponer a la Junta los proyectos para el cumplimiento de las funciones encomendadas a esta en el artículo tercero.

3) Coordinar las funciones de todas las dependencias del Registro Nacional.

4) Unificar los criterios de calificación y dictar, en forma general, las medidas del carácter registral en los distintos registros, sin que le corresponda el análisis o calificación de casos concretos cuyo pronunciamiento compete al Director, encargado o jefe de cada dependencia.

**[P. 240]**

#### **d. Institución al Servicio Público**

El destinatario de los beneficios de tener dentro de la organización estatal una institución que vele por el derecho de propiedad es la sociedad. El Registro Nacional se debe a los usuarios componentes de esa sociedad. que espera obtener de esta institución un servicio público acorde con los principios constitucionales de protección a la propiedad tangible e intangible. Esto hace referencia a los artículos 45 de la propiedad material y al artículo 47 de la propiedad intelectual.

También, el Registro Nacional está llamado a proteger la salud pública y un ambiente sano y equilibrado. Esto lo puede lograr a través de sus funcionarios, concretamente los registradores, que son los llamados para que apliquen las normas legales y de procedimiento dentro de un marco de calificación, a los documentos que les son rogados y que están relacionados con esos valores. Así entendido, el Registro Nacional vendría a ser esa organización estatal que tiene por objeto realizar una tarea de necesidad pública como lo es publicitar derechos válidos y eficaces y que no conlleven a error a la sociedad.

### **2. Los Registros que Conforman el Registro Nacional y su Sistema de Inscripción**

[Ortiz Mora, G.]<sup>iv</sup>

**[P. 240]**

#### **a. Registro Inmobiliario**

El Registro Inmobiliario, conforme a la definición dada por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, “es el órgano del Registro Nacional que integra

---

5) Aprobar los proyectos de presupuesto que se presenten a la Junta.

6) Disponer las medidas administrativas generales para todos los organismos que integran el Registro Nacional.

7) Tomar todas las medidas que estime convenientes para la marcha del Registro Nacional y sus dependencias, de acuerdo con las normas dictadas por la Junta.

El Director del Registro Nacional no podrá ser director de ninguno de los registros en particular.

Queda prohibido al Director del Registro Nacional abocar los asuntos que concierne resolver individualmente a cada uno de los registros. (Así reformado por el artículo 1o de la ley N.º 6934 de 28 de noviembre de 1983).

las funciones catastrales y registrales inmobiliarias Bajo ese concepto, se une en un mismo corpus las direcciones del Registro de la Propiedad Inmueble y del Catastro Nacional, manteniendo subdirecciones se-

**[P. 241]** paradas, que en este caso son: la Subdirección Registral y la Subdirección Catastral,

La idea de esta unión se organizó alrededor de tres componentes: formación del catastro y compatibilización con el Registro, regularización de los derechos relacionados con la propiedad inmueble en áreas bajo regímenes especiales (ABRE) y fortalecimiento municipal en el uso de la información catastral.

El primer componente está relacionado con el levantamiento de campo a efecto de formar el catastro. Mediante ese procedimiento, el objetivo es sanear las inconsistencias encontradas entre la información gráfica (plano), la jurídica (información constante en el Registro) y la realidad en el terreno. El segundo componente, que es la regularización de los derechos relacionados con la propiedad inmueble, refiere a la identificación de territorios considerados áreas bajo regímenes especiales (ABRE), dentro de las cuales se definieron 19 áreas silvestres, 16 territorios del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), 15 territorios indígenas y 16 sitios de zona marítimo terrestres (ZMT). En cuanto al último componente, se refiere a fortalecer el régimen municipal, en el sentido de que, con la información catastral, podrá mejorar su sistema de recaudación y tendrá una amplia visión de los terrenos incorporados dentro de su municipio.

Bajo esa visión el Registro Inmobiliario ejerce sus funciones. Pero también este Registro, no únicamente conoce lo relacionado con la propiedad inmueble y su respectivo catastro, sino, comprende otro tipo de bienes jurídicos a proteger como son: hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del golfo de Papagayo y registro de marinas turísticas.

**[P. 242]** Para acceder a la protección dada por este Registro, el procedimiento registral se inicia con la presentación a la comente registral. de un documento en donde conste el acto o negocio jurídico pretendido. Ese documento está regulado en los artículos 450 del Código Civil y 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y lo limita a. "escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto".

En ese sentido, ingresan al Registro Inmobiliario documentos expedidos por notario público, por la autoridad judicial y por funcionarios públicos autorizados. El contenido de cada uno de esos documentos está amparado a la fe pública notarial, judicial o administrativa.

El efecto que produce la inscripción de esos documentos es declarativo del derecho que previamente ha sido constituido o declarado en esas sedes, que son independientes a la registral. Sibaja Morales, en cuanto a este tema, ha dicho: “los efectos que se producen con la inscripción de los instrumentos públicos... son declarativos. No son constitutivos ni sustantivos”. En cuanto al primero, indica que en “el sistema constitutivo, el Registro es de derechos y no de documentos, ya que para que quede constituido el derecho es indispensable su registro”. Respecto al segundo, enfatiza que en “el sistema sustantivo con la inscripción se opera el cambio, sin que se requiera del acuerdo de transferencia, una vez matriculada una finca se expide el certificado del título, este certificado es el documento que acredita la propiedad y para transferir ésta se endosa el certificado”<sup>10</sup>.

Este autor hace la diferencia entre título y derecho, en el tanto el título contiene un acto o negocio jurídico inscribible que nació a la vida jurídica desde el mismo

**[P. 243]** acto de su constitución, siendo la inscripción un proceso secundario, que no incide en el nacimiento, modificación o extinción del derecho que allí se indica. Diferente es el caso del registro constitutivo, mediante el cual el derecho surge a partir de su inscripción, al momento de ingresar el documento que contiene un derecho y este se inscriba, ese derecho nace a la vida jurídica con efectos jurídicos de oponibilidad.

Respecto al documento de compraventa, que es un acto notarial y que accede al Registro por medio del instrumento público denominado escritura pública, se perfecciona por convenio de partes y la inscripción registral es para efectos de terceros. Así lo resume la sentencia N.º 78 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 15:35 horas del 12 de julio de 1995.<sup>11</sup>

Pese a que esa resolución judicial define muy bien el tipo de efecto que tienen los contratos provenientes de compraventa de un bien inmueble o mueble, hay que tomar

---

<sup>10</sup> SIBAJA MORALES, D. Op.cit. Pag. 45

<sup>11</sup> II... Ese es el caso, precisamente, de la venta Dicho contrato, de conformidad con lo estatuido por el artículo 1049 del Código Civil, se perfecciona entre las partes desde que éstas convienen en cosa y precio He ahí un caso para el cual la condición prescrita por el artículo 1007 in fine del Código Civil no opera, pues la ley no exige solemnidad alguna para su formación Tal interpretación (...) la corrobora el ordinal 480 ibídem. Según su texto, la transmisión dominical de muebles e inmuebles, con relación a las partes contratantes se produce por el solo hecho del convenio pertinente entre ellas, independiente de su inscripción en el Registro y de la tradición Es decir, la inscripción registral- para la cual precisa la escritura pública- se requiere para efectos de terceros (artículo 455 ab-initio del mismo Código), más no para la validez de las prestaciones nacidas del contrato, con respecto a las partes, las cuales quedan obligados entre si, a la entrega de la cosa (el vendedor) y al pago del precio (el comprador)..."

en consideración que conforme a la nuevas tendencias de un Registro Inmobiliario, en donde uno de sus objetivos primordiales es sanear las inconsistencias

**[P. 244]** encontradas entre la información gráfica, la jurídica y la realidad en el terreno, se hace necesario la inscripción en el Registro de este tipo de documentos, tal como lo expresa el numeral 267 del Código Civil: *"Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad"*.

De esta forma, se cumpliría el propósito del Registro Nacional que, conforme a la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, *"es garantizarla seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos"* (artículo 1). Un bien no inscrito en el Registro no existe para la publicidad registral y no es objeto de oponibilidad, aunque exista en la realidad extrarregistral.

Esos efectos rigen igualmente para los demás bienes jurídicos inscribibles en el Registro Inmobiliario. Antes del nacimiento de un asiento registral donde consten públicamente, esos derechos han surgido previamente en un acto o contrato expedido por la autoridad correspondiente.

En el caso de las hipotecas, cédulas hipotecarias y propiedades en condominio, estos son actos que generalmente corresponden a la sede notarial, pues implican la comparecencia de personas físicas o jurídicas que desean realizar un acto contenido dentro de su autonomía de la voluntad y que está permitido legalmente.

En el caso de concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del golfo de Papagayo y registro de marinas turísticas, estos son actos emitidos por una autoridad administrativa, como producto de un procedimiento administrativo, en donde convergen sujetos de derecho privado y derecho público, y que desde el mo-

**[P. 245]** mentó que es autorizado por la autoridad pública que corresponda según el acto, genera efectos jurídicos.

La inscripción es un medio de oponibilidad. En el caso de la hipoteca y cédula hipotecaria, también constituye un medio para ejercer judicialmente el privilegio devenido del contrato mismo (artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial).

#### **b. Registro Público de la Propiedad Mueble**

El artículo 1° del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, indica que este Registro está adscrito al Registro Nacional según Ley N.° 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, que es la Ley de Creación del Registro Nacional. Tiene bajo su competencia el registro y la publicación de los derechos referentes a la

constitución, declaración, modificación y extinción de la propiedad mueble. Asimismo, conoce de los gravámenes prendarios que afecten a la propiedad mueble; como la adjudicación y entrega de las matriculas de los bienes inscribibles y sus permisos de salida del territorio nacional.

Dentro de los bienes que protege, se cita a los vehículos automotores, aeronaves, prendas y buques. En razón de la promulgación de la Ley de Garantías Mobiliarias N.º 9246, publicada en el Diario Oficial La Gaceta el 20 de mayo de 2014, le fue incorporado a este Registro el sistema de garantías mobiliarias, que se puso en marcha a partir del mes de mayo del 2015, previa promulgación del reglamento correspondiente.

Al igual que el Registro Inmobiliario, el medio de acceso a la corriente registral es el documento auténtico, ya sea notarial, judicial o administrativo. La sede donde se constituye el derecho es independiente al registro del documento que corresponda. En ese sentido, los efec-

**[P. 246]** tos que se producen con la inscripción son declarativos de un contrato que previamente se ha suscrito entre partes, sean públicas o privadas. Sin embargo, al igual que los títulos inscribibles en el Registro Inmobiliario, para efectos de oponibilidad de terceros, estos tienen que haber generado un acto de registro de inscripción. Para el contrato de prenda, rige igualmente la disposición del artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial citada.

### **c. Registro de Personas Jurídicas**

El Registro de Personas Jurídicas funcionó hasta el año 2000 como dependencia del derogado Registro Público de la Propiedad Inmueble. A partir de la promulgación de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, artículo 22 legalmente se le reconoce como un Registro con independencia del Registro de la Propiedad Inmueble.

Según la Ley de Creación del Registro Nacional, este Registro comprende: mercantil, personas, asociaciones civiles, medios de difusión y agencias de publicidad y asociaciones deportivas. A excepción de personas, la materia objeto de registro da como resultado la creación de una persona jurídica, con independencia de las personas físicas que la crean. La regulación legal de cada una de ellas es conferida a sus estatutos y a la normativa especial promulgada. Estas personas nacen a la vida jurídica a partir del acto de registro de inscripción. El sistema que se sigue en este Registro es el constitutivo. Tal como lo indicó Dagoberto Sibaja en una cita anterior, "el sistema constitutivo, el Registro es de derechos y no de documentos, ya que para que quede constituido el derecho es indispensable su registro". Sin embargo, esta cita no debe de

llevar a confusión al usuario, quien debe tener muy claro que para acceder a la corriente

**[P. 247]** registral, es necesario ingresar el documento respectivo que contenga ese derecho, a efecto de que se pueda generar el acto de registro de inscripción.

En cuanto al registro de personas, no se puede establecer en forma absoluta que la inscripción de los documentos tiene efectos declarativos o constitutivos. Conforme al artículo 466 del Código Civil, es de conocimiento para su inscripción por parte del registro de personas:

"a- Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas,

b- La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte, y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes.

c- La que declare la insolvencia o quiebra, y la aceptación del nombramiento de curadores

d- La certificación en que conste la aceptación del albacea nombrado por el testador, por el Juez o por los herederos,

e- El instrumento público en que se constituya una sociedad civil o se le dé representación, y aquel en que se constituya apoderado de una corporación pública,

f- Todo poder general o generalísimo g- Las capitulaciones matrimoniales cuando en virtud de ellas se establezca entre los cónyuges comunidad de bienes raíces".

Obsérvese que de estos documentos inscribibles en el Registro de Personas Jurídicas, involucra en su mayoría, con excepción de los puntos e) y f) actos que nacen en otra sede independiente a la registral, sea

**[P. 248]** esta notarial o judicial, en cuyo caso el registro de estos documentos tienen efectos declarativos. Diferente corresponde al nacimiento de una sociedad civil, cuyos efectos desembocan en la constitución de una persona jurídica, con independencia a sus asociados y que nace a partir de su inscripción.

En cuanto al poder general o generalísimo, aun y cuando nacen en sede diferente a la registral, mediante instrumento público otorgado ante notario público, no producen efectos respecto de terceros sino desde la fecha de su inscripción. Por lo anterior, es requisito indispensable para la validez y eficacia de ese tipo de poderes la inscripción respectiva. La inscripción del documento en el Registro, le otorga a ese tipo de contratos efectos constitutivos (artículo 1251 del Código Civil).

#### **d. Registro de la Propiedad Intelectual**

El nacimiento de la propiedad intelectual siempre ha estado vinculada al aspecto económico, concretamente a la relación comercial entre los diferentes países del mundo. Incluso los convenios internacionales que regulan esta materia fijan estándares mínimos de protección y que son de acatamiento obligatorio para los Estados suscriptores.

“Durante aproximadamente los últimos 20 años, el nivel, el ámbito, la extensión territorial y el papel de la protección de derechos de PI se han incrementado a un ritmo sin precedentes. Algunos ejemplos de este incremento son:

- La expedición de patentes sobre seres vivos y materiales que aparecen en la naturaleza,

**[P. 249]** a diferencia de sobre productos y procesos fabricados por seres humanos (que parecen más reconocibles como invenciones para quienes no son expertos);

- La modificación de los sistemas de protección para que incluyan nuevas tecnologías (en particular, la biotecnología y la tecnología de la información), como por ejemplo la Directiva sobre Biotecnología de la UE o la Ley de Derechos de Autor para el Milenio Digital (DMCA) en Estados Unidos;

- La ampliación de la protección a nuevos campos como el software y los métodos empresariales, así como la adopción en algunos países de nuevos sistemas sui generis para los semiconductores y las bases de datos;

- Un nuevo énfasis en la protección de los nuevos conocimientos y las tecnologías que se producen en el sector público;

- Hincapié en la relación existente entre la protección de la PI y los conocimientos tradicionales, el folclore y los recursos genéticos;

- La ampliación geográfica de estándares mínimos de protección de la PI mediante el acuerdo ADPIC” (Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad Intelectual relacionados con el Comercio), “y de estándares más estrictos a través de acuerdos de comercio y de inversión, tanto bilaterales como regionales;

- La ampliación del ámbito de los derechos exclusivos, la prolongación del plazo de proteo-

**[P. 250]** ción y el fortalecimiento de los mecanismos que obligan al cumplimiento de los derechos de PI<sup>12</sup>

Costa Rica, como país suscriptor de varios instrumentos referidos a la propiedad intelectual, e inmersa dentro de una política de desarrollo a través de este tipo de propiedad, ha impulsado el funcionamiento de la misma a través de los Registros que integran el Registro de Propiedad Intelectual. Estos son el Registro de la Propiedad Industrial y el Registro de Derecho de Autor y Derechos Conexos.

El primero, el Registro de la Propiedad Industrial, conoce sobre: patentes de invención, modelos de utilidad, dibujos y modelos industriales, marcas y otros signos distintivos, denominaciones de origen e indicaciones geográficas, trazados de circuitos integrados y marcas de ganado. El segundo, el Registro de Derecho de Autor y Derechos Conexos, tiene a su cargo la protección de las producciones intelectuales originales de su autor.

A pesar de que ambos Registros se encuentran inmersos en el Registro de la Propiedad Intelectual como un todo, la inscripción de los bienes jurídicos tiene efectos diferentes, conforme a la clasificación que hemos venido haciendo entre declarativo y constitutivo.

El Registro de la Propiedad Industrial tiene como medio de acceso para ingresar a la corriente registral una solicitud o documento firmado por el solicitante, que a nivel administrativo se convertirá en un expediente. Existe en la normativa un procedimiento a seguir para el otorgamiento de estos derechos, el cual si el peticio-

**[P. 251]** nario lo cumple y no se encuentran dentro de las prohibiciones que la misma legislación establece, el signo distintivo le es otorgado por un tiempo determinado por la misma legislación especial, sujeto a renovación en algunos de los casos. Esta situación, en donde el derecho nace a partir de la inscripción, se constituye en un factor para que los efectos de ese registro se conviertan en constitutivos. Sin embargo, lo anterior no es absoluto. Existe en la normativa marcaria otras figuras legales que deben ser tomadas en cuenta para analizar lo rogado y que pueden incidir en un efecto declarativo.

En cuanto al Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos, la situación es diferente. Este Registro corresponde a la autoridad administrativa adscrita al Registro Nacional, que tiene como objetivo primordial la inscripción de las obras literarias y artísticas. Según la Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos, debe entenderse como obras literarias y artísticas:

---

<sup>12</sup> CORREA, Carlos Maria. (2005) Temas de Derecho Industrial y de la Competencia Propiedad Intelectual y Políticas de Desarrollo Argentina Editorial de Ciencia y Cultura. Pag. 35

*"... todas las producciones en los campos literario y artístico, cualquiera sea la forma de expresión, tales como: libros, folletos, cartas y otros escritos: además, los programas de cómputo dentro de los cuales se incluyen sus versiones sucesivas y los programas derivados: también las conferencias, las alocuciones, los sermones y otras obras de similar naturaleza, así como las obras dramático musicales, las coreográficas, las pantomimas, las composiciones musicales con o sin ella y las obras cinematográficas, a las cuales se asimilan las obras expresadas por procedimiento análogo a la cinematografía, las obras de dibujo, pintura, arquitectura, escultura, grabado y litografía: las obras fotográficas*

**[P. 252]** y las expresadas por procedimiento análogos la fotografía; las de artes aplicadas tales como ilustraciones, mapas, planos, croquis y las obras plásticas relativas a la geografía, la topografía, arquitectura o las ciencias y las obras derivadas como las adaptaciones, las traducciones y otras transformaciones de obras originarias, que sin pertenecer al dominio público, hayan sido autorizadas por sus autores" (artículo 1).

Esas obras literarias y artísticas no nacen con la inscripción en el Registro, su nacimiento se produce desde que su autor la crea de su intelecto y la reproduce en formato papel o digital. Al nacer ese derecho en sede extrarregistral, los efectos de la inscripción se constituyen en declarativos.

#### **e. Instituto Geográfico Nacional**

El Instituto Geográfico Nacional nace con motivo de la reforma del artículo 2 de la Ley N.º 5695. Ley de Creación del Registro Nacional, y la modificación de la Ley N.º 59, Ley de Creación y Organización del Instituto Geográfico Nacional, de 4 de julio de 1944, y sus reformas.

La Ley de Creación del Registro Nacional incorpora a ese Instituto como órgano integrante del Registro Nacional. Así como, la reforma al artículo 1 de la Ley N.º 59 citada, además de declararlo igualmente como una dependencia del Registro Nacional, indica las funciones de este Instituto como dependencia científica y técnica rectora de la cartografía nacional, destinada a la ejecución del Mapa básico oficial y la descripción básica geográfica de la República de Costa Rica y a los estudios, las investigaciones o labores y el desarrollo de políticas

**[P. 253]** nacionales de carácter cartográfico, geográfico, geodésico, geofísico y de índole similar, que tenga relación con dichas obras, con el fin de apoyar los procesos de planificación.

Este Instituto 'trabaja en la integración y generación de insumos geodésicos, cartográficos base, densificación de la red geodésica horizontal y vertical, ortofotos y productos fotogramétricos para las diferentes dependencias usuarias de datos

geoespaciales y cartografía asociada, incluida, claro está, la labor de proporcionar aquella materia prima indispensable para el mantenimiento, actualización y sostenibilidad del mapa catastral, pilar fundamental del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI), responsabilidad exclusiva de la División Catastral de ese Registro"<sup>13</sup>.

De lo expuesto se nota claramente que el Instituto Geográfico Nacional trabajará en conjunto con la división catastral del Registro Inmobiliario, con funciones de apoyo a políticas públicas y de contribución al análisis integral del territorio nacional, por lo que sus actos se escapan del análisis que hemos venido realizando en cuanto a los efectos de la inscripción dentro de un sistema declarativo o constitutivo.

#### **f. Desarrollo Jurídico y Tecnológico del Registro Nacional**

La consolidación, bajo una misma institución denominada Registro Nacional, de todos los Registros que tengan que ver con la inscripción de bienes tangibles e intangibles, se logró con la promulgación de la Ley de Bases del Registro Nacional, N.º 4384, del 25 de agosto

[P. 254] de 1969. En esa ley se creó el Registro Nacional como órgano dependiente del Ministerio de Gobernación. Posteriormente, se promulga la Ley de Creación del Registro Nacional, N.º 5695, del 28 de mayo de 1975, que derogó la ley N.º 4384 y define el marco normativo en que se fundamenta la actividad registral desde la óptica organizacional de la institución. En esta ley se establece que el Registro Nacional estará dirigido por una Junta Administrativa con personalidad jurídica propia.

Con la separación de Justicia del Ministerio de Gobernación, la Ley de Creación del Registro Nacional sufre una reforma a su artículo 1, para establecer la dependencia del Registro Nacional al Ministerio de Justicia, dejando atrás toda relación con el Ministerio de Gobernación.

A partir de los años 70, el Registro Nacional comenzó con una evolución jurídica y tecnológica imparable hasta la fecha, con el fin de brindar a la sociedad costarricense mayor seguridad en la transacción de sus bienes. Pasó de ser un Registro Público en donde se publicitaba en su mayoría lo concerniente a bienes inmuebles y personas jurídicas, a un Registro que agrupó bajo una misma dirección general a varios Registros con competencia funcional especial conforme al bien jurídico a proteger.

A principios de esa década se creó una comisión de reformas al denominado Registro Público. En Argentina se estaba implementando un modelo de inscripción de bienes

---

<sup>13</sup> RODRIGUEZ, G. (2011) Instituto Geográfico Nacional y División Catastral del Registro Inmobiliario. Una historia en común Revista Materia Registral Año 7. N º1, 24-28 Pág. 27-28

inmuebles, basado en un sistema de folio real de interés para el Registro costarricense, para lo cual se envió a una comitiva con el fin de aprender el nuevo sistema e implementarlo en Costa Rica.

La implementación del sistema de folio real al procedimiento registral fue lenta, ya que lo primero que se

**[P. 255]** realizó fue la mecanización de los índices de propietarios. Luego se dio el paso de los tomos a este nuevo sistema. "En 1976, se firmó un convenio entre el Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) y la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID), con la finalidad de realizar una reforma agraria. Este hecho provocó que el Registro se viera obligado a efectuar inscripciones masivas de títulos. Ante este hecho, el ITCO compró el primer computador y lo entregó al Registro, con la finalidad de coadyuvar en la automatización de la información de tomos al sistema de folio real. Para ello se desarrollaron fórmulas para trasladar la información registral, se elaboraron diferentes tipos de formularios, en los cuales se contempló el camino de la información. En el año de 1979 salió a la publicidad registral el primer folio real"<sup>14</sup>. "Este proceso, se basa en el trípode creado por la memoria de un computador, la microfilmación y la representación gráfica del folio real, lo que colocó al sistema registral costarricense como el más avanzado."<sup>15</sup>

A partir de los años 1976 a 1984, se incorporaron al Registro Nacional los Registros de prendas, propiedad industrial, marcas de ganado, patentes de invención, catastro y bienes muebles. También, en esos años, el Registro Nacional se consolidó financieramente al crearse un timbre propio de la institución para el pago de los derechos de registro.

Cada uno de esos Registros se han ido modernizando y adquiriendo, mayores responsabilidades conforme al desarrollo jurídico y económico del país. Aparejado a ese avance, no se puede dejar de lado el aspecto tec-

**[P. 256]** nológico que va más allá de la página web. El Registro ha desarrollado un nuevo sitio en donde se incorporó la consulta a todas las bases de datos de los diferentes Registros que conforman el Registro Nacional, para ampliar los servicios e incorporar la transferencia electrónica de documentos con firma digital.

En el año 2006 se creó una plataforma de Servicios Digitales (PADI), concentrados en una misma planta física, con la finalidad de ofrecer al usuario una amplia gama de

---

<sup>14</sup> THOMAS, Rose Marie y JIMENEZ. Cecilia. (2005) De los Tomos a la Computadora. Materia Registral. Año 2. N ° 3. 3-5. Pág 5

<sup>15</sup> JIMENEZ, Cecilia. (2011) 145 Años de Historia Registral. Materia Registral Año 6 N ° 4. 3-5 Pág. 5

servicios, que van desde certificaciones hasta consultas al sistema sobre los diferentes bienes jurídicos que se protegen en el Registro Nacional.

Con este avance jurídico y tecnológico, el Registro Nacional pretende brindar seguridad jurídica en las transacciones comerciales, mediante la aplicación de procesos confiables que garanticen al usuario el resguardo de su propiedad.

## **JURISPRUDENCIA**

### **1. Análisis del Carácter Declarativo o Constitutivo del Sistema Registral Costarricense. En especial el Registro de Personas Jurídicas**

[Tribunal Primero Civil]<sup>v</sup>

Voto de mayoría:

**V.** En lo que concierne al cuestionamiento a la condición de representante de la sociedad demandada del señor José María Castro Odio, los agravios devienen en inatendibles. El señor Castro Odio fue y mantuvo vigente la representación de la sociedad demandada durante la época cuestionada por recurrente. Al momento de la notificación de las diligencias de prueba anticipada, en fecha 2 de octubre del 2001, José María Castro Odio figuraba como presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de Tropigás de Costa Rica Sociedad Anónima. Tal circunstancia resulta no solamente evidente de la propia certificación de personería aportada, sino también por el propio proceder de don José María quien se apersonó luego de la notificación aludida, ante la Notario Olga Bejarano Ramírez con el fin de formular renuncia del citado apoderamiento. Resulta indubitable que Castro Odio fue notificado como presidente y no como exfuncionario de la sociedad demandada. Tal tesis se ha insistido desde la contestación de la demanda y en los agravios planteados, lo cual contrasta con la información que brinda el expediente. Se reitera -don José María Castro Odio-, recibió la notificación de prueba anticipada como presidente y mantuvo esa condición a pesar de la renuncia según se dictaminará a continuación. Los argumentos planteados por la parte apelante sustentando indefensión por supuesta desvinculación del señor Castro Odio con su representada, corresponde a una circunstancia cuyo riesgo y efectos incumbe solo a la parte demandada respecto al señor Castro Odio -responsabilidad civil in eligendo-. La forma y condiciones respecto al desempeño del cargo de presidente en relación con la sociedad demandada y su supuesta desvinculación de hecho, corresponde un riesgo asumido por Tropigás. Lo cierto es que don José María ostentaba el cargo de presidente con representación de apoderado generalísimo. Se alega además que al devenir la renuncia, se extinguió el poder aludido, pues incluso se viene alegando

insistentemente que el poder se anotó en el Registro con efecto a terceros. Tal argumentación carece de substracto fáctico y jurídico. En primer lugar la renuncia solamente se presentó al Registro sin que culminara en inscripción por defectos *ab sustancia*, pues precisamente era a partir de la inscripción que los efectos a terceros aplican pero con efectos *-ex tunc-* “desde entonces”. Apréciase que el documento fue presentado al Registro el día 5 de octubre del año 2001 (ver folio 22), luego de la notificación de la prueba anticipada; y mediante certificación visible a folio 73 vuelto se consigna que la presentación fue cancelada por defectos de la renuncia al no haberse gestionado ante la Sociedad. En todo caso, ante una eventual inscripción el panorama se hubiese mantenido igual. Lo referente a los efectos de la publicidad registral es preciso señalar que en nuestro país presenta dos vertientes claramente diferenciables a los efectos de la inscripción: **el efecto declarativo** y el **efecto constitutivo**. Se entiende por **efecto declarativo** que el derecho inscribible existe antes de que ingrese el documento al registro, o sea, su existencia opera extraregistralmente. Quiere ello decir, que la inscripción produce el efecto que normalmente se le atribuye consistente en la legitimación registral; porque es un efecto propio de la inscripción el presumir que el acto o contrato contenido en el Registro es exacto y válido, cuya perfección no dependía de la inscripción en el Registro, sino únicamente para efecto de oponibilidad ante terceros desde el momento de la presentación del documento -artículo 455 del Código Civil-. Bajo los lineamientos del efecto declarativo, la eficacia legitimadora que cumple el Registro, con relación a los terceros, y contratos presentados a inscripción, debe partirse del hecho que los eventuales cuestionamientos sobre su perfección y validez estarían bajo la salvaguardia de los Tribunales. Producirían todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración de nulidad de su inexactitud. Por **efectos constitutivos** de una inscripción se alude a los supuestos en que el Derecho nace paralelamente con ella, de ahí que requiere como oponibilidad ante terceros la exigencia, ya no de la simple presentación del documento, sino de su correspondiente inscripción. Se infiere de lo anteriormente consignado que el Sistema Registral Costarricense es mixto, ya que como se detallará, reúne dos sistemas disímiles en cuanto a la oponibilidad a terceros -declarativo o constitutivo-. Lo atinente a las implicaciones de los efectos registrales descritos dependerán en gran medida del tipo de derechos a que se aluda y relacionados con la modalidad de registro de que se trate. Ello en virtud de que en la actualidad la composición y estructura de los respectivos Registros del Registro Nacional, se encuentran descritos en el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual en cuanto enumera los siguientes: Registro Público de la Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Bienes Muebles, Registro de la Propiedad Industrial, Registro Nacional de Derechos de Autor y Derechos Conexos, Catastro Nacional y cualquier otro Registro que pueda incorporarse al Registro Nacional. A efecto de clarificar los cuestionamientos objeto de agravio, interesa determinar las repercusiones

constitutivas o declarativas respecto a la revocación o limitación de poderes en relación con lo que preceptúa el ordinal 455 del Código Civil. Resulta ineludible analizar la situación sobre los efectos de las inscripciones respecto al Registro Inmobiliario y de Bienes Muebles en relación con el Registro de Personas Jurídicas por tratarse la representación cuestionada por la parte apelante. A no dudarlo existen sutiles diferencias en el régimen de inscripción de bienes inmuebles o muebles y la inscripción de personas jurídicas, según se evidencia de la normativa que rige la materia y de los propios trazos jurisprudenciales vertidos desde vieja data. Esas diferencias surgen inicialmente a partir del objeto que se registra y de la aplicación o forma en que interactúan los principios registrales. Desde un punto de vista sustantivo, es decir del valor de los asientos en el proceso de inscripción inmobiliaria y de cosas muebles, presenta características propias por su condición de derechos reales y su consecuente formulación normativa adoptada por la codificación napoleónica. Como bien es sabido, los derechos reales recaen directa e inmediatamente sobre una cosa. El objeto del derecho real es una cosa por lo que supone un poder directo e inmediato sobre la cosa. Además el derecho real tiene eficacia *erga omnes* por lo que todos los miembros de la comunidad están obligados a permitir que su titular ejercite su derecho en forma exclusiva. De este atributo del derecho real, se deriva el denominado *ius persecuendi* entendido como la facultad a su titular para seguir la cosa donde quiera que vaya y para invocar su derecho, cualquiera que sea la persona que posea la cosa sobre la cual recae. Por ende, no es usual que los derechos reales coexistan sobre una misma cosa en un plano de igualdad. Así cuando se trata del derecho de propiedad, un propietario o un conjunto de propietarios necesariamente excluye a los otros. Por tanto, cuando varios sujetos pretenden el mismo derecho de propiedad sobre la cosa, es necesario determinar cuál de ellos debe prevalecer. Se impone, pues, un criterio de ordenación de los derechos reales. Como indican La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida: “ *Dos o varios derechos reales difícilmente pueden coexistir sobre una misma cosa en un plano de igualdad: si hay varias hipotecas, una será primera y otra segunda y no cabe que haya a la vez dos usufructos idénticos y plenos o dos propiedades. Los derechos deben “ponerse en cola” jerarquizarse, y para eso, para ponerlos en orden, hace falta un criterio de ordenación* ” (La Cruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asís: Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson, Madrid. 2001. p. 38). Por ende, en el Derecho Civil el rango o preferencia de los derechos reales se establece por fecha de constitución de derechos. La regla *prior in tempore, potior in iure* (el primero en el tiempo es mejor en el derecho) constituye el criterio ordenador de los derechos reales en el Derecho Civil. Es decir, el derecho que nace primero -en principio-, es preferente a los que le siguen y, en su caso, los excluye. En el Derecho Registral Inmobiliario y de Muebles la regla *prior in tempore, potior in iure* experimenta una sustancial modificación: La prioridad se establece no en función de la cronología de los títulos sino de la fecha de presentación de los asientos registrales. Tiene preferencia en materia registral no quien adquiere antes el derecho, sino quien presenta y luego

inscribe el derecho, sin que tenga que preocuparse el titular registral de posteriores presentaciones e inscripciones, por la simple razón de que éstas no le afectan. Lo anterior determina que la constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común, careciendo el Registro de **efectos constitutivos**. No es más que un régimen de transcripción, y es propio de ordenamientos como el nuestro por influencia del Código Napoleónico en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista). El Registro no se involucra en los actos de enajenación, modificación o extinción de los derechos inmobiliarios, los cuales discurren por entero en el ámbito extraregistral del Derecho Civil, sólo que para evitar en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa sobre y en perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, como oponibilidad ante terceros, desde el mismo momento de la presentación. Lo anterior determina que no sea por casualidad, que los principios registrales en materia de registración inmobiliaria y de bienes muebles, encuentra su realización más plena y acabada y, es precisamente el citado modelo declarativo el que fue adoptado por nuestro legislador en el artículo 455 del Código Civil en cuanto dispone que los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro.

**VI.** Los planteamientos descritos respecto al Registro Inmobiliario y de Muebles varían sustancialmente respecto a los registros de personas jurídicas, por cuanto el objeto a inscribir lo constituyen formas asociativas comerciales o civiles reconocidas por el ordenamiento, así como los poderes y representaciones y límites al ejercicio de la personalidad individual de las personas físicas en que interactúan aquellas. Por el contrario, en los registros de personas jurídicas, la inscripción mayoritariamente presenta efectos constitutivos en el tanto surgen a la vida jurídica en el momento de su inscripción registral (constitución de persona jurídica o mandato). Se evidencia así entre ambos registros contrastes en cuanto a la aplicación de los principios registrales, que ocasionan diferencias en su inscripción. En el Registro de Personas Jurídicas no aplica el principio de prioridad sustantiva, por cuanto sólo los asientos debidamente inscritos son capaces de producir efectos jurídicos (prioridad), según sea el caso, en este registro se presenta una prioridad calificada o formal con base en la inscripción de los actos. Por el contrario, en el Registro Inmobiliario, la prioridad sustantiva se presenta como un elemento esencial y característico en protección del tráfico jurídico, haciendo prevalecer los documentos con base a la fecha de presentación al registro. Este principio relacionado con el de publicidad, determina que la publicidad de **documentos anotados** en el Registro de Personas Jurídicas debe ser limitada o incluso inexistente, porque puede causar perjuicios, confusiones y crear una apariencia jurídica divergente de la realidad. El más relevante motivo como sustento de la aludida diferenciación se edifica en el hecho de que los inmuebles y muebles corresponden

precisamente a derechos sobre cosas destinadas al tráfico jurídico, mientras que en el Registro de Personas Jurídicas *la ratio* de su implementación radica no ya sobre cosas, sino propiamente sobre la existencia, modificaciones y extinciones de un ente que figura como sujeto de derecho, derivado de la ficción legal que predetermina su justificación como centro de imputación jurídica y en términos similares a la persona física o humana. Al conceder el ordenamiento la cualidad de **personalidad jurídica** a dichas entidades determina que su regulación registral esté enmarcada con el nacimiento o alumbramiento jurídico por medio del registro, sin que pueda imputársele existencia fuera de él como sí ocurre con una compraventa inmobiliaria en sus efectos inter partes, por ser un instituto destinado a tener relevancia frente a terceros y los efectos frente a terceros se darían con el reconocimiento de la inscripción una vez verificadas todas las exigencias y formalidades durante el trámite de su inscripción previstas por ley como requisito consustancial para su existencia y modificaciones posteriores. **Por ende, las cosas por estar predeterminadas al tráfico jurídico son oponibles a terceros con la presentación, mientras que las personas jurídicas adquieren existencia legal y sustrato como sujetos de derecho con su inscripción.** Ello determina que el Registro de Personas Jurídicas no se limita a recoger un acto contrato que ha nacido con independencia de él, sino que tal inscripción es uno de los requisitos de forma esenciales para perfeccionar determinada situación jurídica. En consecuencia, la persona jurídica nace con la inscripción, y sus eventuales modificaciones substanciales como plazo, cambio de nombre y representación se proyectan como parte integral o substratum de esa persona ideal en un *totum jurídico*, no pudiendo estos elementos desmembrarse como igual sucede con las personas físicas lo que determina y justifica un régimen idéntico, uniforme y único -de tipo constitutivo- durante toda su existencia y no sólo a partir de su constitución. Nuestro Código Civil, confirma lo anterior en cuanto a la adopción de la teoría de la ficción respecto a las entidades asociativas en general -incluyendo desde luego a las sociedades mercantiles-, al señalar en el artículo 33 que la existencia de las personas civiles (jurídicas) proviene de la ley o del convenio conforme a la ley, y además dejan de existir conforme a la ley según lo preceptúa el ordinal 34 *ibidem*. Por ende, en el registro inmobiliario se encuentra la figura del tercero registral considerado en base al privilegio y protección que recibe quien contrata o actúa de buena fe con base a la información que publicite el registro; mientras que en el Registro de Personas Jurídicas el tercero asume un rol pasivo considerado como un tercero consultante que actuará conforme a la apariencia jurídica que muestre el registro del ente consultado según las inscripciones vigentes. Las connotaciones del régimen anteriormente descrito concuerdan plenamente con los planteamientos legales y jurisprudenciales que rigen la materia. Como antecedente jurisprudencial de necesaria referencia se encuentra una resolución de vieja data que puede ser considerada como “pionera” en el tema, y corresponde a la Sentencia de Casación Número 82 de las 15:00 horas del 2 de noviembre de 1977 referida a la autonomía plena adquirida por la sociedad como

persona jurídica a partir del momento en que se inscribe la escritura de constitución en el Registro Mercantil, lo cual excluye lo dispuesto en el Código Civil respecto a la oponibilidad a terceros prevista en su artículo 455, criterio que en la actualidad mantiene plena vigencia en innumerables resoluciones que le suceden. Las repercusiones consignadas en el citado fallo, no sólo corresponden al caso de las sociedades mercantiles en cuanto a su naturaleza “constitutiva”, dado que la característica bajo análisis presenta aplicación en las distintas entidades asociativas en general entre las cuales también se incluye la Ley de Asociaciones N° 128 del 8 de agosto de 1939 y sus consecuentes reformas. Particularmente el artículo 11 del citado cuerpo legal siguiendo la teoría de la ficción establece que mientras no se haya inscrito la asociación, ni las resoluciones, ni los pactos, ni los documentos sociales producirán efecto legal alguno en perjuicio de tercero. En lo que respecta a las sociedades mercantiles el Código de Comercio dispone en el ordinal 20 *in fine* que en materia de sociedades, la persona jurídica nace a partir de su inscripción. El carácter constitutivo descrito no se limita a la constitución de la sociedad, por cuanto si bien el Código de Comercio no establece una nómina de documentos registrales respecto a sociedades, del contexto asumido en el ordinal 19 se evidencia lo afirmado al señalar: “ *La constitución de la sociedad, **sus modificaciones** , disolución, fusión y cualesquiera otros actos que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser necesariamente consignados en escritura pública, publicados en extracto en el periódico oficial e inscritos en el Registro Mercantil .”* (la negrita es nuestra). Dentro de los actos modificativos de los estatutos del contrato de sociedad, se incluyen -desde luego-, lo atinente a quienes representan a la sociedad -apoderados-, según se evidencia del inciso 12) del artículo 18 *ibidem*. En lo que concierne a los efectos registrales de la sustitución o revocación -incluida renuncia de apoderados-, la modificación no inscrita será ineficaz frente a terceros según se desprende del contenido del artículo 186 del Código de Comercio. Los alcances de la aludida norma fueron desplegados en el voto número 20 de las 15:35 horas del 12 de enero del 2000 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en que se determinó la naturaleza constitutiva - voto que fue aportado al expediente por la parte actora-. Consecuentemente los agravios de la parte demandada respecto a los cuestionamientos atribuidos a la representación ostentada en su momento por el señor José María Castro Odio devienen en inatendibles. En todo caso el ordinal 1285 del Código Civil, impone la obligación al mandatario que renuncia a continuar en el desempeño de los negocios que pueda perjudicar a su mandante.

**VII.** Según criterio de mayoría de la Cámara los agravios del apelante respecto a los cuestionamientos de ejecutividad en relación a la confesión ficta, deben ser desestimados. Conforme se analizó y determinó interlocutoriamente, la confesión valorada y calificada como en rebeldía en las diligencias previas, corresponde a un aspecto definitivo y firme. Efectivamente consta a folio 30 esa condición jurídica según

auto dictado en diligencias previas de prueba confesional a las 10 horas 20 minutos del 18 de octubre del año 2001. Las diligencias descritas culminaron en confesión ficta - rebeldía- del empleado y corresponde a una condición jurídica que se reitera, resulta irreversible en esta sede ejecutiva sumaria. En efecto, la rebeldía se aporta como sustento de la acción ejecutiva, y corresponde al presente juzgamiento sumario determinar si los efectos de esa rebeldía predeterminada y configurada en diligencias previas, configuran **título ejecutivo** según los hechos que configuran aquella anterior declaración. Según dicción contemplada en el artículo 438 del Código adjetivo civil, la confesión en rebeldía constituye título ejecutivo. Esa condición ficta o en rebeldía, es presupuesto material de la acción ejecutiva sustentada en dos presupuestos: por una parte que lógicamente se haya declarado como tal en las diligencias previas; y la determinación posterior del presupuesto de ejecutividad en cuanto a existencia de liquidez y exigibilidad corresponde su valoración al juzgador que conoce de la pretensión ejecutiva principal. Precisamente los juicios en rebeldía son pronunciamientos vinculantes a favor del demandante ante la falta de respuesta del demandado no respondiendo o no compareciendo. Su regulación es una importante herramienta para la aceleración del proceso y la posibilidad de poder pronunciar y ordenar el cumplimiento de determinadas resoluciones cuando se verifican sus presupuestos. La justificación de la figura de la rebeldía radica en la eventuales consecuencias negativas para el supuesto de que las partes no respeten los límites temporales establecidos para la realización de sus actos. Cumple no sólo una finalidad represiva mediante la **preclusion**, a ello se le suma el efecto **disuasivo** para instar a una conducta de buena fe cooperativa. La organización procedimental del tiempo tiene como destinatarios no solo a las partes para que hagan valer sus derechos de agresión y defensa, sino que además al órgano jurisdiccional concreto para que pueda disponer previsiblemente del tiempo de trabajo en forma adecuada. El costo temporal del proceso es la base de una pluralidad de principios procesales como así también de técnicas organizativas y funcionales para resguardar el ejercicio debido y efectivo de los derechos en el proceso. La omisión de una conducta cooperativa por una de las partes puede tener por consecuencia **el cierre de la posibilidad para que la pueda efectuar en una etapa posterior**. Esta formulación básica a la cual responde la preclusión procesal puede tener distintas variantes de acuerdo a la gravedad de la consecuencia sancionatoria. Pero la descripción de la conducta no cooperativa y su consecuencia es relevante. Se debe continuar un proceso prescindiendo realmente de una de las partes pero acudiendo a ficciones legales que ofrezcan una respuesta que garantice el transcurrir procesal de etapas e instancias sin que el capricho o ausencia de cooperación de uno, pueda derivar en perjuicio del otro. Las dos grandes alternativas históricas y de derecho comparado justificantes de la figura de la rebeldía, precisamente funcionaron y funcionan como mecanismos de ficción. Por ende, el denominado proceso de rebeldía se basa en la falta de colaboración esencial de una de las partes, permitiendo que se pueda arribar igualmente a una sentencia que ponga fin

al proceso y en el supuesto de la rebeldía en diligencia anticipada brindar el acceso al proceso principal. Ello siempre que se haya respetado el debido proceso, tanto para la parte que continuó colaborando activamente como para aquella que dejó de hacerlo. La necesidad de regular una eventualidad procesal como la descrita y cómo es finalmente regulada se convierten en un mecanismo relevante para generar incentivos negativos y positivos, los que tienen directa incidencia con la preclusión, celeridad y economía procesal. El "incumplimiento" o "inejecución" en tanto falta de colaboración esencial en el proceso tiene una regulación diferente de la que puede asumir en el derecho sustantivo. La inactividad o falta de colaboración esencial de una de las partes no puede impedir la resolución de la causa. Por esa razón el ordenamiento procesal requiere brindarle efectos a la inasistencia del emplazado sin justa causa. El efecto adoptado por el Código Procesal Civil ofrece solución recurriendo a la figura de origen germánico conocida como "*ficta confessio*", donde la inasistencia tiene un efecto positivo -*confesión ficta*- reconociendo como verdaderos los hechos alegados por la contra parte. Verificado el presupuesto de hecho de la rebeldía, surge como consecuencia negativa en perjuicio del rebelde como reconocidas las alegaciones unilaterales de la contraparte compareciente. Sin embargo la propuesta varía según que la rebeldía corresponda a la ausencia de apersonamiento en el proceso de conocimiento cuando se emplaza al demandado, respecto a la confesión en rebeldía como medida de prueba anticipada previa al ejecutivo de conocimiento sumario. En el primer supuesto se configura cuando el demandado no comparece a la primera citación o emplazamiento. Si bien el Código Procesal Civil en el canon 310, no asimila la inasistencia -rebeldía a allanamiento-, presenta la particularidad de que se tendrá la demanda como contestada afirmativamente en cuanto a los hechos, pero el proceso seguirá su desarrollo en cuanto se permite al rebelde el apersonamiento en cualquier estado del proceso. Según esta propuesta -la rebeldía- no presenta carácter absoluto respecto a la veracidad de los hechos de la parte actora, por cuanto el proceso sigue su curso normal hasta la sentencia definitiva. De manera que la regla del *onus probandi (incumbit probatio el qui dicit, no qui negat)* no alcanza un valor absoluto y axiomático, habiendo sido atemperada por una constante jurisprudencia casacional en atribuir a la confesión ficta una especie de *verdad relativa*, en el sentido de que el juez puede recabar prueba y el rebelde presentarse en cualquier estado del proceso (entre otras la sentencia de la Sala Primera de la Corte Número 991-F de las 15 horas 20 minutos del 17 de diciembre del año 2004).- Se resalta que la norma descrita -art. 310 íbidem-, responde a una formulación de la carga probatoria no edificada en principios inflexibles, sino que debe matizarse según las circunstancias del caso, la naturaleza de los hechos afirmados o negados, y la facilidad o disponibilidad para la prueba que tenga cada parte; doctrina que encuentra particular aplicación en materia de oposición tácita, dado que el rebelde no debe encontrarse, por su mera condición de tal, en una posición más favorable que quien comparece en tiempo para oponerse expresamente. Sin embargo la posición descrita varía radicalmente cuando la rebeldía antecede a la

pretensión ejecutiva sumaria según se evidencia del contenido del artículo 444 del Código Procesal Civil: “**Confesión ficta o documento reconocido en rebeldía**. Cuando la ejecución se hubiere despachado por confesión ficta o por documento reconocido en rebeldía, no se permitirá al ejecutado desvirtuar los motivos que fundamentaron la rebeldía; le quedará su derecho a salvo para reclamar el pago indebido en proceso ordinario o abreviado”. De manera que en fase de prueba anticipada -declarada la rebeldía-, al acceder al proceso ejecutivo sumario se materializa el engranaje de una **ficción legal absoluta** en cuanto se reconocieron por verdaderos los hechos alegados por la parte contraria derivado de la contumacia. A su vez el canon 444 ejúsdem, implica un verdadero efecto preclusivo para la *contestatio ficta* al cerrar la posibilidad de hacer valer por parte del ejecutado toda defensa de fondo -salvo una eventual prescripción por tratarse de un acontecimiento sobrevenido- respecto a desvirtuar el estado de rebeldía que antecedió a la ejecución sumaria como prueba anticipada generando, una ausencia de contradicción que se traslada de la prueba anticipada al fuero ejecutivo sumario. El estado de rebeldía proveniente de prueba anticipada en los términos descritos implica imposibilidad de retroacción en la vía ejecutiva sumaria sobre los motivos que justificaron la decisión del juzgador en las diligencias de prueba anticipada como consecuencia de la preclusión procesal. Derivado de lo descrito según criterio de mayoría, al evidenciarse del interrogatorio calificado y apreciado oportunamente en firme como confesión ficta, determina la existencia de una deuda dineraria líquida y exigible, constitutiva de ejecutividad según patentiza el artículo 438 inciso 5) del Código Procesal Civil, no siendo atendibles los motivos de agravio formulados por el impugnante. Cuestionamientos de sumas debidas por parte de la sociedad demandada estaría superado el contradictorio en esta vía sumaria y su eventual alegación sería reservada en el cauce ordinario. Incluso en lo concerniente a la experticia aportada visible a folios 468 a 480, excluye análisis de las sumas de dinero cobradas en autos al indicar el informe que no incluyó los reajustes de honorarios solicitados por la parte actora descritos en el interrogatorio en diligencia de prueba anticipada, por no ser tema de la prueba pericial (folio 472). Por mayoría se brinda confirmatoria a la sentencia recurrida.

## **2. Sistema Registral Costarricense: Mixto**

[Tribunal Segundo Civil Sección II]<sup>vi</sup>  
Voto de mayoría

**VIII.** Se alega además por el apoderado especial judicial de las sociedades actoras, la presencia de un irrespeto al principio de publicidad registral y la consecuente concurrencia de mala fe por parte del representante de las sociedades demandadas derivado de la inobservancia registral a que alude en sus agravios. Lo referente a los efectos de la publicidad registral es preciso señalar que en nuestro país presenta dos

vertientes claramente diferenciables a los efectos de la inscripción: **el efecto declarativo** y el **efecto constitutivo**.- Se entiende por **efecto declarativo** que el derecho inscribible existe antes de que ingrese el documento al registro, o sea, su existencia opera extraregistralmente. Quiere ello decir, que la inscripción produce el efecto que normalmente se le atribuye consistente en la legitimación registral; porque es un efecto propio de la inscripción el presumir que el acto o contrato contenido en el Registro es exacto y válido, cuya perfección no dependía de la inscripción en el Registro, sino únicamente para efecto de oponibilidad ante terceros desde el momento de la presentación del documento -artículo 455 del Código Civil-. Bajo los lineamientos del efecto declarativo, la eficacia legitimadora que cumple el Registro con relación a los terceros y contratos presentados a inscripción debe partirse del hecho que los eventuales cuestionamientos sobre su perfección y validez estarían bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirían todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración de nulidad de su inexactitud. Por **efectos constitutivos** de una inscripción se alude a los supuestos en que el Derecho nace paralelamente con ella, de ahí que requiere como oponibilidad ante terceros la exigencia, ya no de la simple presentación del documento, sino de su correspondiente inscripción.

**IX.** Se infiere de lo anteriormente consignado que el Sistema Registral Costarricense es mixto, ya que como se detallará, reúne dos sistemas disímiles en cuanto a la oponibilidad a terceros -declarativo o constitutivo-. Lo atinente a las implicaciones de los efectos registrales descritos dependerán en gran medida del tipo de derechos a que se aluda y relacionados con la modalidad de registro de que se trate. Ello en virtud de que en la actualidad la composición y estructura de los respectivos Registros del Registro Nacional, se encuentran descritos en el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual en cuanto enumera los siguientes: Registro Público de la Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Bienes Muebles, Registro de la Propiedad Industrial, Registro Nacional de Derechos de Autor y Derechos Conexos, Catastro Nacional y cualquier otro Registro que pueda incorporarse al Registro Nacional. A efecto de clarificar los cuestionamientos objeto de agravio, interesa determinar las repercusiones constitutivas o declarativas respecto a la revocación o limitación de poderes en relación con lo que preceptúa el ordinal 455 del Código Civil. Resulta ineludible analizar la situación sobre los efectos de las inscripciones respecto al Registro Inmobiliario y de Bienes Muebles en relación con el Registro de Personas Jurídicas por tratarse la representación cuestionada a la señora Blanca Umaña Solano al momento del otorgamiento de los traspasos cuestionados de una representación derivada de su condición de Presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma invocada en aquel momento de las sociedades actoras. A no dudarlo existen sutiles diferencias en el régimen de inscripción de bienes inmuebles o muebles y la inscripción de personas jurídicas, según se evidencia de la normativa que

rige la materia y de los propios trazos jurisprudenciales vertidos desde vieja data. Esas diferencias surgen inicialmente a partir del objeto que se registra y de la aplicación o forma en que interactúan los principios registrales. Desde un punto de vista sustantivo, es decir del valor de los asientos en el proceso de inscripción inmobiliaria y de cosas muebles, presenta características propias por su condición de derechos reales y su consecuente formulación normativa adoptada por la codificación napoleónica. Como bien es sabido, los derechos reales recaen directa e inmediatamente sobre una cosa. El objeto del derecho real es una cosa por lo que supone un poder directo e inmediato sobre la cosa. Además el derecho real tiene eficacia *erga omnes* por lo que todos los miembros de la comunidad están obligados a permitir que su titular ejercite su derecho en forma exclusiva. De este atributo del derecho real, se deriva el denominado *ius perseguendi* entendido como la facultad a su titular para seguir la cosa donde quiera que vaya y para invocar su derecho, cualquiera que sea la persona que posea la cosa sobre la cual recaea. Por ende, no es usual que los derechos reales coexistan sobre una misma cosa en un plano de igualdad. Así cuando se trata del derecho de propiedad, un propietario o un conjunto de propietarios necesariamente excluye a los otros. Por tanto, cuando varios sujetos pretenden el mismo derecho de propiedad sobre la cosa, es necesario determinar cuál de ellos debe prevalecer. Asimismo, cuando coexisten varios derechos compatibles sobre una cosa ajena se impone precisar el rango y la preferencia que corresponde a cada uno de ellos en relación con los restantes. Se impone, pues, un criterio de ordenación de los derechos reales. Como indican La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida: “*Dos o varios derechos reales difícilmente pueden coexistir sobre una misma cosa en un plano de igualdad: si hay varias hipotecas, una será primera y otra segunda y no cabe que haya a la vez dos usufructos idénticos y plenos o dos propiedades. Los derechos deben “ponerse en cola” jerarquizarse, y para eso, para ponerlos en orden, hace falta un criterio de ordenación*” (La Cruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asís: Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson, Madrid. 2001. p. 38). Por ende, en el Derecho Civil el rango o preferencia de los derechos reales se establece por fecha de constitución de derechos. La regla *prior in tempore, potior in iure* (el primero en el tiempo es mejor en el derecho) constituye el criterio ordenador de los derechos reales en el Derecho Civil. Es decir, el derecho que nace primero -en principio-, es preferente a los que le siguen y, en su caso, los excluye. En el Derecho Registral Inmobiliario y de Muebles la regla *prior in tempore, potior in iure* experimenta una sustancial modificación: La prioridad se establece no en función de la cronología de los títulos sino de la fecha de presentación de los asientos registrales. Tiene preferencia en materia registral no quien adquiere antes el derecho, sino quien presenta y luego inscribe el derecho, sin que tenga que preocuparse el titular registral de posteriores presentaciones e inscripciones, por la simple razón de que éstas no le afectan. Lo anterior determina que la constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común, careciendo el Registro de **efectos constitutivos**. No es

más que un régimen de transcripción, y es propio de ordenamientos como el nuestro por influencia del Código Napoleónico en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista). El Registro no se involucra en los actos de enajenación, modificación o extinción de los derechos inmobiliarios, los cuales discurren por entero en el ámbito extraregstral del Derecho Civil, sólo que para evitar en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa sobre y en perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, como oponibilidad ante terceros, desde el mismo momento de la presentación. En los registros de bienes inmuebles y de muebles se inscriben títulos de dominio y derechos reales constituidos sobre ellos con la finalidad de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario. Ello determina que a los efectos de la inscripción, los registros inmobiliarios son de índole declarativos ya que el nacimiento del derecho surge extra registro y su inscripción ocurre con fines de publicidad, seguridad y oponibilidad ante terceros. Lo anterior determina que no sea por casualidad, que los principios registrales en materia de registración inmobiliaria y de bienes muebles encuentran su realización más plena y acabada y, es precisamente el citado modelo declarativo el que fue adoptado por nuestro legislador en el artículo 455 del Código Civil en cuanto dispone que los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro.

### **3. Sistema Registral y Bienes Inmuebles**

[Sala Primera]<sup>vii</sup>

Voto de mayoría

VII. Como se ha señalado, en la usucapión común, regulada por la normativa civil, uno de los presupuestos esenciales es la posesión del inmueble por un espacio de al menos diez años, siempre que se haya ejercido de manera pública, pacífica, ininterrumpida y en calidad de dueño, conforme se desprende del numeral 856 del Código Civil. En el subjúdice, el Ad quem tuvo por acreditado que la accionante ejerció la posesión del inmueble objeto de disputa por un lapso superior a los diez años, dada la presunción de continuidad ya mencionada. Empero, estima esta Sala, tal posesión, en la particularidad del presente litigio, no es apta para usucapir en los términos que vienen solicitados por la sociedad demandante. En primer lugar, no se comparte la tesis del Tribunal de que, en virtud de la presunción que establece el ordinal 859 del Código Civil, en el presente caso, la posesión se tiene por ininterrumpida. Por el contrario, en el fallo que se examina, considerando V, expresamente se indica que en el lapso comprendido entre el 2002 y el 2005, el terreno estuvo en estado de abandono, lo que concluye de las deposiciones de los testigos Gerardo y Esteban, ambos de apellido Mora. Ciertamente la norma aludida otorga una presunción iuris tantum a favor del poseedor actual, que lo haya sido en un tiempo anterior, respecto del tiempo

intermedio, siempre que no se compruebe lo contrario. Dicho estado presuntivo no puede aplicarse a favor de la demandante cuando de las testimoniales se desprende el no ejercicio continuo de la posesión del inmueble, merced al estado de abandono en que estuvo del 2002 al 2005. Así las cosas, como lo señaló el propio Tribunal, ese estado no es propio de una posesión ininterrumpida, requisito que, en orden a lo expuesto, es determinante para la procedencia de la usucapión. Por tanto, la “*possessio*” objeto de análisis no es apta para efectos de la pretensión del accionante, pues no reúne las condiciones que exige el Código Civil, tal y como se explicó. Aunado a lo anterior, debe considerarse que la finca que se pretende adquirir se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la demandada, lo que representa un obstáculo jurídico para la procedencia de la usucapión. En el ordenamiento jurídico nacional, la titularidad plena sobre inmuebles, en tesis de principio, se rige por un sistema registral, a partir del cual, para que la propiedad surta todos sus efectos legales frente a terceros, es necesario que se encuentre inscrita. Esta inscripción supone la propiedad absoluta del bien, por ende, salvo mención expresa en contrario, comprende todos los atributos del dominio, dentro del cual se encuentra la posesión, entendida como la facultad de tener bajo poder y voluntad la cosa (artículo 277 Código Civil), según se desprende del ordinal 264 *ibidem*. Como ya lo ha indicado esta Sala en ocasiones anteriores, el ejercicio o no de los atributos de la propiedad no es obligatorio, de manera que la mera posesión por parte de un tercero no es suficiente para que opere la usucapión. En este sentido, refiriéndose a una acción reivindicatoria, este órgano ha manifestado: “En el Ordenamiento Jurídico patrio, la condición de propietario, tratándose de bienes inmuebles, se demuestra con su inscripción. (...)El canon 316 del Código Civil precisa, además, que la facultad de restitución corresponde al propietario, y es que el contenido y manifestación del derecho real se puede presentar de dos maneras: como un poder formal, en cuyo caso, tratándose del dominio, éste se manifiesta con la titularidad registral; y, como un poder real o material, que se exterioriza a través de actos tangibles realizados sobre el bien, como puede ser el ejercicio de una posesión efectiva y estable. Por eso el artículo precitado, consagra la facultad de restitución a favor de “Todo propietario”; de consiguiente, no es requisito para el ejercicio de ese atributo, que el propietario deba estar verificando sobre el bien determinada actividad posesoria. A lo expuesto cabe agregar, que la posesión deviene en facultad del dominio, no en obligación a cargo del propietario. Siendo la propiedad el derecho real más completo, precisamente, por conferir una serie amplia de facultades sobre el bien, sería un contrasentido consentir que su titular lo pierda frente el ejercicio posesorio de algún tercero. La propiedad como derecho pleno no puede estar supeditado a la posesión. Bien puede dejar de ejercerse alguna facultad del dominio y, aun así, el sujeto conserva su titularidad, solo que su derecho no será tan amplio o absoluto, sino imperfecto o limitado, como así se explica en el artículo 265, párrafo primero, del Código Civil. (...) Pero esta connotación no debe llegar al extremo de posibilitar que mediante la posesión se pierda la

propiedad, pues ni la Constitución Política ni la ley (artículo 264 del Código Civil) ni el sentido correcto de las cosas así lo facilitan. No es posible, por ende, admitir que la mera posesión restrinja, contra ley, la extensión y los atributos de la propiedad, al extremo de llegar a perderse, cuando resulta ser que por disposición expresa del artículo 266 del Código Civil “La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tiene más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley”. (Voto no. 794-F-2006 de las 9 horas 35 minutos del 20 de octubre del 2006. En igual sentido pueden consultarse, entre muchas otras, las siguientes: No. 37 de las 14 horas 45 minutos del 10 de abril y la No. 45 de las 15 horas 05 minutos del 22 de mayo, ambas de 1996; la No. 78 de las 14 horas 15 minutos del 12 de setiembre de 1997; No. 720 de las 15 horas 30 minutos del 27 de setiembre del 2000; y la No. 978 de las 6 horas 30 minutos del 2001). Así las cosas, siendo que se trata de un bien inmueble cuya titularidad se encuentra debidamente asentada en el Registro Nacional, la mera posesión por parte de un tercero no constituye una condición suficiente para derivar en la pérdida del derecho de propiedad. Adicionalmente, lo expuesto se ve reforzado por la prueba que se colige de la confrontación del plano catastrado P-310867, que data de 1978, con el que ahora se pretende hacer valer (P-809383), de donde se refleja la prioridad del derecho de propiedad que desde ese año, ostenta la accionada sobre el inmueble matrícula 6-021545-000. Si bien es cierto, la inscripción registral no produce, per se, un derecho de propiedad, en el caso concreto, la existencia de este constituye prueba adicional del derecho que le asiste a la demandada. Aunado a ello, otorgar la usucapión pese a lo expuesto, supondría, en el fondo, aceptar una información posesoria sobre un bien inmueble debidamente inscrito, lo que desde luego, no es legalmente viable. Cabe mencionar, esa fue la razón medular para la inadmisibilidad del proceso de información posesoria, dictada en enero del 2003 por el Juzgado Agrario de la Zona Sur. En virtud de lo expuesto, al no concurrir el presupuesto fundamental de la posesión ininterrumpida para la pertinencia de ese instituto, además de lo indicado en cuanto a la titularidad registral de la propiedad por parte de la demandada, es claro que no podría acogerse la demanda, pues en esas condiciones, no resultaría procedente acceder a la pretensión de la accionante. Por ende, lleva razón la recurrente en cuanto a sus alegatos relacionados con la ausencia de posesión en los términos que exige la normativa aplicable.

#### **4. Carácter Declarativo y Constitutivo de los Registros en Costa Rica**

[Tribunal Disciplinario Notarial]<sup>viii</sup>  
Voto de mayoría

IV. El juzgador de primera instancia, en su sentencia, expresa que la potestad certificadora es un reflejo de la fe pública notarial (artículos 1, 30, 31, 34 y 110 del

Código Notarial) y esta potestad no es irrestricta pues debe ejercerse dentro de los límites y con observancia de los requisitos establecidos por el Código Notarial. Que es así como el numeral 31 del Código aludido dispone que: "El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley (énfasis agregado).- Que por otro lado, los numerales 77 y 110 del Código Notarial establecen que el notario puede certificar en forma literal, en lo conducente o en relación y disponen la obligación de indicar la forma en que se está certificando, pues en los casos ahí establecidos, debe expresarse que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito, lo cual obedece a razones de seguridad jurídica, que tiene por objeto respetar la "unidad conceptual" o "integridad" de lo certificado, de manera tal que el receptor tenga la seguridad de contar con un documento que sea fiel representación de la realidad que se pretende transmitir por medio del documento notarial, evitando inducirlo a un error, al certificar parcialmente, sin advertir que lo omitido no desvirtúa su contenido.- Que esa aseveración de verdad que hace el notario, se presume cierta dada la autenticidad y legitimidad que imprime al autorizarla, por lo que debe actuar con extremo celo y no omitir aspectos fundamentales.- Añade el citado juzgador, que en este sentido, señala el artículo 19 del Código de Comercio que: "La constitución de la sociedad, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser necesariamente consignados en escritura pública, publicados en extracto en el periódico oficial e inscritos en el Registro Mercantil" y el artículo siguiente establece que: "Mientras no se hayan efectuado la publicación y la inscripción a que se refiere el artículo 19, las resoluciones, los pactos y los documentos sociales, no producirán efecto alguno legal en perjuicio de terceros, y los socios fundadores responderán solidariamente a dichos terceros de las obligaciones que en tales circunstancias se contrajeren por cuenta de la compañía. Cualquier socio podrá gestionar la inscripción de la escritura y si prueba su actividad en ese sentido cesará la responsabilidad en cuanto a él, desde el momento en que inició gestiones formales para la inscripción". Que según estas normas, para que las modificaciones al pacto social de una sociedad anónima puedan perjudicar a terceros y en consecuencia, les sea oponible, es necesario no sólo la presentación del testimonio de la escritura de protocolización respectiva y la publicación del edicto, sino también, la inscripción; de ahí la tesis de que el Registro Mercantil a diferencia del de Propiedad Inmueble o Mueble, es de carácter constitutivo, porque para que los actos o contratos que publicite tengan efectos respecto de terceros, se requiere la inscripción, sin que sea suficiente la sola anotación.- Estos conceptos que esboza el juzgador de primera instancia, como fundamento para su fallo y por medio del cual se exime de responsabilidad al notario denunciado por la emisión de la certificación de marras, son compartidos en su totalidad por este Tribunal, razón por la cual y por encontrarse a

derecho, ha de confirmarse lo resuelto.- No hay duda que para el día 18 de diciembre del dos mil dos, fecha para la cual el notario expidió la certificación, efectivamente el denunciante fungía como apoderado generalísimo de La Ñusta S. A., de acuerdo con la prueba que corre en autos y la frase que insertó dicho profesional en esa certificación de que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito, no transgrede la fe pública de la cual es depositario, ni la declaración de veracidad ahí contenida, ya que si bien se encontraban anotados sendos documentos relativos a protocolizaciones de actas de asamblea por medio de las cuales se modificaba el estatuto de la sociedad representada por el quejoso, era innecesario que el notario advirtiera la existencia de esos documentos, pues era una certificación de personería en relación, y así lo advirtió en forma expresa el notario en el documento y, tal y como lo expresa el A quo, para que las modificaciones al pacto social de una sociedad anónima -como son las que relacionaban los documentos anotados- puedan perjudicar a terceros y en consecuencia, les sea oponible, se requiere no sólo la presentación del testimonio de la escritura de protocolización respectiva, sino también, la inscripción.- Es claro que para los fines de determinar cuál es el representante legal de una sociedad mercantil, y así poderlo certificar el notario, debe tomar en cuenta la inscripción del estatuto social de ésta, así como cualquier otra modificación que igualmente se haya inscrito, pues sólo de esta manera se obtiene el principio de certeza y seguridad jurídica para los terceros que acuden al Registro Mercantil, al igual quienes son receptores, como en este caso, de una certificación expedida por notario, que como atinadamente reconoce el apelante, goza de fe pública y efectos probatorios plenos.- Debe añadirse que en una certificación notarial en relación, se debe documentar la información que tiene conexidad entre sí, por lo que, si lo que se precisaba era certificar la personería del representante legal de La Ñusta, a la fecha en que se emitió dicho documento, era del todo innecesario hacer relación a cualquier documento anotado sobre el estatuto de la sociedad, pues para afectar a terceros, en este caso, no basta con la simple anotación del documento sino que requiere también de su inscripción.- De la lectura de los numerales 19, 20 y 22 del Código de Comercio se infiere que, la sociedad como tal adquiere autonomía plena frente a terceros como persona jurídica cuando se inscribe la escritura en el Registro Mercantil, y respecto a ella no se aplica lo dispuesto en el Código Civil, toda vez que, para afectar a terceros, sí precisa del requisito de la inscripción, al igual que para cualquier modificación en su estructura.- De este modo, si los documentos que se encontraban anotados en el asiento de constitución de la sociedad no estaban inscritos, pues ello sucedió hasta el 7 de enero del 2003, a la fecha en que el notario certificó -18 de diciembre del 2003- no había necesidad de que éste certificara la existencia de las anotaciones y, ese proceder no contradice su afirmación de que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito, ya que para esta última fecha, el señor Eduardo Con se desempeñaba como apoderado generalísimo sin límite de suma de La Ñusta, su personería estaba vigente y las anotaciones por medio de las cuales se modificaba la

cláusula sexta del estatuto, se revocaban nombramientos y se efectuaban otros, de ninguna forma alteraban la dación de fe notarial de que estaba revestida la certificación, debido a que no se encontraban inscritas, hecho que sucedió el 7 de enero del 2003, a partir de lo cual surtieron efecto para terceros, las reformas y nombramientos ahí efectuados.

V. Por otra parte, deben rechazarse los agravios del notario relativos a que la emisión de esa certificación indujo a error a la autoridad que tramitó el desahucio en contra del apoderado de la denunciante y que dicha certificación dio base a la ejecución o traba del embargo de bienes en su contra, pues, como se dijo, efectivamente el señor Con Sanchún era el representante legal de La Ñusta, al momento en que dicha certificación se emitió y los documentos que se encontraban anotados, y a los cuales no hizo referencia el notario, no modificaban, alteraban, condicionaban, restringían ni desvirtuaban la dación de fe notarial contenida en la certificación relativa a que la personería de dicho señor se encontraba vigente.- Si dichos documentos, para la fecha en que se emitió la certificación no estaban inscritos, no debía hacer relación a ellos el notario, pues se requiere de la inscripción registral, conforme a los principios de publicidad y registro, para brindarles a los terceros información sobre quién ejerce la representación legal de la sociedad.- Cabe recalcar que los nombramientos que se efectúan por medio de los documentos que se encontraban anotados al margen del asiento de constitución de la sociedad, surten efectos para terceros a partir de su inscripción, esto es, a partir del 7 de enero del dos mil tres, por ser la inscripción en el Registro Mercantil de carácter constitutivo, porque sin ella lo no inscrito no produce sus efectos jurídicos propios y los nombrados carecerán de personalidad jurídica.- El notario, como receptor de la fe pública, si de lo que se trata es de determinar la personería vigente de un representante legal por medio de una certificación, debe atenerse a certificar a aquél que consta en el Registro Mercantil originado de la inscripción de la escritura constitutiva o de cualquier modificación que se practique a ese estatuto.- Los demás agravios que aduce el denunciante tampoco resultan de recibo.- La aseveración que expresa el quejoso, acerca de que la función certificadora del notario, no se circunscribe a la transcripción en lo conducente, de expedientes, resoluciones o documentos existentes y registros u oficinas públicas y que esas certificaciones tienen fe pública, mientras no se compruebe lo contrario, sin que sea necesario argüir falsedad, no es puesto en duda por este Tribunal, pero a ello debe agregarse que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 110 del Código Notarial, también el notario puede expedir certificaciones en relación, como ocurre en el caso que nos ocupa, y tratándose de asientos de inscripción del estatuto de una sociedad o de sus modificaciones en el Registro Mercantil debe hacer relación a lo inscrito, sin que ello menoscabe la fe pública de que goza el notario y aquí no se ha comprobado lo contrario, como se ha expuesto.- En lo que respecta a que el notario tiene la obligación, cuando se transcriba o certifique parte de un documento, asiento, pieza o

matriz, de advertir bajo su responsabilidad que se trata de una transcripción en lo conducente, y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito, según lo ordenan los artículos 77 y 110 del Código Notarial, caso en el cual el notario tiene el deber de realizar el respectivo estudio registral, para asegurarse la plena correspondencia y veracidad de la información certificada y plasmada en el documento que autoriza, con lo que consta en los asientos de Registro, pues en dicha certificación queda manifiesto el contenido de su fe pública, debe expresarse que no se advierte contradicción alguna entre lo certificado y la fuente de esa información, ya que la existencia de las anotaciones no desvirtúa la información relativa a la personería certificada y su vigencia, según se indicó y no menoscaba la fe pública del notario certificante.- En lo que argumenta el denunciante de que lo mencionado no debe ser un proceso meramente mecánico y desprovisto de toda formalidad, sino que el profesional ha de ser especialmente cuidadoso en su emisión, ya que, como consecuencia de la fe pública de la que está investido el notario, ha de asegurarse de la exactitud de los datos de la información certificada, con lo cual el instrumento público proporcione seguridad jurídica, que es la certeza de que dicha información certificada es válida, y que por la fe que ostenta quien la emana, tiene pleno valor probatorio y fuerza ejecutiva, debe indicarse que los aspectos que resalta el notario no vienen a menos con la información certificada por el notario, la que de acuerdo con la probanza aportada está correcta, ya que éste certificó la personería vigente del señor Con Sanchún al momento en que la expidió, siendo una certificación en relación, sin que la información del asiento modificado se altere por la información que consta en documentos que únicamente están anotados al margen del asiento de inscripción de la sociedad.- En lo que concierne al agravio de que en el caso de la certificación impugnada, el notario incurrió en falsedad por omisión, por no haberse ajustado al contenido del documento transcrito o reproducido; que específicamente ignoró tomar en cuenta y no dar fe de las anotaciones existentes, presentadas formalmente al diario del Registro, en las cuales se modificaban los estatutos sociales referentes a que el presidente y tesorero deberían actuar en forma conjunta, además de que se sustituyó por nuevos miembros a la Junta Directiva, debe reiterarse que la certificación emitida por el denunciado fue en relación, respecto a la personería de un directivo de la sociedad, en cuyo caso no estaba obligado a transcribir las anotaciones existentes, para garantizar su fidelidad, y por tratarse de modificaciones al estatuto de una sociedad inscrita en el Registro Mercantil que no estaban inscritas, no era imperativo que hiciera relación a ellas ni a los nombramientos ahí contenidos.- Respecto a que la actuación del notario conlleva responsabilidad y configura la falta disciplinaria establecida en el numeral 144 inciso c) del Código Notarial debe decirse que al no haber incurrido en falta, no es susceptible de sanción conforme a dicha norma.- En lo relativo a que el documento transcrito o reproducido en lo conducente, comprende las anotaciones marginales incorporadas al sistema registral, de tal manera el Registro, por mandamiento de ley, al emitir una certificación, incluye las anotaciones y

modificaciones debe reiterarse que, siendo una certificación de la personería del apoderado de una sociedad inscrita en el Registro Mercantil, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19, 20 y 22 del Código de Comercio, no se hace necesario referir esas anotaciones, como si lo sería en el caso de una certificación de un inmueble inscrito en el Registro de Propiedad, donde las anotaciones sobre éste tienen efectos declarativos, conforme lo establece el numeral 455 del Código Civil, razón por la cual debe rechazarse que el notario denunciado incurrió en omisión por no considerar las anotaciones mencionadas y de que sí alteró, desvirtuó y modificó lo certificado.- Se añade a esto, que la jurisprudencia de nuestros tribunales ha señalado que: “Tratándose de sociedades mercantiles cualquier modificación que se haga que afecte su estructura, para que tenga valor con respecto a terceros, debe estar inscrita esa modificación en el Registro Mercantil (doctrina de los artículos 19 y 21 del Código de Comercio).- Esos consejeros nombrados continuarán en sus cargos hasta que sus sucesores nombrados puedan ejercer válida y legalmente sus cargos”.- (Tribunal Superior Primero Civil. Voto número 1051 de las 8:05 horas del 29 de agosto de 1990).- Referente a que la sentencia recurrida incurrió en un grave error jurídico al señalar que el notario no cometió falta por cuanto los documentos estaban simplemente anotados y sin inscribir, sin que resulten aplicables los numerales 17 al 22 del Código de Comercio y el 1251 del Código Civil, ya que esas normas no tienen relación alguna con la normativa referida a la función certificadora notarial, en que el notario al emitir una certificación debe asegurarse de la exactitud de la información en que da fe pública de también rechazarse por los mismos argumentos reiteradamente señalados.- Acerca de que una cosa es la función notarial en que al extenderse una certificación en lo conducente en que se da fe pública, implica seguridad jurídica que lo certificado corresponde con exactitud a la realidad jurídica de los documentos transcritos y que las normas del Código de Comercio y Civil en que fundamenta su resolución el A quo solamente tienen relación con la eficacia jurídica al inscribirse los documentos anotados debe reiterarse, una vez más, lo ya expresado, de que al certificarse una personería vigente y al surtir efectos las modificaciones al pacto social y los nombramientos a partir de su inscripción respecto a sociedades inscritas en el Registro Mercantil, las normas a que hizo relación el juzgador de primera instancia están correctas, ya que el notario no puede referir a nombramientos y modificaciones contenidos en documentos que están anotados y no tienen efecto respecto a terceros, por ser ese Registro de naturaleza constitutiva.- En lo atinente a que el notario denunciado, además incurrió en violación al artículo 7 inciso d) del Código Notarial, por cuanto es comprobado en autos que él sí tenía interés personal al extender esa certificación, porque era el abogado director de la actora en el desahucio que se menciona, y aún así suscribió el escrito inicial de demanda, solicitó embargo preventivo y otras situaciones que produjeron graves daños y perjuicios a su representada, sobre lo cual el juzgado no se pronunció y que la falsedad por omisión mencionada, indujo a error al Juzgado Primero Civil de Menor Cuantía de San José, ya

que con base en esa certificación dio curso a la demanda de desahucio el 20 de enero del 2007, a pesar de estar comprobado que las anotaciones quedaron inscritas en el Registro Mercantil desde el 7 de enero de 2007 (sic), debe indicarse que el hecho citado en primer término no formó parte de la denuncia, por la cual el A quo estaba impedido de pronunciarse y lo demás, es producto de un proceso judicial que enfrentó su representada, que no es consecuencia directa de haber certificado el notario la personería de un representante legal, que en efecto se encontraba vigente, sino de la relación de arrendante que tenía la representada del quejoso con la empresa Broisam S. A, que promovió tal acción, dejando claro que la fecha en que se inscribieron los documentos a que alude el quejoso fue en la fecha indicada, pero del año 2003.- Así las cosas, ha de confirmarse la sentencia recurrida, que declaró sin lugar la excepción de falta de derecho promovida por el notario denunciado y sin lugar el proceso disciplinario instaurado en contra suya.

## **JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA**

### **1. Efectos Declarativos y Constitutivos en el Nombre Comercial**

[Tribunal Registral Administrativo]<sup>x</sup>

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. ACERCA DEL NOMBRE COMERCIAL.** De previo a realizar el cotejo respectivo entre los nombres comerciales inscritos y el solicitado, es importante sentar algunas bases conceptuales respecto de este signo distintivo. Nuestro Código de Comercio, en sus artículos del 242 al 250, regula lo relacionado a la forma en que han de identificarse los comerciantes en el tráfico mercantil, indicándose en la primera parte del artículo 242 la obligación de éstos de usar un nombre como distintivo comercial. Entonces, encontramos que se establece un deber. Pero, cuando se solicite el registro de un nombre comercial, éste ha de conformarse al marco de calificación registral aplicable. Se debe recordar que, en consonancia con lo establecido por el artículo 8 del Convenio de París para la Protección de la Propiedad Industrial, suscrito por Costa Rica, nuestra Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, N° 7978 (en adelante, Ley de Marcas) en su artículo 64 indica que, respecto del nombre comercial, la adquisición del derecho exclusivo se da por su primer uso en el comercio.

“En la regulación del nombre comercial ha tenido tradicionalmente, y tiene ahora también, un peso específico la protección unionista que a dicha figura confiere el CUP. El CUP determina la protección del nombre comercial sin necesidad de registro en los Estados de la Unión (protección unionista)...” **LOBATO, Manuel, Comentario a la Ley 17/2001, de Marcas, Editorial Civitas, Madrid, 1era edición, 2002, pág. 127.**

Entonces, el registro de un nombre comercial no marca su nacimiento como derecho exclusivo como si sucede con, por ejemplo, las marcas de comercio, sino que para éstos el registro resulta ser meramente declarativo y no constitutivo de derechos. Y si se establece la posibilidad de que los comerciantes puedan registrar su nombre comercial, es por la seguridad jurídica que tal registro ofrece para el tráfico mercantil, lo cual va en evidente provecho del titular, pero el signo que sea sometido a la calificación registral debe de pasar por el tamiz impuesto por el artículo 65 de la Ley de Marcas, que indica en qué casos el signo se considerará inadmisibles.

## 2. Registro de Asociaciones y Efectos de las Inscripciones

[Tribunal Registral Administrativo]<sup>x</sup>

**SEXTO. Acerca de las inscripciones del Registro de Asociaciones.** La existencia de un sistema de seguridad jurídica preventiva, basado en una red de registros públicos, constituye una pieza esencial de cualquier sistema legal moderno. Los Registros que conforman el Registro Nacional de este país, responden al esquema general de los llamados *registros jurídicos*, ampliamente difundido en la tradición del derecho continental europeo y, a través de la influencia española, en toda América Latina.

En cualquiera de sus variantes, la idea de un “**registro jurídico**”, supone que, con independencia de los medios tecnológicos utilizados en la llevanza del registro, las inscripciones tienen un valor sustantivo y unos importantes efectos legales, que diferencian ese tipo de registros de aquellos otros que no tienen más significación que la de proceder al almacenamiento o conservación de los actos que se incorporan al archivo, a efectos meramente informativos o estadísticos, sin añadir nada a los actos que tienen acceso a los mismos. Por eso es que la idea central de todo “registro jurídico” es que los actos que tienen acceso al mismo sufren, como consecuencia de la inscripción, una cierta transformación en la medida en que adquieren una eficacia legal suplementaria. Así, tales registros son, esencialmente, un instrumento al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y permite hablar de un sistema de “seguridad jurídica preventiva”, por contraposición al modelo anglosajón, en el que la efectividad del principio de “seguridad jurídica” descansa exclusivamente en la actividad de los Tribunales de Justicia. Esa seguridad jurídica, base y fundamento de los registros jurídicos, se materializa mediante la publicidad material o sustantiva de la información que contienen, entendiendo que esa información es la resultante de una inscripción.

Para lo que interesa destacar aquí, de todas las clasificaciones que pueden darse acerca de las inscripciones registrales (así como los distintos tipos de Registro que pueden resultar de aquellas), una las clasifica como inscripciones **declarativas**, y como inscripciones **constitutivas**, cuya distinción elemental radica “...en cuanto a si el acto

**que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción...**" (Américo Atilio Cornejo, Derecho Registral, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1ª reimpresión, 2001, p. 10).

Las inscripciones **declarativas** sólo tienen trascendencia para que el Registro despliegue sus efectos ante terceros, y las inscripciones **constitutivas** son necesarias para la eficacia del acto jurídico de que se trate. En las primeras los efectos entre las partes se producen desde el momento del otorgamiento del acto jurídico, mientras que en las segundas el negocio jurídico no nace entre las partes (ni es eficaz frente a terceros), sino desde la inscripción.

En las inscripciones **declarativas**, "...la inscripción se limita a publicar frente a terceros el cambio real ya producido, añadiendo, eso sí, al acto o negocio jurídico extrarregistral, una mayor protección..." (José Miguel Espinosa Infante, Manual de Derecho Hipotecario, Madrid, Editorial Dykinson S.L., 2003, p. 121), de lo que se deduce que en éstas el derecho existe antes de que ingrese el documento al Registro, haciendo que ese derecho preexistente extrarregistralmente pase a ser oponible ante terceros una vez inscrito el documento (Ver en igual sentido a Cornejo, op.cit., p. 10). Por el contrario, en las inscripciones **constitutivas**, la inscripción "...es parte integrante, elemento esencial y requisito 'sine qua non' de la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho..." (Espinosa Infante, op.cit., p. 121), por lo que se deduce que una inscripción es constitutiva cuando el derecho o acto sólo puede llegar a nacer con ella (Ver en igual sentido a Cornejo, op.cit., p. 11).

En este país, es claro que el Registro de Asociaciones **es un registro de inscripciones constitutivas**, tal como se infiere de lo estipulado en los artículos **5º y 20** de la Ley de Asociaciones (Nº 218, del 8 de agosto de 1939), en la medida en que se requiere de la efectiva publicidad de los movimientos de esas entidades, como un elemento constitutivo de los mismos; de manera que hasta tanto no se logre la publicidad registral, su nacimiento, y sus acuerdos posteriores, no tendrán efectos jurídicos. Al respecto, resulta más que elocuente lo que se dispone en los párrafos segundo y tercero del citado numeral **5º**:

**"(...) Para que una asociación ejerza lícitamente sus actividades debe estar inscrita en el Registro de Asociaciones que al efecto llevará el Ministerio de Gobernación y que forma parte del Registro Nacional.**

**"La personería jurídica de la asociación así como la de sus representantes se adquiere con su inscripción. (...)"**. (Los subrayados no son del original).

Restaría agregar que dentro de este contexto, resulta indispensable contar con la publicidad del contenido y las vicisitudes (tales como el domicilio, razón social, personeros, representación, objeto, etcétera) de las personas jurídicas, de las que las

asociaciones son una especie, para que exista transparencia en el desarrollo de las diversas contrataciones en las cuales participan, no sólo para la seguridad jurídica de los interesados directos en la gestión o funcionamiento de las asociaciones, sino, principalmente, para la de los terceros que pudieren contratar con tales personas jurídicas.

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

---

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. Vigente desde 01/01/1888. Versión de la Norma 13 de 13 del 30/11/2016.

<sup>ii</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 8039 del doce de octubre de dos mil diez. **Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual**. Vigente desde: 27/10/2000. Versión de la Norma 5 de 5 del 07/03/2018. Publicada en: Gaceta N° 206 del 27/10/2000.

<sup>iii</sup> ORTIZ MORA, Guadalupe. (2016). **Derecho Registral Patrimonial**. Editorial Jurídica Continental. San José, Costa Rica. Pp. 231-240.

<sup>iv</sup> ORTIZ MORA, Guadalupe. (2016). **Derecho Registral Patrimonial**. Editorial Jurídica Continental. San José, Costa Rica. Pp. 240-256.

<sup>v</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 467 de las ocho horas treinta y cinco minutos del veintiocho de mayo del año dos mil ocho. Expediente: 02-000109-0185-CI.

<sup>vi</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Sentencia 444 de las diecisiete horas cinco minutos del treinta de noviembre de dos mil cinco. Expediente: 99-000253-0180-CI.

<sup>vii</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 636 de las nueve horas quince minutos del veintiséis de setiembre de dos mil ocho. Expediente: 06-000031-0419-AG.

<sup>viii</sup> TRIBUNAL DISCIPLINARIO NOTARIAL. Sentencia 87 de las nueve horas treinta y cinco minutos del diecinueve de abril del dos mil siete. Expediente: 04-000552-0627-NO.

<sup>ix</sup> TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Voto 652 de las catorce horas diez minutos del dieciocho de setiembre de dos mil catorce. Expediente N° 2013-0712-TRA-PI.

<sup>x</sup> TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Voto 374 de las nueve horas con treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis. Expediente N°: 2006-0181-TRA-BI.