Sala Constitucional determinó que la acción para exigir la formalización registral de un inmueble aportado al capital social es de naturaleza civil y prescribe a los veinte años

En sentencia N° 0945 del 07/10/2026, la Sala Constitucional del TSJ estableció que otorgar ante la Oficina de Registro Público el documento de propiedad de un inmueble cedido para pagar el capital social de una compañía constituye una obligación de dar y hacer de carácter civil y real. Por ello, la acción para exigir su cumplimiento prescribe a los veinte años previstos en el artículo del Código Civil para las acciones reales, y no a los diez años del artículo 132 del Código de Comercio. Asimismo, la Sala determinó que el uso comercial que se dé al inmueble no cambia la naturaleza civil de esa obligación, porque los actos se califican por su esencia jurídica y no por el destino económico del bien.

En el caso de autos, la Sala verificó que la compañía y dos de sus accionistas habían demandado al socio que cedió el inmueble para que otorgara el documento de propiedad, y que las instancias habían declarado prescrita la acción por aplicación del lapso mercantil. La Sala de Casación Civil había confirmado ese criterio al considerar que el inmueble era la sede de la empresa. Sin embargo, la Sala Constitucional constató que la presunción mercantil del artículo 3 del Código de Comercio excluye las obligaciones de naturaleza esencialmente civil, como la transferencia de derechos reales sobre inmuebles y su publicidad registral, toda vez que son materias de orden público civil según los artículos , y del Código Civil. En consecuencia, declaró ha lugar la revisión conforme al artículo de la Constitución, anuló la sentencia N° 589 del 08/10/2025 por vulnerar los derechos a la propiedad, al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, y ordenó que la Sala de Casación Civil decidiera nuevamente el recurso de casación. Con ello, la decisión reafirmó que la naturaleza de la obligación, y no la cualidad mercantil de la sociedad, determina el lapso de prescripción aplicable.

Disponible en: