

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: RETIRO DE DOCUMENTO SIN QUE SE HAYA EFECTUADO LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

INTRODUCCIÓN: A lo largo del presente informe, se incluye una breve recopilación normativa y jurisprudencial sobre el retiro sin inscribir de documentos en el Registro de la Propiedad. De esta forma, se expone el artículo 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro, así como un extracto jurisprudencial, en el que se examina un caso en que la solicitud estuvo mal hecha, al tenor de lo establecido en la normativa registral.

Índice de contenido

1. Normativa.....	2
a. Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.	2
2. Jurisprudencia.....	2
a. Cancelación de usufructo cuyo retiro sin inscribir fue mal solicitado.....	2

DESARROLLO:

1. Normativa

a. Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público¹

Artículo 15.- (*)

El Registro no podrá oponerse a que los documentos sean retirados por sus dueños, tampoco a la correspondiente insubsistencia del asiento respectivo del diario. En tal caso, el retiro se efectuará en escritura pública, con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento.

Esta solicitud de retiro estará exenta del pago de derechos de registro y cualquier otro impuesto.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998. Alcance No. 17 a LG# 98 de 22 de mayo de 1998.

2. Jurisprudencia

a. Cancelación de usufructo cuyo retiro sin inscribir fue mal solicitado

[TRIBUNAL DE NOTARIADO]²

"IV. [...]. En ese sentido tenemos que analizar primero el documento que se le solicitó expedir o autorizar al notario acusado. Se trata, como ya se ha indicado, de una escritura de cancelación de usufructo. En ese tipo de instrumento, se requiere únicamente la comparecencia de la dueña del usufructo. No es necesaria, ni la presencia de la dueña de la nuda propiedad, ni de testigos. A su vez, el notario, cuando se le contrata, ya sea para un acto como el que aquí se analiza o de cualquier otro tipo, debe ajustar su conducta a todos los principios que señala la legislación para el buen funcionamiento de la actividad notarial. Dentro de los cuales se encuentra el deber de imparcialidad. Se hace mención a este principio, en razón de la defensa que hace el acusado a su favor. En cuanto a la escritura de cancelación del usufructo, dice que la usufructuaria le solicitó que estuvieran presentes todos los beneficiados y por otro lado, afirma que es requisito sine qua non la firma de la conudataria y aquí denunciante. Sobre el primer punto, y sin perjuicio de lo que se

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

dijo antes, que basta solo la comparecencia de la usufructuaria, no hay objeción alguna, si las partes así lo solicitaron, que el notario complazca a los clientes ante tal solicitud, esto nos lleva al segundo análisis, sobre si en efecto es o no requisito sine qua non la firma de la compareciente conudataria Zaida Bonilla. Según lo que se ha expuesto, no, no es requisito sine qua non la firma de esta compareciente. Lo que sucede es que, si el notario puso razón de que comparecieron, lo lógico es que todas y cada una firme el protocolo. Y si dio fe de que todas firmaron, entonces no puede ponerse en duda que no fue así. Siguiendo con el análisis de la defensa, señala el acusado que, como la aquí denunciante, Bonilla Granados, no quiso firmar ni la escritura ni el protocolo, entonces procedió al retiro sin inscribir, según lo ordenado por la dueña del usufructo. Ese argumento se contrapone a su propio dicho, si dio fe que todos los comparecientes habían firmado la escritura. Así las cosas, no hay excusa alguna para que el notario no procediera a cumplir con la labor encomendada, aún cuando faltara la firma de uno de los beneficiados con la cancelación usufructuaria; porque bien pudo haber aplicado el artículo 94 del Código Notarial. De ahí que la prueba testimonial ofrecida sea innecesaria, pues no conduce a nada, y la vista, no es procedente en este tipo de asuntos. V.- En razón de lo anterior, si quedó demostrado que en efecto la escritura de cancelación del usufructo fue presentada al Registro el 19 de mayo de 1999 y luego fue retirada el 3 de abril del 2000, sea que, entre un hecho y otro, transcurrió diez meses y dieciséis días, entonces no hay razón de peso para que durante ese lapso el notario no procediera a inscribir el documento, si no existía ningún impedimento para hacerlo, y esto independientemente de la hipoteca que ahora pesa sobre uno de los derechos, pues esto, tal y como así lo señala el denunciado, no interferiría ni interfiere, para llevar a cabo la inscripción. Debe tomarse en cuenta que al momento de otorgarse la escritura número 132, la titular del usufructo sobre la finca número 99269-000 era la señora Julia Betty Muñoz (003), Zaida Bonilla, lo era de un medio sobre la nuda y Frank Roberto (002) del otro medio en la nuda. Siendo la titular del usufructo, doña Julia Betty, fue un acto soberano y definitivo de su parte, renunciar al usufructo que tenía sobre la totalidad del inmueble. Al así hacerlo en escritura pública, que autorizó el denunciado, su derecho acreció, pasando ésta a ser titular del dominio completo sobre su derecho a la mitad. Ahora bien, según lo que se ha venido diciendo, el otro condueño de la nuda propiedad, señor Frank junto con doña Betty, solicitaron el retiro sin inscribir de la escritura que interesa porque "Zaida Bonilla Granados, no quiso firmar el protocolo y el testimonio correspondiente" , lo que no es correcto, no sólo por lo que antes

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

se indicó, sino porque, aunque la quejosa no haya firmado, no se puede, por voluntad del otro condueño a la nuda propiedad y la usufructuaria, devolver las cosas al estado anterior, ya que, desde que la usufructuaria renunció a su derecho sobre la totalidad, nació el derecho de la quejosa, cual es que se acrecentó el suyo, pasando a ser dominio completo. Así se desprende de lo expresado en la parte final de la escritura 132, cuando la usufructuaria libera la finca y queda doña Zaida y Frank, como únicos condueños. En este caso, ese retiro sin inscribir, vendría a dejar sin efecto, lo acordado por las partes, pero doña Julia Betty ya no va a ser usufructuaria sobre la totalidad de la finca, sino que únicamente sobre el derecho de don Frank. Esto, porque la quejosa no autorizó la escritura de retiro, (al respecto ver artículos 358 y sgts, 474, 1030 y 1031 del Código Civil, 98, en contrario sentido del Código Notarial y 15 de la Ley Sobre inscripción de documentos en el Registro). Por lo demás, fácilmente se desprende que, la escritura de solicitud de retiro sin inscribir está mal confeccionada, porque se reitera, el hecho de que doña Julia y Frank hayan sido los "dos únicos otorgantes" no faculta para que se retire dicho documento. En ese sentido, existe también mal asesoramiento por parte del acusado. No hay duda entonces que, con esa conducta, el notario violó los artículos 6, 34 inciso h, y 94 del Código Notarial, por ende se hace acreedor de la sanción impuesta en la sentencia que se combate, así como de mantener la misma hasta que se inscriba el documento, pues esto, contrario al dicho del notario, quien afirma que la sentencia apelada lo obliga a un acto de imposible cumplimiento, sí es posible, ya que se puede hacer extendiendo un testimonio en lo conducente de la escritura número 132 que interesa. Tampoco es cierto que el retiro a que alude la escritura 27 es un acto de la voluntad de doña Julia Betty y no del acusado, pues la primera no puede dejar sin efecto la renuncia en forma unilateral y el notario no puede autorizar un retiro en esas condiciones, conforme se desprende del contenido del artículo 15, antes citado, de la Ley sobre inscripción de documentos. Por último, también contrario a lo que afirma el apelante en sus agravios, la quejosa sí sufre un menoscabo patrimonial, pues con la renuncia de usufructo pasa a ser condueña de la mitad de la finca sobre el dominio completo y con el retiro, de nuevo pasa a ser condueña únicamente sobre la nuda propiedad."

FUENTES CITADAS:

1 Ley Número 3883. Costa Rica, 30 de mayo de 1967.

2 TRIBUNAL DE NOTARIADO. Resolución No. 131-2003, de las nueve horas con treinta minutos del treinta y uno de julio de dos mil tres.