



## *La Calificación Registral*

<b>Rama: Derecho Registral.</b>	<b>Descriptor: Documentos Registrables.</b>
<b>Palabras Clave: Calificación Registral, Ley de Inscripción de Documentos, Ocurso.</b>	
<b>Sentencias: Sala I: 141-1992. Sala III: 820-2010. Trib. Notariado: 191-2005, 243-2008. Trib. Cont-Adm Sec V: 35-2013.</b>	
<b>Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.</b>	<b>Fecha de elaboración: 10/11/2014.</b>

El presente documento contiene información sobre la calificación registral que se acuerda en los artículos de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, Se citan los artículos y votos relacionados a los mismos. Explicando temas como: la sanción disciplinaria por falta de inscripción, la finalidad del ocurso, la responsabilidad del Registro por inscribir documentos de notario suspendido, entre otros.

### Contenido

NORMATIVA .....	2
La Calificación Registral en la Ley de Inscripción de Documentos .....	2
JURISPRUDENCIA .....	3
1. Sanción disciplinaria al notario: Falta de inscripción de escritura de traspaso de propiedad por indebida asesoría del profesional .....	3
2. Ocurso: Finalidad .....	9
3. Responsabilidad civil del Registro Público por inscribir escritura de notario suspendido.....	9
4. Notario público: Deber de verificar la "vigencia y actualidad" del mandato mediante el cual actúa el compareciente .....	11
5. Registro Nacional: Funciones y publicidad registral .....	13

## NORMATIVA

### La Calificación Registral en la Ley de Inscripción de Documentos

[Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público]<sup>1</sup>

**ARTICULO 3°.-** Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlas al Archivo, debidamente calificados en su totalidad e inscritos, en un plazo máximo de ocho días naturales. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave.

Queda facultada la Dirección General del Registro para establecer plazos menores al indicado, tomando en consideración las demandas de servicio y su capacidad de trabajo; además velará por el debido cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

*(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)*

**ARTICULO 16.-** El Director General del Registro deberá dictar las medidas necesarias para establecer la uniformidad de criterios, en cuanto a calificación de documentos e inscripción de los mismos, entre los Registradores, y las cuales son de obligado acatamiento por éstos.

*(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)*

**ARTICULO 18.-** Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.

*(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)*

**ARTICULO 27.-** Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.

*(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)*

## JURISPRUDENCIA

### 1. Sanción disciplinaria al notario: Falta de inscripción de escritura de traspaso de propiedad por indebida asesoría del profesional

[Tribunal de Notariado]<sup>ii</sup>

Voto de mayoría:

"III.- El juzgador de instancia le impuso a cada uno de los notarios denunciados, la sanción de tres meses de suspensión en el ejercicio de la función notarial, la que se mantendrá vigente hasta la inscripción final de la escritura que interesa, además, declaró sin lugar la pretensión resarcitoria y resolvió este asunto sin especial condenatoria en costas.- Los citados profesionales muestran disconformidad con lo así resuelto en su escrito de apelación, aunque no expresan agravios.- En dicho líbello, expresan que su disconformidad se funda en que falta relación de causalidad entre la conducta atribuida por falta de asesoría y la sanción impuesta de pagar los impuestos y timbres de traspaso, a pesar de quedar demostrado que la asociación no canceló esos rubros.- Que al establecerse una pena debe existir una clara relación que indique cuáles fueron los elementos, fácticos y probatorios que el juzgador tiene por demostrados y qué razonamiento efectuó, para arribar a la conclusión de imponer una pena específica y determinada en contra de los denunciados.- Que la sentencia recurrida confunde la naturaleza de la falta que se les atribuye de "falta de asesoría" con un aspecto meramente patrimonial como lo es si la denunciante canceló o no, a ellos, en forma efectiva los timbres e impuestos, que corresponde a la compraventa.- Que una cosa es que sean responsables por la falta de asesoría y otra es que la denunciante tenga derecho a enriquecerse sin causa no pagando el monto de esos timbres e impuestos.- Que es muy diferente el caso en que el denunciante pagó al notario los gastos de inscripción y el cartulante se apropia de estos y no presentando el documento al registro.- Que también es muy diferente el caso cuando el notario no indica en la escritura absolutamente nada sobre el pago de esos timbres e impuestos, no se indica tampoco el recibo de dinero o no se hizo entrega del recibo del dinero.- Que la falta de inscripción se origina en el no pago efectivo de los timbres e impuestos por la denunciante, no en una retención o falta de pago de esos rubros por los denunciados.- Que ellos cumplieron con presentar el documento al registro para su inscripción, el cual fue devuelto sin inscribir y se canceló a su vez el asiento de presentación, por el motivo de que se debían pagar los timbres e impuestos respectivos.- Que eso se le comunicó a la Asociación, pues éstos conocían que ellos no les habían realizado pago alguno en relación a la cancelación de impuestos y timbres.-

Que la sanción de hacer frente a los pagos requeridos carece de fundamento legal, pues la sentencia contiene el argumento de que: "...La situación es distinta, porque en forma expresa los notarios indicaron que la escritura estaba exenta y si no lo está, deben ahora soportar las consecuencias de su falta de inscribir la escritura objeto del asunto, haciendo frente a los pagos requeridos.- De ahí que se establezca una transgresión al deber de inscribir, en atención a la cual debe imponerse a ambos notarios, la corrección disciplinaria de..."- Que la sentencia no indica el fundamento legal del ordenamiento jurídico que fundamenta este razonamiento.- Que una cosa es la falta de asesoría y otra que se establezca una sanción patrimonial -el pago de timbres e impuestos- a pesar de estar claro en el expediente que la denunciante nunca pagó por esos dos rubros suma alguna, sacando provecho de su propio dolo y estableciendo la sentencia apelada un enriquecimiento sin causa a favor de la denunciante a costa de sus personas.- Que si la

sentencia da por demostrada la falta de asesoría, debió establecer una sanción acorde a esa falta, utilizando los principios de relación de causa-efecto, pero el contrario, premia en forma injustificada a la denunciante con el no pago de los timbres e impuestos que la propia denunciante, al firmar la escritura, sabía que no canceló.- Que el monto no pagado ronda los cuatro millones y medio de colones.- Que el razonamiento de la sentencia, de que como se asesoró mal deben pagar los timbres e impuestos, carece de fundamento legal y atenta contra los principios de justicia, proporcionalidad de la pena y equidad, no estando nadie obligado a lo imposible.- Que solicitan se revoque la sentencia en lo relativo a la sanción de hacer frente a los pagos requeridos, por no haber cancelado la denunciante esos montos y en su lugar se establezca esa obligación a su cargo y una vez que la denunciante cancele los impuestos y timbres, la obligación de inscribir corra por su cuenta, en un plazo de un mes.

**IV.-** Lo resuelto por el señor juez de primera instancia se encuentra a derecho y por eso ha de confirmarse, aunque no por los motivos que esboza dicha autoridad sino por las razones que de seguido expone la mayoría de este Tribunal.- Para los efectos del asunto que aquí nos ocupa, debe considerarse que, en el otorgamiento de una escritura pública, normalmente, los gastos de inscripción, a falta de estipulación, corresponde pagarlos por mitades al comprador y al vendedor, de acuerdo a lo que indica el artículo 1067 del Código Civil y el artículo 66 del Arancel de Honorarios de Profesionales en Derecho, Decreto número 20307 J de 4 de abril de 1991.-

De esta forma, siendo las partes en la escritura las que declaran el monto de la transacción del negocio jurídico, toca al notario consignar esta manifestación al confeccionar el respectivo instrumento público y puede proceder a efectuar la liquidación y cálculo provisional de los impuestos y timbres que corresponde pagar a éstos, conforme a ese valor, ya que el artículo 65 en relación al párrafo primero del artículo 67 del citado Arancel de Honorarios establecen, en primer término, que los interesados deben satisfacer también al notario las sumas que por derechos, timbres e impuestos deba cubrir el acto o contrato, motivo por el que el notario no tendrá responsabilidad alguna por el atraso en el trámite de los documentos respectivos, ni por las consecuencias de esa morosidad, si los interesados no cumplen con las disposiciones anteriores al suscribirse la escritura correspondiente y, en segundo término, el numeral 67 citado señala, que la retribución de honorarios notariales se deberá efectuar al suscribirse el instrumento público junto con los derechos, impuestos y demás sumas que deben satisfacerse, todos los cuales podrán calcularse de modo provisional cuando el derecho o bien objeto del acto o contrato quede sujeto a avalúo u otro trámite.- De lo anterior se colige que el notario, al autorizar la escritura, debe velar porque las partes le paguen los gastos de inscripción que la escritura demanda, para lo cual puede investigar y verificar en las oficinas correspondientes el valor del bien transado, para así efectuar una correcta fijación de los referidos tributos, o puede hacer el cálculo tomando como base el valor declarado por las partes.- En este último caso, debe advertirle a ellas que el monto de los gastos puede ser mayor, porque depende de la base imponible que tenga registrada la Administración Tributaria, pues sólo de esa manera, puede cumplir con su deber funcional de inscripción contemplado en el artículo 34 inciso h) del Código Notarial en relación a los artículos 64 y siguientes del Arancel citado.- Cabe mencionar en este punto que, de conformidad con lo establecido en el Criterio de Calificación Registral sobre Simplificación de Trámites Registrales contenido en Circular de la Dirección del Registro Público BI 046-98 del 27 de noviembre de 1998 se informó en el acápite número 2 inciso a), que para facilitar el servicio a notarios y público, los valores de los inmuebles que tenía Tributación Directa, pueden ser consultados en la información de las fincas que publica el registro, por lo que el notario, al efectuar el estudio registral sobre la finca, como parte de su

deber pre-escriturario, tiene la posibilidad de conocer ese valor de antemano, a fin de confrontarlo con el que declararon las partes en la escritura.- También debe indicarse que, de requerirse un ajuste en las sumas a pagar por gastos y honorarios, el notario tiene el deber de comunicarlo a la mayor brevedad a las partes, quienes a su vez están en la obligación de completarle esos dineros al profesional autorizante, a fin de que no se retrase el proceso de inscripción del documento.- Se insiste en que en vista de que la cancelación de estos gastos de inscripción corresponde cubrirlos a las partes en la escritura, el notario tiene el deber ineludible de procurar que en ese acto le sean satisfechas esas sumas, ya que su pago completo debe satisfacerse como requisito previo para poder presentar y solicitar la inscripción del documento en el Registro, de acuerdo a lo que dispone el inciso a) del artículo 50 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo # 26771 J de 18 de marzo de 1998 en relación al artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro y así no se vea entorpecido su deber funcional de culminar con la inscripción de la escritura, a menos que consigne expresamente en el instrumento que autoriza, como líneas atrás se indicó, que no le fueron satisfechas esas sumas de dinero, lo que lo dispensaría de ese deber, hasta tanto se le cubran esos montos, porque entonces, no sería por causa atribuible a él ese atraso, de acuerdo a lo que señala el inciso a) del artículo 144 del Código Notarial en relación al numeral 65 del Arancel de Honorarios de Profesionales en Derecho.- Se agrega que la omisión de esa consignación en la escritura, hace presumir su pago, según lo establece el artículo 167 del citado cuerpo legal.-

Esta posición relativa a que el notario debe requerir a las partes y estar vigilante cuando se otorga la escritura del pago de los gastos de inscripción que ésta demanda, lo que también se extiende al caso de instrumentos otorgados en co-notariado, como el caso que aquí nos ocupa, ya la ha expuesto con anterioridad este Tribunal, al expresar que: "*... sin que resulte de recibo su defensa basada en la falta de pago de los gastos de inscripción, porque en lo relativo a estos gastos, este Tribunal estima lo siguiente: como bien lo dice el señor juez de instancia, el artículo 65 del Decreto de Honorarios número 20307-J establece que los interesados deben satisfacer también al notario las sumas que por derechos, timbres e impuestos deba cubrir el acto o contrato, y el artículo 64 de ese mismo decreto establece que es labor del notario proceder con los trámites de inscripción del documento que autoriza, y así lo establece también el artículo 34 del Código Notarial, de manera que si la inscripción es parte de su labor, remunerada con los honorarios de notariado, y si para proceder a la inscripción necesita que se le paguen los gastos para ese fin, es claro que el notario debe velar porque esos gastos le sean pagados en el momento en que se otorga el documento.*" (Tribunal de Notariado. Voto # 82 de las 9:20 horas del 28 de abril del 2005) (negrita suplida).

V.- En el presente asunto, los notarios denunciados autorizaron en co-notariado la escritura número 113, mediante la cual el señor Ramón Fernández Artavia vende la finca inscrita en el Partido de Alajuela, matrícula 357136-000, a la Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada, por la suma de cuarenta y cinco millones de colones e, hicieron constar en la misma que: "*...la presente escritura se encuentra exenta de todo pago por concepto de derechos de registro e impuestos de transferencia, por haber sido declarada la Asociación adquirente, Institución de Bienestar Social, en el Area de Vivienda, mediante resolución número trescientos dos-noventa y cuatro del siete de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, debidamente inscrita en el Registro Público de Instituciones y Servicios de Bienestar Social en el Tomo primero, folio trescientos nueve, asiento trescientos dos, bajo el Expediente Administrativo número trescientos cincuenta.*".-

Esto quiere decir, que los citados profesionales aceptaron la rogación de servicios que hicieron las partes en la escritura y efectuaron el control de legalidad correspondiente bajo la premisa de que la escritura estaba exenta del pago de derechos, timbres e impuesto de traspaso, sin que esto fuere correcto, lo que trajo como consecuencia, que las partes interesadas no pagaran en su oportunidad, suma alguna para gastos de inscripción, por lo que no es posible achacar culpa por este hecho a las partes en la escritura referida, pues éstas son legas en la materia y para eso se contratan los servicios de los notarios, quienes son profesionales en derecho y calificados legalmente en esa materia.- Ahora bien, es indudable que al actuar así, los denunciados efectuaron un juicio de valor legal equivocado, lo que provocó que al documento que fue presentado para su inscripción el catorce de setiembre del dos mil, le fuera cancelada su presentación por la falta de pago de los derechos y timbres.- Pero entonces, a partir de esa cancelación, los notarios estaban obligados a comunicarle a las partes, el monto que debían pagar en concepto de gastos de inscripción, porque sólo con el pago de esos gastos, los notarios podrían proceder a la inscripción, lo que constituye un deber ineludible que no pueden desatender, y por el que deben velar en todo momento hasta lograrlo.- Sin embargo en el proceso no existe prueba fehaciente de que eso haya ocurrido así, según se verá más adelante.- Los argumentos de los denunciados en el sentido de que no tienen responsabilidad por la no inscripción de la escritura que interesa, ya que la quejosa no les ha cancelado los derechos, timbres e impuestos que demanda el referido documento no son admisibles para eximirlos de la sanción disciplinaria impuesta y del deber funcional de proceder a inscribir dicho instrumento, pues ellos tenían la obligación con las partes, no sólo de garantizarles la legalidad del negocio jurídico que autorizaron, sino también de verificar y efectuar el estudio respectivo acerca de los gastos que demandaba inscribir la escritura de marras, ó, en su defecto, de indagar en la oficina o registro público correspondiente acerca de la procedencia o no de la exoneración que decían tenía el documento, lo que era una circunstancia esencial para garantizar el fin pretendido por las partes de que esa escritura se inscribiera en el Registro sin tropiezos, como parte del derecho que tiene la Asociación adquirente a recibir el bien libre de todo gravamen y anotación, como fue pactado por los contratantes, y así garantizarle su ejercicio pleno, de acuerdo a lo establecido en el artículo 267 del Código Civil.- Además, esta verificación e indagación previa por parte de los denunciados, acerca de la liquidación de lo que se debía pagar por derechos, timbres e impuestos, aunque fuera de modo provisional, efectuando el cálculo respectivo, como lo prevé la última parte del párrafo primero del artículo 67 del Arancel de Profesionales en Derecho antes citado, ó, acerca de la procedencia de la exoneración de esos rubros, era imperativa a efecto de que la recepción e inscripción del documento no sufriera inconvenientes, máxime que se trataba de un traspaso cuantioso que se pagaba con fondos públicos obtenidos a través de una partida específica conseguida por un diputado, para satisfacer las necesidades de vivienda de un gran número de asociados de la entidad denunciante, y era deber de los notarios proceder de esa manera, como contraprestación del pago de honorarios que les cubrieron las partes.- La determinación de los indicados profesionales de aceptar la rogación de servicios que hicieron en este caso los otorgantes de la escritura número 113, en el entendido de que el traspaso estaba exento del pago de gastos de inscripción, fue un juicio de valor errado, toda vez que como profesionales en derecho que ejercen una función pública como es el notariado, no podían desconocer que una eventual exoneración para este caso debería estar prevista en el artículo 2 de la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes, su Derogatoria y sus Excepciones # 7293 de 3 de abril de 1992 o en alguna ley especial que expresamente cobijara este traspaso, pero nunca en una resolución administrativa como la que consignaron en la escritura.- Por otro lado, salta a la vista que no podría haber norma legal alguna que pudiera exonerar un traspaso como el referido al transmitente, ya que éste es una persona física, sujeto

de derecho privado y la adquirente, una Asociación de Vivienda.- El hecho de que ésta fue declarada Institución de Bienestar Social, tampoco daba pie para estimar de que estaba exonerada del pago de derechos, timbres e impuesto sobre traspasos, pues, no se amparaba en ninguna ley y, de acuerdo con lo establecido en la Ley # 3095 de 18 de junio de 1963 y el Decreto Ejecutivo número 1508-TBS de 16 de febrero de 1971 en relación al artículo 26 de la Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social, las declaratorias de Bienestar Social son para las entidades cuyos fines estatutarios estén orientados a la atención de niños, adolescentes, personas con discapacidad, adultos mayores y farmacodependientes, sin que esté contemplado, de acuerdo al texto legal citado, exención alguna para el no pago de derechos, timbres e impuesto sobre traspasos en documentos sujetos a registro en favor de entidad alguna.- Además, sin perjuicio de lo anterior, el timbre de Colegio de Abogados que debía pagar dicho documento, de acuerdo a lo establecido en la Ley número 3245 de 3 de diciembre de 1963 y 102 del Decreto 20307 J de 4 de abril de 1991, vigente cuando se otorgó la escritura número 113, y actualmente el numeral 104 del Decreto Ejecutivo 32493 J de 5 de agosto del 2005, es un honorario que deben cubrir los notarios, -no las partes- como contribución obligatoria de esos profesionales para el sostenimiento del Colegio de Abogados y para engrosar el fondo de pensiones y jubilaciones de sus miembros, por lo que no podía trasladarse ese cobro a los otorgantes.- Los notarios autorizantes reconocen -como se expresó- haber autorizado la escritura número 113, apoyándose en la declaratoria de Bienestar Social de la Asociación compradora, la que de por sí resulta insuficiente para estimar que amparaba una posible exoneración de tributos ya que de su simple lectura no se desprende ninguna circunstancia para que hayan arribado a una conclusión de esa naturaleza, ni se demostró en el proceso que se haya presentado liquidación alguna a los contratantes de las sumas que debían cubrir, y de que éstas se hayan negado a pagar esos gastos ante tal requerimiento, una vez que se le canceló registralmente la presentación, omisión ésta de los notarios que a la postre provocó un evidente daño para la Asociación compradora, que se plasmó en adquirir un inmueble que no ha podido aún inscribirse a su nombre.-

Debe indicarse que no es que se atribuye directamente a los notarios mala fe, pero sí es un hecho que obraron con mucha imprudencia y falta al deber de cuidado que deben observar en sus actuaciones como fedatarios públicos, al autorizar dicho instrumento en la forma expuesta, sin contar con los gastos de inscripción o, advertir a las partes al respecto, en forma oportuna, una vez que el Registro le canceló la presentación a la escritura número 113.- Se insiste en que debe tomarse en cuenta, que cuando la escritura referida fue presentada al Diario el 13 de setiembre del 2000, le fue cancelada la presentación por falta de pago de los derechos y timbres, y cuando todavía la cantidad que debía pagarse no estaba sujeta al pago de multas, como es el caso de impuesto sobre traspasos, los denunciados no pusieron formalmente en conocimiento a la representante legal de la Asociación quejosa, de la necesidad de cubrir estas sumas, ante el error en que incurrieron cuando autorizaron anteriormente la escritura, por lo que no se puede suplir ahora esa omisión, cinco años después de otorgada la escritura, achacando responsabilidad por ese hecho y por la no inscripción del documento a la entidad denunciante.- La aseveración del notario Juan Luis Gómez de que puso en conocimiento de esa situación al señor Rigoberto Abarca quien, a su vez, supuestamente lo hizo saber a la entidad adquirente, como lo expresa en sus escritos de contestación y de apelación, no es prueba suficiente para asumir que dicha entidad tuviera conocimiento oportuno de la situación acontecida, toda vez que el señor Abarca no es parte en dicha escritura, y tampoco es prueba de ese hecho, que a la señora Lucía Pavón, Secretaria de esa entidad se le haya entregado el testimonio de la escritura, el 26 de octubre del 2000, ya que para eso era necesaria una comunicación formal y escrita, requiriendo al representante legal de la Asociación, de la necesidad de sufragar los gastos que

demandaba la inscripción de la escritura, así como de que ante su negativa, se vieran imposibilitados de poder inscribir.- Reafirma la ausencia de la comunicación a la quejosa que se echa de menos, la deposición que hace el testigo por ellos ofrecido, señor Alfredo Alfaro Vargas, quien a folio 287 vuelto indica que: *"Una vez que se expidió el testimonio, se lo entregaron para que lo tramitara en el Registro y supuestamente la Asociación estaba exenta de tributos y luego salió con el defecto de que tenía que pagarlos.- Conociendo esta situación, puso de conocimiento al notario Gómez Gamboa y a gestión del citado notario, le informó al señor Rigoberto Abarca, quien tiene relación con la Asociación, que la escritura debía cancelar los tributos y se le indicó el monto que debía cancelar. Sin embargo, hasta donde sabe, los representantes de la Asociación no se presentaron a la oficina ni pagaron los montos. Indica que no se le informó al representante de la Asociación, porque en ese tiempo tenía una relación con la hija mayor de don Rigoberto y fue por medio de éste quien se hizo el contacto para realizar la escritura, pues sabía que él trabajaba en una oficina de abogados.- Señala que no tenía contacto con la Asociación, ni sabía de los números de teléfono del representante de ésta y desconoce si el señor Abarca se comunicó con la Asociación..."*.-

Como se desprende de lo anterior, ni el testigo, ni el señor Abarca, ni su hija mayor son canales formales y apropiados para requerir a la Asociación denunciante ese pago, y más bien, el mismo testigo dice que fue él, no el notario quien se lo comunicó al señor Abarca, y de que de la Asociación no tenían ni siquiera el teléfono de su representante legal, e igualmente, no existe evidencia probatoria que sustente que esa comunicación formal se haya efectuado a la representante legal de la denunciante, en fecha oportuna.- Por otro lado, si los notarios estimaron que la escritura estaba exenta, -equivocados o no en su apreciación-, en ningún momento utilizaron los mecanismos que establece el artículo 8 inciso d) del Reglamento del Registro en relación con los artículos 18 y siguientes de la Ley sobre inscripción de documentos en ese Registro número 3883 para impugnar el defecto señalado, al cual simplemente se allanaron, y no le comunicaron formalmente a la quejosa de la suma de dinero que se requería por gastos de inscripción, lo que evidencia la falta de diligencia que tuvieron con relación a este asunto.-

Todo lo anterior repercutió en que la escritura número 113 que interesa a la Asociación denunciante, se encuentre, después de cinco años de otorgada, aún pendiente de inscripción, y de que hoy en día tenga un embargo inscrito, pese a que adquirieron el inmueble libre de gravámenes y anotaciones, faltando con ello, ambos notarios, a su deber de inscripción de la escritura antes referida, deber que se encuentra previsto y sancionado en los artículos 34 inciso h) y 144 inciso a) del Código Notarial, incumpliendo también lo dispuesto en los artículos 65 y siguientes del Arancel de Profesionales en Derecho, antes citado, que le impone al notario la obligación de proceder sin dilación a la inscripción oportuna del documento, lo que resulta una gestión imperativa en aquellos títulos en que se consignan derechos reales inscribibles, a fin de hacer constar su existencia ante terceros.-

Los argumentos vertidos por los co-notarios para justificar el retardo en la inscripción del documento no son admisibles, pues, su actuación omisa fue la que conllevó a que la escritura no se haya podido inscribir, y provocó varios reclamos legales de parte de asociados, aclarando que no se les sanciona a pagar los timbres e impuestos, sino por faltar a su deber de inscripción.- Lo relativo a las sumas que se deben pagar para inscribir ese documento y quién lo debe cubrir, es un asunto de estricta competencia funcional de los notarios cuya resolución les corresponde exclusivamente a ellos, como consecuencia de la decisión que tomaron en su momento, como fedatarios públicos, de proceder a autorizar un instrumento público, en esas condiciones, así como también lo relativo al embargo que soporta el inmueble, porque estos obstáculos, y cualquiera otro que surja, son producto de la situación en que se colocaron ellos mismos al



autorizar un documento en esas condiciones, ya que aceptaron la rogación de los servicios en esa forma sin hacer los estudios de rigor, y, luego, no informaron de nada a la denunciante, a quien no se puede responsabilizar, cinco años después, por no haber pagado los gastos cuando se otorgó esa escritura, por los motivos antes expuestos.- En lo que concierne a que el testimonio se lo entregaron a uno de los directivos de la quejosa, tampoco es un asunto que los releve de inscribir, pues la ley prevé la solución para esos casos (Artículo 113 del Código Notarial).- Así las cosas, en lo apelado, lo que se impone es, por las razones dadas por la mayoría de este Tribunal, y no por las de primera instancia, confirmar la sentencia recurrida, por medio de la cual se sanciona a ambos notarios con tres meses de suspensión en el ejercicio de la función notarial, hasta tanto no inscriban la escritura número ciento trece que interesa, la cual tiene más de cinco años de encontrarse pendiente de inscripción."

## **2. Ocurso: Finalidad**

[Sala Primera de la Corte]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría

"IV.- Constituye el ocurso, según lo dispone el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Número 3883 de 30 de mayo de 1967, y sus reformas, un procedimiento sumario promovido por el interesado no conforme con la calificación que de un documento haga el Registrador General, mediante el cual se solicita la revocación de la orden de suspensión, o bien la denegación formal de inscripción. Se trata, por lo tanto, de una vía cuyo objeto es revisar la conducta del órgano administrativo en el proceso de inscripción registral en relación con las normas que lo regulan."

## **3. Responsabilidad civil del Registro Público por inscribir escritura de notario suspendido**

[Sala Tercera de la Corte]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría

"I. [...] Se equivoca el recurrente al entender que los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil, así como el 126 inciso b), del Código Notarial, permiten deducir que una escritura pública elaborada por un notario suspendido deba presumirse válida para efectos registrales, sin responsabilidad del perjuicio que ello ocasione. Propiamente, el numeral 369 del primer cuerpo normativo citado, en lo que interesa señala: "*Son documentos públicos todos aquéllos que hayan sido redactados o extendidos por funcionarios públicos, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones...Es instrumento público la escritura otorgada ante un notario público, así como cualquier otro documento al cual la ley le dé expresamente ese carácter.*" Conforme con lo anterior, no existe duda de que todos los documentos que sean elaborados o extendidos por funcionarios públicos bajo las formas y límites legales, tendrán el carácter de públicos, al igual que las escrituras que sean otorgadas ante un notario público. No existe discusión de que la escritura emitida por un notario, conforme con los requisitos y formalidades que se requieren para su validez, goce de carácter público. No obstante, la norma

no va dirigida a regular la validez del acto o del documento como tal, sino que su objetivo es delimitar o definir legalmente lo que debe entenderse como documento público a diferencia del privado. En igual sentido, sobre el valor probatorio que dicho documento posee, el artículo 370 idem, señala que: “...*Los documentos o instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos, hacen plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirme en ellos haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones*”. De igual forma, este numeral hace referencia a la fe pública que se le otorga a tales documentos, siempre y cuando su emisor actué legítimamente dentro del límite de sus atribuciones. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, el licenciado O. se encontraba suspendido para ejercer como notario, según consta en las comunicaciones oficiales que se hicieron al respecto, de tal forma que las escrituras que él realizaba no pueden gozar de esa legitimidad que pretende hacer ver el recurrente, a efectos de evadir la responsabilidad objetiva del Estado. Así lo entiende el Tribunal al señalar que: “...*el Estado por medio de sus funcionarios descuidó su obligación de acatar sus propias disposiciones, pues por un lado suspende en el ejercicio de sus funciones al notario y por otro acepta actos en dicho ejercicio cuestión inadmisibles en un Estado de Derecho...En este caso el procurador Ruiz Leal alegó que la inscripción se debió al hecho de un tercero concretamente de los imputados responsables de la comisión del delito, sin embargo, el hecho de que el notario otorgante O., se encontrara suspendido, que de ello se tuviera conocimiento en el Registro de la propiedad, lo que es más es un asunto que se publica en el boletín judicial, del que no se puede alegar ignorancia y que pese a todo esto se inscribiera, hace que haya una coparticipación culposa del Estado...*” (Ver folio 2368 vuelto). El artículo 126, inciso b), del Código Notarial, de forma clara establece que una escritura es absolutamente nula y no valdrá como instrumento público: “...**b) Los otorgados ante un notario que haya cesado en sus funciones, salvo si la parte que los hace valer hubiere obrado de buena fe y, al tiempo de otorgarse la escritura, todavía ejerciere sus funciones públicamente...**”. No puede excusarse de responsabilidad al Registro Público, alegando que la nulidad de una escritura, en razón de la suspensión de su emisor corresponde al ente jurisdiccional. Evidentemente, la comunicación oficial que se hace a la entidad registral sobre la lista de notarios suspendidos, no responde a una decisión burocrática del gobierno. Alegar como excusa que el Estado, a través del Registro Público, no tenía ninguna obligación de constatar la vigencia de la capacidad del notario al momento de inscribir dicho documento, no puede ser acogida en esta Sede, ya que tal circunstancia resulta ser de carácter esencial para dar legitimidad al acto de inscripción que se pretendía realizar. Así se ratifica en el artículo 1 del cuerpo normativo antes indicado, cuando refiere que: “...*El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos...*”. Bajo tales circunstancias se desprende que el Registro Público incumplió con dicha normativa porque lejos de garantizar la seguridad del bien inmueble que se encontraba debidamente inscrito, validó actos que atentaban contra la seguridad y legalidad del derecho de propiedad de la ofendida. No puede pretender el impugnante justificar el accionar del personal de dicha institución, aduciendo que lo exigido por ley es únicamente inscribir los documentos que se presentan, ya que tal interpretación permitiría inscribir documentos falsos, ilegales, informales, otorgados ante cualquier persona, o sobre cualquier bien, lo cual resulta un absurdo si tomamos en cuenta la naturaleza que tiene el Registro Nacional de la Propiedad. Así lo establece el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, cuando señala que: “...*La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registro, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes*”.

*con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico...".* Por consiguiente, es obligación de dicha entidad realizar un examen de los requisitos de admisibilidad y legalidad de aquellos documentos que se pretenden inscribir, entre ellos, el deber de fijarse en las publicaciones y comunicaciones oficiales que se hacen a dicha institución, sobre los notarios que se les suspende el ejercicio de sus funciones. En igual sentido, el artículo 27 de la Ley de Inscripción de documentos públicos y los artículos 35 y 51 del Reglamento del Registro Público, sostienen la obligación del registrador de constatar los requisitos legales que deben tener los documentos para poder surtir los efectos que conlleva la naturaleza de la información que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad. De ninguna forma puede pretender el representante de tal institución estatal, figurar como víctima en el presente proceso, aduciendo que la responsabilidad recae únicamente en el notario y los comparecientes que participaron en el supuesto negocio jurídico objeto de discusión, ya que la figura de *culpa in vigilando* corresponde al registrador que de forma descuidada obvió revisar la legitimidad notarial de la persona que formalizó el acto. Consecuentemente, aún tomando en cuenta la directriz número 014-99, de fecha 20 de setiembre de 1999, emitida por la Dirección General de Notariado, a la que hace alusión el recurrente, no se puede entender que se libere al Registro Nacional, de la obligación de hacer constar que la escritura fue elaborada por un notario suspendido, puesto que dicha información resulta esencial para determinar la validez, legalidad y pertinencia del acto conforme lo requiere en las normas anteriormente señaladas. En consecuencia, se declara sin lugar el presente motivo de casación.”

#### **4. Notario público: Deber de verificar la "vigencia y actualidad" del mandato mediante el cual actúa el compareciente**

[Tribunal de Notariado]<sup>v</sup>

Voto de mayoría

“**III.-** Al respecto, debe indicarse que este Tribunal ha resuelto en forma reiterada e invariable, ante denuncias similares a la presente emanadas por parte del Registro Nacional, -entre otros, voto **17-08** que el notario, previo a confeccionar el acto o contrato, debe verificar la vigencia y validez del mandato, debido a que el artículo 1278 del Código Civil establece varias causales por las cuales éste termina, entre ellas, la muerte del mandante.-Que con esa verificación, el notario evita incurrir en la autorización de un contrato ilegal e ineficaz y, por ende, en la expedición de un testimonio falso, falta que es sancionable con base en el artículo 146 inciso c) del Código Notarial, con al menos tres años de suspensión.- Sin embargo, a la luz de lo acontecido en este asunto, estima este Tribunal que lo resuelto por el juzgador de primera instancia no se encuentra a derecho y por eso ha de revocarse la sentencia, razón por la cual no lleva razón la entidad apelante en la formulación del recurso con el objetivo de que se agrave la sanción al notario hasta el extremo mayor del numeral 146, ya que, aunque a la fecha en que el notario confeccionó la escritura, -el 31 de julio del 2003-, el poderdante Damián Morales Morales ya había fallecido y, -como sostienen la Dirección apelante, el A quo y los pronunciamientos de este Tribunal- constituye un deber del notario verificar la vigencia del

poder, para lo cual debe comprobar en el Registro Civil que el poderdante esté vivo, en este caso la situación es distinta, pues quedó demostrado dentro del proceso que el notario estaba imposibilitado para efectuar esa comprobación.-

Esto, por cuanto la defunción de dicho señor quedó inscrita en el Registro Civil hasta el **7 de agosto del dos mil tres**, esto es, con posterioridad a haberse confeccionado la escritura autorizada por el denunciado.- Al efecto, debe hacerse notar que en materia registral, rige la regla de que sólo existe lo que consta en el respectivo registro, es decir, el notario, en este caso, se presume actuó de buena fe, ajeno a enterarse de la defunción del poderdante, en virtud de que para la fecha en que se autorizó la escritura número **446** no constaba inscrita en el Registro Civil, según lo disponen los artículos 43, 44, 45 y 59 a 61 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil.- De esta manera, el denunciado estaba impedido de cumplir con su deber funcional, como contralor de legalidad, de la vigencia y validez de ese poder y, en consecuencia, de garantizar la licitud y eficacia del contrato contenido en la escritura número **446**.-

Ciertamente, la comparecencia del compareciente Carlos Garbanzo Valverde en dicho instrumento fue ilegítima, pues si su poderdante había fallecido, estaba impedido para representarlo legalmente, ya que lo hacía con un poder que se había extinguido, pero no hay probanza alguna dentro del proceso que sustente que el denunciado estuviera enterado de ese hecho y si el Registro interpuso la denuncia es porque para la fecha en que el testimonio de la referida escritura se presentó, ya se había inscrito la defunción por lo que al estar circunscrito el marco de calificación registral al documento y al conjunto de la información registral, según dispone el artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, lo procedente era cancelar su presentación y negarle los beneficios de la publicidad registral.-

Pese a que, conforme a lo expuesto, no puede atribuirse responsabilidad en este caso al denunciado, sí estima conveniente este Tribunal resaltar el proceder errado de su parte en este caso, tomando en cuenta sus manifestaciones contenidas en el escrito de contestación donde explica su actuación limitándose a expresar que desconocía el hecho de la defunción del poderdante y que en ningún momento dio fe de que éste se encontrara vivo, ya que se limitó a dar fe de los datos del poder.- En este caso, el correcto ejercicio del notariado lo obligaba, por su condición de fedatario público, asesor de las partes y contralor de legalidad a comprobar las facultades del representante, para lo cual debió inquirir desde un inicio a la persona que actuaba con el poder especial acerca de si quien se lo otorgó estaba vivo o no y complementar esa información efectuando el correspondiente estudio en el Registro Civil, todavía más si se toma en cuenta que el poder especial se otorgó escaso un mes y ocho días antes de confeccionarse la escritura 446 y el fallecido frisaba los 84 años de edad.- De sus manifestaciones contenidas en dicha contestación, no se desprende que haya procedido como debiera en ambos casos, pero no se le atribuye responsabilidad por no encontrarse inscrita la defunción al momento en que confeccionó el traspaso lo cual no lo releva de la obligación de efectuar esa verificación en casos similares.- No obstante, por su condición de notario y especialista en Derecho Notarial y Registral y, en consecuencia amplio y pleno conocedor del derecho, debe poner especial cuidado en la confección de la escritura, en asuntos como el que aquí nos ocupa, a los efectos de ajustar su actuación al marco de legalidad que le impone su condición de notario público en concordancia con lo que dispone la legislación notarial.- Así las cosas, lo procedente en este asunto es, por mayoría, revocar la sentencia recurrida, para acoger la excepción de falta de derecho opuesta por el notario y para declarar sin lugar la denuncia.- La Juez Ching Vargas salva el voto.”

## 5. Registro Nacional: Funciones y publicidad registral

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección V]<sup>vi</sup>

Voto de mayoría

**“VII.- SOBRE LAS FUNCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL:** De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 267 del Código Civil, en cuanto dispone: *"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."*, la inscripción en el Registro tiene importantísimas implicaciones para el titular de un bien, así como para los terceros que eventualmente puedan participar en las transacciones de los bienes allí registrados. La publicidad registral se erige entonces como un principio fundamental en nuestro ordenamiento jurídico, que robustece el de seguridad jurídica y que garantiza la propiedad sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro Público. Se trata de un instrumento establecido en el ordenamiento jurídico cuyo objeto es brindar seguridad en el tráfico de bienes, al traducirse en una garantía de la información relacionada con la titularidad, características, situación jurídica (gravámenes o anotaciones por ejemplo), de los bienes muebles o inmuebles, así como a las relativas a las personas jurídicas que se inscriben en el Registro Público, y protege a los terceros de buena fe, que al amparo de la información allí consignada, realizan transacciones relacionadas con los objetos inscritos. En esta línea de ideas, el artículo 1° de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, al referirse al objetivo de la función registral dispone: *"ARTÍCULO 1°.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos (...)"*, y más adelante, en el precepto 32 se establece: *"El Registro Nacional, mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos que considere seguros y ágiles, establecerá la forma de tramitar y publicitar la información registral. Los asientos registrales efectuados con estos medios surtirán efectos jurídicos derivados de la publicidad registral, respecto de terceros y tendrán la validez y autenticidad que la ley otorgue a los documentos públicos"*. Por su parte y en relación a la publicidad registral y la tutela de los intereses de terceros, los numerales 455 y 456 del Código Civil preceptúan: *"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 considerará como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción (...)"* *"Artículo 456.- La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona a que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro."*

Y el canon 66 del Reglamento del Registro Público, decreto Ejecutivo N° 26771, de dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, dispone sobre la publicidad registral lo siguiente: *"Artículo 66.- Base de la publicidad registral. La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procedimiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación,*

*siendo ambos auxiliares, recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral."*

Por su parte, al tratar el tema de la importancia de la publicidad registral en el tráfico de bienes, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha señalado: "(...)-*El Registro Público de la Propiedad tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales. En este sentido todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos, además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a los terceros, quienes sólo por la publicidad registral tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos.*" (Sentencia N° 060-F-91, de las 15: horas del 24 de abril de 1991), (Ver además, los votos N° 78 de las 14:15 hrs. del 12 de septiembre de 1997, y N° 162 de las 8:15 hrs del 16 de febrero del 2001, también de la Sala Primera). En consecuencia, nuestro ordenamiento jurídico, como parte de los presupuestos que informan la seguridad jurídica en un estado de derecho, contiene el principio de publicidad registral, el cual, como se dijo anteriormente, tiene como objetivo la tutela de los intereses y derechos de quienes realizan transacciones confiando en la información dispuesta para el público por el registro, sobre la propiedad de bienes muebles e inmuebles.-

**VIII.- SOBRE EL CASO CONCRETO:** La parte actora aduce en su demanda que amparado a la publicidad registral, adquirió un bien inmueble, que nunca fue inscrito a su nombre debido a un yerro cometido por un funcionario del Registro Público. Derivado de lo anterior, reclama el pago de daños y perjuicios. Por su parte, los codemandados coinciden en los argumentos de su defensa, y básicamente exponen que la lesión sufrida por la demandante se debe a culpa de la víctima y hecho de un tercero. Corresponde entonces dilucidar si en el caso concreto existe responsabilidad de la Administración accionada (el Estado y la Junta Administradora del Registro Nacional), así como del registrador, señor Orlando Arias Valverde, con ocasión de la función de registro llevada a cabo por la Administración en relación con la transacción sobre el inmueble matrícula de folio real número 244742, llevada a cabo por la demandante en septiembre del dos mil siete. Se ha tenido como demostrado por este Tribunal que para el ocho de agosto del dos mil siete, la finca inscrita bajo la matrícula de folio real 244742, estaba inscrita a nombre de The Hamilton Trust S.A, y aún para el doce de marzo del dos mil trece, dicha persona jurídica continúa figurando como su propietaria ante el Registro Nacional (ver estudios del Registro Nacional, así como certificaciones emitidas por dicho Registro, en la cual consta que la finca de referencia se inscribió a nombre de The Hamilton Trust S.A desde el veintinueve de noviembre del dos mil once, y que la misma continuaba a su nombre para el doce de marzo del 2013 a folios 44, 45, 95 y 908 del expediente judicial), en consecuencia, cuando la parte actora realizó el referido negocio jurídico, dicha operación la llevó a cabo con el representante de la persona jurídica que, de acuerdo a los datos que constaban y para el doce de marzo del dos mil trece aún constan, era el titular del bien inmueble objeto de la negociación. En consecuencia, de acuerdo a los datos consignados ante el Registro, el inmueble era propiedad de The Hamilton Trust S.A., y fue su representante quien compareció a realizar la opción de compra venta y luego la donación que el demandante presentó para su inscripción. En este sentido se refieren los hechos 6, 7 y ocho del elenco de hechos probados de esta sentencia. Además, se tiene por demostrado que al proceder a inscribir la donación, el registrador cometió un error, traspasando a nombre de las sociedades anónimas que figuraban como donatarios el inmueble inscrito bajo la matrícula de folio real número 242742, y no la inscrita en la matrícula número 244742 (ver misma prueba anterior, así como resolución número 14-2009, de las quince

horas cincuenta minutos del nueve de julio del dos mil nueve, emitida por la Dirección General del Registro Nacional, visible a folios 57 a 74 del expediente administrativo identificado como tomo I), que la modificación o rectificación de linderos del referido inmueble sí fue inscrita correctamente en la finca matrícula de folio real número 244742 (ver misma prueba anteriormente indicada) y que el testimonio de la escritura en la que se otorgó la donación fue devuelto a la Notaria Pública Vera Violeta Jiménez Roldán, supuestamente habiendo procedido el Registro a inscribir la transacción sobre el inmueble matrícula de folio real número 244742, así como la rectificación de linderos (ver copia del sistema del registro en el cual se consigna dicho acto registral a folio 78 del expediente judicial así como la declaración rendida ante este Tribunal por la Notaria Vera Violeta Jiménez Roldán). De todo lo anterior se concluye que la parte adquirió confiado en la información registral, pero además, que su negocio no se inscribió en aquel momento, debido a un error cometido por el Registrador, tal y como se determinó en el procedimiento administrativo llevado a cabo contra el servidor del Registro. Ello, independientemente de otras consideraciones tales como las actuaciones del representante de The Hamilton Trust S.A., que la misma Administración, en la resolución N° 14-2009, calificó como extraregistrales, lleva a este Órgano decisor a concluir que en el caso bajo examen si se ha ocasionado a la demandante una lesión antijurídica surgida directamente con ocasión del funcionamiento del Registro Nacional, que ocasionó primero que con base en los datos que constaban en ese Registro, la parte actora realizara una transacción de compraventa del inmueble matrícula 244742, información que resultó no estar apegada a la realidad, por cuanto el inmueble había sido traspasado a quien aparecía como titular del bien, de forma ilegítima, y luego, que con ocasión del error del registrador, no se inscribió el negocio, impidiendo con ello a la demandante figurar registralmente como tercero adquirente de buena fe, con los derechos que tal condición implican, a tenor de los numerales 455 y 456 del Código Civil anteriormente citados. Ciertamente tal y como someramente lo exponen las representaciones del Estado y de la Junta Administrativa del Registro Nacional, la responsabilidad de la Administración Pública tiene como fundamento normativo las disposiciones de los numerales 9 y 41 de la Constitución Política y 190 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública. Para el caso bajo examen interesa destacar lo establecido en los artículos 190 y 191 de la Ley referida: "*Artículo 190.- 1. La Administración responderá por todos los daños que cause su funcionamiento legítimo o ilegítimo, normal o anormal, salvo fuerza mayor, culpa de la víctima o hecho de un tercero. 2. La Administración será responsable de conformidad con este artículo, aún cuando no pueda serlo en virtud de las secciones siguientes de este Capítulo, pero la responsabilidad por acto lícito o funcionamiento normal, se dará únicamente según los términos de la Sección Tercera siguiente.*" "*Artículo 191.- La Administración deberá reparar todo daño causado a los derechos subjetivos ajenos por faltas de sus servidores cometidas durante el desempeño de los deberes del cargo o con ocasión del mismo, utilizando las oportunidades o medios que ofrece, aún cuando sea para fines o actividades o actos extraños a dicha misión*". Para el asunto bajo examen, interesa señalar que la ilicitud de la conducta se encuentra directamente relacionada con la inobservancia del ordenamiento jurídico administrativo. Por su parte, la conducta anormal, está vinculada con la actuación material de la administración contraria al ordenamiento jurídico, así como en la falta de servicio. En este último caso, lo que ocurre es que se violenta u omite el cumplimiento de obligaciones administrativas relacionadas con las reglas jurídicas, técnicas y científicas que, en atención a su competencia, debe observar la Administración en sus diferentes campos de acción. Cabe agregar que en general, tanto en el caso de la responsabilidad que pueda derivarse de la conducta lícita, como de la ilícita o anormal, el régimen de responsabilidad contenido en nuestro ordenamiento jurídico, es eminentemente objetivo, en cuanto a la existencia del daño y el correspondiente nexo causal, y esto se constituye en el punto

medular que corresponde examinar para la determinación de la existencia o no de responsabilidad a cargo de la Administración, con independencia de los criterios de dolo o culpa. En este sentido la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha expresado: "... la responsabilidad patrimonial (que no civil) y extracontractual de la Administración Pública, se enmarca dentro de un régimen preeminente objetivo, que comprende en su base tanto la teoría del riesgo como el equilibrio en la ecuación patrimonial. Con ello se procura esencialmente, la reparación indemnizatoria a quien ha sufrido una lesión atribuible a la organización pública como centro de autoridad. Este criterio finalista produce a su vez, una transformación plena en el eje central de la responsabilidad misma, pues abandona la observación analítica del sujeto productor del daño y la calificación de su conducta, para ubicarse en la posición de la víctima, que menguada en su situación jurídica, queda eximida en la comprobación de cualquier parámetro subjetivo del agente público actuante (salvo en lo que a su responsabilidad personal se refiere). Esto ocasiona, sin duda, un giro radical en el enfoque propio de su fundamento, ya que habría responsabilidad del Estado siempre que la víctima no tenga el deber de soportar el daño, ya sea este de naturaleza patrimonial o extrapatrimonial. A partir de allí, es patente la reversión de los componentes y efectos del instituto en pleno. Tanto los presupuestos esenciales como la carga de la prueba, adquieren un nuevo matiz, que libera al afectado no solo de amarras sustanciales sino también procesales, y coloca a la Administración en la obligada descarga frente a los cargos y hechos que se le imputan. En este marco, la responsabilidad marcadamente objetiva dispensa el análisis de factores de corte subjetivo e individual del agente productor para la determinabilidad de la reparación del daño, trasladándose a la esfera del lesionado. En tanto se haya sufrido una lesión como consecuencia de una conducta pública, sea esta activa u omisiva, que no tiene el deber de soportar, se impone el deber de resarcimiento, en virtud del principio de reparación integral del daño que se desprende del numeral 41 de la Constitución Política. En este mismo sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las sentencias de esta Sala números 138 de las 15 horas 5 minutos del 23 de agosto; 192 de las 14 horas 15 minutos del 6 de noviembre, ambas de 1991; 48 de las 14 horas 10 minutos del 29 de mayo de 1996 y 55 de las 14 horas treinta minutos del 4 de julio de 1997.) A la luz de lo dispuesto en dichos precedentes, y como bien lo dispuso el Tribunal, el Ordenamiento Jurídico, a partir de la Ley General de la Administración Pública, adopta, según se ha dicho, el sistema de responsabilidad preeminente objetiva. Por ello, no es necesaria la existencia -y, por ende, su demostración-, del dolo o la culpa o, en general, una falta subjetiva imputable a los servidores o funcionarios públicos para que surja el deber de resarcir los daños y perjuicios causados por su funcionamiento. Por ello, el canon 190 de ese cuerpo legal dispone con meridiana claridad la responsabilidad del Estado por su funcionamiento legítimo o ilegítimo, normal o anormal, salvo que converjan en el caso concreto, las causas eximentes que esa misma disposición, de forma taxativa expresa, a saber; la fuerza mayor, la culpa de la víctima y el hecho de un tercero, correspondiéndole a la Administración acreditar su existencia (...)**Parámetros de Imputación Legal. Funcionamiento anormal.** Por las particularidades propias de la responsabilidad de la Administración Pública, generadas a través de su evolución gradual, así como el carácter objetivo alcanzado, con claro fundamento constitucional, no puede interpretarse como un deber resarcitorio, irrestricto y permanente, aplicable siempre y para todas las hipótesis de lesión. Sería inaudito un régimen de tal naturaleza y materialmente insostenible para cualquier Estado con recursos financieros limitados. Por ello se ha acudido a criterios de imputación que de alguna forma dimensionan, dentro de la objetividad dicha, ese deber indemnizatorio originado por la conducta pública. De allí que puede afirmarse que, el nacional, es un régimen de responsabilidad patrimonial de la Administración Pública de carácter objetivamente moderado, en tanto no renuncia a



parámetros o criterios de imputación, sobre todo en lo tocante a la anormalidad e ilicitud, en la que de una u otra forma, valora y califica la conducta del aparato público. Se trata de criterios amplios y diversos a los de dolo y culpa que tradicionalmente utiliza el derecho común, pero que no por ello, dejan de convertirse en criterios de atribución que alejan el instituto de una mera transferencia patrimonial y automática, sin valoración alguna de la conducta administrativa desplegada. De esta manera, el numeral 190 de nuestra Ley General de la Administración Pública refiere a funcionamiento legítimo o ilegítimo, normal o anormal, de donde la legitimidad o su antítesis, hace referencia básicamente a las conductas jurídicas de la Administración, mientras que lo normal o anormal, apunta, ante todo (pero no en exclusiva), a la conducta material de la Administración, representada entre otras, por la actividad prestacional que se atribuye al Estado como parte de la categoría social que también se le asigna en procura del bienestar general del colectivo. Nótese como el artículo 194 de la indicada ley, hace referencia a los actos lícitos, bajo la concepción de actividad jurídica, distinguiéndolos en la misma norma, de lo que califica como funcionamiento normal, entendido como actividad material. De esta manera, la anormalidad atiende a aquellas conductas administrativas, que en sí mismas, se apartan de la buena administración (conforme al concepto utilizado por la propia Ley General en el artículo 102 inciso d., que entre otras cosas incluye la eficacia y la eficiencia) o de la organización, de las reglas técnicas o de la pericia y el prudente quehacer en el despliegue de sus actuaciones, con efecto lesivo para la persona. Esto permite señalar que la anormalidad puede manifestarse a través de un mal funcionamiento; un funcionamiento tardío, o una ausencia total de funcionamiento. **Anormalidad e ilicitud, no deben por tanto adoptarse como conceptos equivalentes**, ni siquiera en lo que corresponde a la hipótesis de aquel **funcionamiento** que siendo debido o conforme con las reglas antedichas, produce un resultado dañoso, denominado por algún sector doctrinal como funcionamiento anormal por resultado, pues en tal caso, lo que opera es una responsabilidad por **funcionamiento normal con efecto o resultado lesivo**, indemnizable, claro está, siempre que se cubran los requisitos preestablecidos expresamente por el propio Ordenamiento Jurídico (véase el mismo artículo 194 de la Ley General de la Administración Pública). Tampoco debe confundirse esta anormalidad del funcionamiento y la ilegitimidad de éste, con la antijuricidad genérica y de base, imprescindible en toda reparación civil. En efecto, la responsabilidad civil nace de la antijuricidad, que a su vez se constituye en su fundamento (derivado algunas veces de una norma positiva, mientras que en otras, del principio básico traducido en el deber de no dañar a otro), y que para esta materia particular se concreta en la inexistencia de ese deber para soportar el daño. Así las cosas, si no existe para la víctima el deber de sobrellevar el daño, entendido como la consecuencia final ablativa de la conducta pública, es porque la Administración debía evitarla, o, en caso contrario y bajo ciertas circunstancias, asumir las consecuencias reparadoras de aquella que no pudo impedir, bien por imprevisible, bien por inevitable. Caso contrario produce entonces, el incumplimiento al deber de indemnidad patrimonial de la persona, y en ese tanto, habrá que reputar el detrimento a la esfera jurídica de la víctima como antijurídica, y por ende, de obligada reparación. De esta manera, puede afirmarse que sólo es indemnizable la que confrontada con la globalidad del Ordenamiento, pueda reputarse como antijurídica en su base, pues lo opuesto será afirmar la compensación por acción dañosa frente a un menoscabo que el Ordenamiento no reprocha y que, por el contrario, tolera y consiente como normal y justificado. Ha de reiterarse entonces, que para la existencia en Derecho de una reparación debida, es menester que exista antijuricidad antecedente y de base, lo que en modo alguno apunta a la naturaleza (legítima o ilegítima) de la conducta desplegada por el agente productor del daño, ni por el resultado que produce dicha acción u omisión. En efecto, aún en los supuestos de

*funcionamiento legítimo y normal, en los que no existe ilicitud en el comportamiento, se produce una consecuencia dañosa, que con determinadas características (intensidad excepcional o pequeña proporción de afectados), se reputa como de obligada reparación, lo cual dice de su antijuricidad, tanto así, que con la lesión misma surge la obligación patrimonial y su consecuente derecho de accionar. Se puede sostener entonces, que la antijuricidad de base, a la que se hace referencia como sustrato y presupuesto global e imprescindible para la responsabilidad, es cosa distinta e independiente del parámetro de imputación utilizada por el Sistema Jurídico, pues aún en el evento de un régimen objetivo (que excluya los elementos subjetivos de la culpa y dolo, para dar paso a una simple transferencia económica dirigida a restaurar el desequilibrio producido en la igualdad de las cargas públicas numeral 194 de la Ley General de la Administración Pública-), hay antijuricidad, en la medida en que la norma declara la obligación existente bajo el presupuesto implícito de una lesión contraria a Derecho, que no debe ser soportada por la víctima. Esa reiterada antijuricidad estará siempre presente en el daño indemnizable, bien sea por funcionamiento normal o anormal, legítimo o ilegítimo. Sea como fuere, esos cuatro criterios de imputación que utiliza la Ley General de la Administración Pública en el artículo 190, han de reputarse de cobijo y respaldo constitucional, en tanto concretan la transferencia que el constituyente realiza en el numeral 41 al legislador ordinario ("ocurriendo a las leyes") y concretan la tutela judicial efectiva que consagra la Constitución. Y siendo ello así, habrá de concluirse que tales criterios aplican para la responsabilidad patrimonial de toda autoridad pública, sea administrativa, legislativa o jurisdiccional". (Sentencia N° 74-F-2007, de las diez horas quince minutos del dos de febrero del dos mil siete). Se sigue entonces que el derecho a obtener una indemnización por concepto de daños y perjuicios, con ocasión de una conducta administrativa, ocurre cuando se acredite que como consecuencia de dicha actuación, se generó un menoscabo en la esfera patrimonial o extrapatrimonial de la persona, con independencia de que el detrimento sufrido tenga su origen en una conducta dolosa o culposa del agente productor del daño. Ahora bien, la parte codemandada alega en su defensa esa privación de un bien jurídico, debe ser efectivo, evaluable e individualizable (artículo 196 de LGAP), debe constituir una lesión a un interés jurídicamente relevante (artículo 195 LGAP), y debe mediar una relación de causalidad. Como se dijo anteriormente, en el caso bajo examen, la parte actora realizó un negocio jurídico amparado a los datos consignados en el Registro Público, transacción que finalmente no fue posible culminar con la inscripción registral necesaria para que surtiera todos los efectos legales, a tenor del canon 267 del Código Civil, pues no solo la información allí consignada no se ajustaba a la realidad, sino, que además, al presentarse el documento para su inscripción, se cometió un yerro por parte del registrador, produciendo con ello que el accionante no figure registralmente como tercero adquirente de buena fe. Todo ello, indudablemente, a juicio de este Tribunal le produjo una lesión que no tiene el deber de soportar, y que es efectiva, evaluable e individualizable, y además, la causa de la lesión sufrida. Argumenta la parte codemandada, que ante dicha lesión, operan las eximentes de responsabilidad, por culpa de la víctima y hecho de un tercero. En cuanto a la primera aducen que el señor Danilo Dobles se percató de la existencia del error desde septiembre del dos mil siete, y fundamentan su alegato en el hecho vigésimo octavo de la demanda, en el cual la parte actora indica que cuando recibió devuelta del Registro los documentos, se percató de una diferencia en el número, pero consideró que se trataba de un error material. Este argumento no es de recibo, pues para que la eximente de culpa de la víctima opere, el hecho dañoso debe derivar en forma directa de su conducta, lo cual no ocurre en la especie, toda vez que la lesión tiene como causa directa el error registral, tanto en la información que constaba respecto del inmueble en cuestión en el Registro, como de la labor del registrador, sin que en esos hechos hubiere participación alguna de parte del demandante.*

Además, debe indicarse que de las manifestaciones consignadas en el hecho vigésimo octavo de la demanda se infiere que el señor Danilo Dobles se percató de un error material, pero no de que la inscripción del negocio del inmueble adquirido por sus representadas no había sido inscrito. En lo que concierne a la eximente de responsabilidad por hecho de un tercero, la parte accionada coincide en atribuir la responsabilidad a la conducta de la notaria, la cual según se afirma, faltó a su deber de cuidado respecto de la correcta inscripción del referido inmueble. No obstante, este Órgano decisor considera que no es la conducta de la señora Notaria la que causó el daño. En esta misma línea se ha pronunciado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, al señalar: *“V.- Respecto a lo alegado en torno a la inobservancia o descuido en las funciones de la profesional ante la que se otorgó la escritura cuya inscripción no fue completada, debe señalarse que conforme a lo dispuesto por el artículo 608 del Código Procesal Civil, aplicable a la materia por remisión del numeral 220 del Código Procesal Contencioso Administrativo, el punto, por novedoso, en tanto no fue alegado en la instancia precedente, no podría abordarse en esta sede, toda vez que no existe pronunciamiento previo respecto a ese extremo. En todo caso, a mayor abundamiento de razones, y contrario a lo alegado, estima la Sala que lo acontecido no tuvo lugar, en modo alguno, por inobservancia o descuido alguno de las funciones propias de la profesional ante la que se otorgó el instrumento público cuya inscripción no fue completada por el Registro. Si bien como notaria pública a ella correspondía realizar las diligencias necesarias para que se inscribieran los documentos que autorizó (artículo 38 inciso h) del Código Notarial), es labor del Registro Público la “registración” de las modificaciones acontecidas en los derechos sobre la propiedad inmueble ( precepto 1 del Reglamento del Registro Público no. 26771-J) y de los registradores en particular, “la calificación e inscripción de los documentos sometidos a su estudio, lo cual harán por los medios de que dispongan en coordinación con la Dirección, con la obligación de brindar un eficiente servicio.” (numeral 9 ibídem). Suponer, como pretende, que los notarios estén obligados a detectar los errores registrales como elemento sin el cual queda exonerado el Registro de sus propios yerros, desconoce el principio de eficiencia que debe resguardar el desempeño de todo servicio público ( regla 269.1 de la Ley General de la Administración Pública), así como las obligaciones puntuales de los registradores.” (Sentencia N° 1444-F-S1-2011, de las 9:45 hrs. del 24 de noviembre del 2011). En igual sentido corresponde rechazar los alegatos que pretenden atribuir la responsabilidad del daño al señor Freddy Artavia López, titular original del inmueble, porque no denunció oportunamente que había sido despojado de su finca y además llegó a una transacción en el proceso penal seguido contra señor Castro Peinador; el señor Castro Peinador, al no devolver a la parte actora el monto por el cual le donó el inmueble, y al firmar un acuerdo en sede penal con el señor Artavia López, desconociendo los derechos de la actora; Alfredo Pizarro Campos, David Castro Peinador y David Scott Lombard, al participar en una transacción mediante la cual se despojó al señor Artavia López, al hecho del señor Freddy Artavia López, pues en este caso, bajo la teoría de la causalidad adecuada, lo cierto es que, el negocio jurídico fallido llevado a cabo por la demandante, además de consideraciones de orden económico y profesional, tuvo lugar con ocasión de los datos que sobre el inmueble que pretendía inscribir, aparecían consignados en el Registro, y el hecho de que no fuese inscrito a su nombre el inmueble, asumiendo con ello su condición de tercero adquirente de buena fe, y por consiguiente resultando beneficiado de las disposiciones de los numerales 455 y 456 del Código Civil, también se derivó del yerro cometido por el registrador, tal y como la misma Administración lo estableció en la resolución N° 14 -2009, de las quince horas cincuenta minutos del nueve de julio del dos mil nueve. En consecuencia, no queda más que declarar la responsabilidad de la Administración accionada, en este caso el Estado, por los daños y perjuicios causados a la parte actora.*

#### **IX.-SOBRE LA RESPONSABILIDAD DEL SEÑOR ORLANDO ARIAS VALVERDE:**

En relación con la responsabilidad del señor Orlando Arias Valverde, quien figura como codemandado en este asunto, corresponde desestimar la demanda. Lo anterior por cuanto no ha sido probado en autos que mediara dolo o culpa grave en la conducta seguida por el servidor. Ciertamente ha quedado demostrado que éste cometió un error, pero de la prueba que obra en autos no es posible inferir que dicho yerro obedeciera a la intención dolosa de su parte para dañar a la parte actora, o de culpa grave, supuestos que resultan que a tenor del artículo 199 de la Ley General de la Administración Pública, resultan indispensables para endilgar la responsabilidad del servidor público ante terceros.

#### **X.- SOBRE LA RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL:**

La responsabilidad reclamada por la demandante tiene su origen en la actividad registral realizada por el Registro Nacional, actividad que recae sobre el Estado, y que éste realiza a través de dicho registro, y no de su Junta Directiva, la cual tiene como funciones, tan solo su administración. Desde esta óptica, corresponde declarar la falta de legitimación ad causam de dicho órgano. En este sentido, resulta oportuno citar la resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia N° 000883-F-S1-2011, de las 09:05 hrs. del veintiocho de julio del dos mil once, que dispuso: *"IV. El inciso 2) del canon 12 del Código Procesal Contencioso Administrativo (CPCA) preceptúa que, cuando el proceso se instaure contra una conducta de un órgano administrativo al cual le ha sido otorgada personalidad jurídica instrumental, debe tenerse como parte demandada junto con el Estado o ente al cual se encuentre adscrito, según corresponda –legitimatío ad procesum-. No obstante, ello no significa que actúan con la misma representación judicial. En el sub júdice, tanto el Estado, como la Junta Administrativa del Registro Nacional y el Tribunal Registral Administrativo han comparecido en forma independiente. Al respecto, los artículos 16 y 17 ibid aluden a este aspecto. De esta manera, el primero delimita la competencia de la Procuraduría General de la República a la defensa de los intereses de la Administración Central, los Poderes del Estado, el Tribunal Supremo de Elecciones, la Contraloría General de la República y la Defensoría de los Habitantes, en el tanto ejerzan funciones administrativas. Por su parte, las entidades descentralizadas están supeditadas a lo dispuesto en la ley especial que regula su actividad. En este sentido, la figura del denominado “órgano con personalidad instrumental”, dadas sus particularidades, debe ser, para efectos de representación, asimilado a la participación dentro del proceso de un ente descentralizado, pues ostenta personalidad jurídica instrumental. Lo anterior es aplicable solo en tanto la conducta que se le imputa se encuentre dentro del ámbito de la competencia desconcentrada y respecto de la cual se le otorgó personalidad jurídica. Por ello, lo dispuesto en el artículo 12.2 ejúsdem, debe entenderse como un mecanismo mediante el cual se evite que, luego de un proceso, se determine que la conducta no se encontraba dentro de la competencia que ejerce el órgano con la cobertura de la personalidad instrumental que le fue otorgada. En este sentido, pueden consultarse, mutatis mutandis, las resoluciones de esta Sala n.º 1202-A-S1-2009 y 1360-F-S1-2010. A la luz de lo expuesto, debe analizarse la legitimación en la causa pasiva tanto de la Junta Administrativa del Registro Nacional, cuanto del Estado. Respecto al Tribunal Registral Administrativo, es claro que ha actuado en esta lite con su propia personalidad jurídica y representación, según lo preceptúa el canon 19 de la Ley n.º 8039 del 12 de octubre de 2000, “Ley de Procedimientos de Observancia de Derechos de Propiedad Intelectual”. V. La Ley n.º 5695 del 28 de mayo de 1975, Ley de Creación del Registro Nacional, en lo de interés señala: **“ARTÍCULO 1º.- Créase el Registro Nacional, dependiente del Ministerio de Justicia, el cual integrará bajo un solo organismo los registros y***

dependencias que señala el artículo siguiente. Sus fines serán: Unificar criterios en materia de registro, coordinar las funciones, facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores y mejorar las técnicas de inscripción; para todo lo cual se modernizarán los sistemas. / ( Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 6934 de 28 de noviembre de 1983 ). ... **ARTÍCULO 3º.-** El Registro Nacional estará dirigido por una Junta Administrativa, que tendrá personalidad jurídica para el cumplimiento de los fines de esta ley y cuyas funciones generales serán: / a) Dictar las medidas de organización y **funcionamiento** de sus dependencias; / b) Proteger, conservar sus bienes y velar por su mejoramiento; / 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 estime 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. ...**ARTÍCULO 6º.-** Habrá un Director General, de quien dependerán jerárquicamente, para efectos administrativos, los directores de las diversas dependencias integradas del Registro Nacional. ... / Al Director General corresponderá: / 1) Ejercer la labor de funcionarios ejecutivos (sic) 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. / 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° 6934 de 28 de noviembre de 1983 ). ... **Artículo 8º.-** Con sujeción a los trámites constitucionales respectivos, la Junta podrá contratar empréstitos con instituciones del Sistema Bancario Nacional y organismos internacionales, con garantía de sus rentas y cualesquiera otras que se estimaren necesarias, destinadas a inversiones fijas, contratación de servicios, compras de equipo y mobiliario necesarios para la instalación, operación y modernización de las instalaciones a su cargo. ... **Artículo 22.-** La Junta Administrativa del Registro Nacional deberá indemnizar a los usuarios por cualquier perjuicio que el Registro Nacional les cause en la tramitación de documentos. Para ello, efectuará los trámites pertinentes, a fin de adquirir una póliza de fidelidad, individual o colectiva, expedida por una institución aseguradora autorizada por la ley. / (Adicionado por el artículo 2º de la ley N° 6934 de 28 de noviembre de 1983) / (Así reformado por el artículo 173 del Código Notarial, ley N°.7764 de 17 de abril de 1998).”(Lo subrayado es suplido). De las anteriores normas se determina que el Registro Nacional no es un órgano desconcentrado. Además, que su función medular es la registral; empero, se reitera, en torno a ella no existe desconcentración. Asimismo, se colige que la personalidad jurídica otorgada a su Junta Administrativa no lo es en materia registral –lo cual confirma la no desconcentración en ese aspecto- sino administrativa; en concreto, respecto a la administración del Registro Nacional. De igual manera, se infiere

que al Director General no le fueron conferidas competencias en materia resolutive de conflictos registrales. Por su parte, la Ley n.º 6739, Ley Orgánica del Ministerio de Justicia, en su redacción vigente cuando se formuló esta lite, en lo conducente dispone: “**ARTICULO 1º.-** Corresponderá al Ministerio de Justicia y Paz: ... c) Administrar el sistema de **registros** oficiales sobre bienes y personas jurídicas. ... **ARTICULO 3º.-** El Ministerio de Justicia y Paz ejercerá sus funciones por medio de las siguientes dependencias principales: ... b) Dirección General del Registro Nacional. ... **ARTICULO 6º.-** Serán organismos adscritos al Ministerio de Justicia y Paz, los siguientes: ... / b) La Junta Administrativa del Registro Nacional, la cual funcionará de acuerdo con los términos y condiciones que se indican en la ley N° 5695 del 28 de mayo de 1975. ... **ARTICULO 7º.-** Serán funciones del Ministerio de Justicia y Paz: ... d) Administrar el sistema nacional de registros e inscripciones de bienes y personas jurídicas, de conformidad con lo que estipula la ley de creación del Registro Nacional, N° 5695 del 28 de mayo de 1975. ” Con las disposiciones transcritas queda en evidencia que es la o el titular de la cartera de Justicia y Paz a quien le compete administrar el sistema de registros oficiales de Costa Rica, función que realiza tanto por medio del Director (a) General del Registro Nacional, como en su calidad de presidente (a) de la Junta Administrativa (artículo 4 de la Ley n.º 5695). A la luz de lo anterior, y a que el objeto de esta lite es de naturaleza registral –se discute a partir de qué momento nace la protección para el inventor del modelo de utilidad, si con la presentación al registro de la solicitud de patente, o desde que le es conferida-, se determina que la Junta Administrativa del Registro Nacional no se encuentra legitimada pasivamente, pues, se reitera, la personería jurídica a ella conferida es solo para aspectos administrativos, no registrales. Dentro de esta línea de pensamiento, el inciso primero del precepto 28 de la Ley General de la Administración Pública dispone: “El Ministro será el órgano jerárquico superior del respectivo Ministerio.” En consecuencia, al ser el Registro Nacional un órgano dependiente del Ministerio de Justicia y Paz, tratándose de materia registral, su representación recae en la o el titular de esa cartera. Ergo, en el sub júdice, el legitimado en la causa, para comparecer pasivamente, es el Estado. En mérito de lo expuesto, deberá casarse la sentencia impugnada, en cuanto condenó a la Junta Administrativa del Registro Nacional, de manera solidaria con el Estado y el Tribunal Registral Administrativo, al pago de las costas del proceso. En su lugar, se declarará su falta de legitimación ad causam pasiva. Tocante a la orden que el Tribunal Contencioso dirige al Presidente de la Junta Administrativa del Registro Nacional, a efecto de “...iniciar de manera inmediata los procedimientos internos de mérito a fin de establecer la responsabilidad pecuniaria y/o disciplinaria de los funcionarios que participaron en las omisiones que provocaron las conductas contrarias a derecho que se declaran en esta sentencia. Sobre lo actuado, deberá rendir informe a la Jueza Ejecutora de este Tribunal, en el plazo de tres meses contados a partir de la firmeza de esta sentencia.”, aunque lo correcto, en virtud de lo señalado, hubiese sido emitirla al Ministro de Justicia y Paz, para que este, a su vez, la pusiera de conocimiento de la Junta Administradora del Registro Nacional, no se impone su anulación por el motivo ahora analizado (legitimación ad causam pasiva), pues se trataría de una nulidad por la nulidad misma. Ello, porque el Presidente de la Junta Administrativa del Registro Nacional, como se indicó, de conformidad con lo señalado en el canon 4 de la Ley no. 5695, es el titular de la susodicha cartera ministerial.” Declarada esta falta de legitimación ad causam, se omite pronunciamiento en cuanto a la solicitud para que se obligue a la Junta accionada a ejecutar la Póliza de Seguros.

**XI.- SOBRE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS RECLAMADOS:** La parte actora solicita que se la pague el valor del inmueble, indemnización del giro comercial y profesional del señor Danilo

Dobles, daño moral objetivo y subjetivo del señor Danilo Dobles, intereses e indexación. En relación con la pretensión en orden a que se la pague el valor del inmueble, este Tribunal considera que la pretensión debe acogerse, pues ha sido demostrado en autos que efectivamente la parte actora realizó un negocio jurídico cuyo objetivo era la adquisición del inmueble matrícula de folio real número 244742, que ésta transacción se hizo al amparo de la información consignada en el Registro y que no fue posible su inscripción debido a un yerro del registrador, con lo cual la actora planeó y realizó una inversión basada en la confianza de la información que constaba en el Registro, la cual no se apegaba a la realidad, pero además, debido al error, perdió la oportunidad de figurar como tercero adquirente de buena fe, con los efectos que se derivan de los numerales 455 y 456 del Código Civil. En cuanto al monto que por dicho concepto deberá pagar el Estado, este Órgano colegiado considera que corresponde cancelar la suma que la demandante canceló al adquirir el inmueble. De acuerdo a la prueba que obra en autos, la misma corresponde a la cantidad de treinta y ocho mil dólares. Sobre el particular, la parte accionada afirma que no existe prueba que acredite el monto cancelado. Sin embargo tales afirmaciones no son compartidas por el Tribunal, toda vez que en autos consta que el ocho de agosto del año dos mil siete, The Hamilton Trust S.A, representada por el señor David Castro Peinador, y el señor Danilo Dobles Gutiérrez, celebraron un contrato de opción de compra venta, en el cual el primero otorgó al segundo una opción de compra venta por el inmueble matrícula de folio real 244742, en el cual se estableció como precio de la opción de compra, la cantidad de mil dólares y como precio total de la transacción la suma de treinta y ocho mil dólares, dicho documento original puede verse a folios 49 a 51 del expediente judicial, y pese a los alegatos de la demandante, lo cierto que es que su falsedad no ha sido demostrada. Pero además, a folio 74 del expediente se observa copia del cheque de gerencia número 809, del Banco Nacional, a la orden del señor David Castro Peinador, gestionado por la señora Vilma Chavarría Chavarría, esposa del señor Danilo Dobles Gutiérrez, mediante el cual, el siete de septiembre del dos mil siete se canceló la cantidad de treinta y siete mil dólares por la compra venta del inmueble folio real número 244742. Ciertamente en la escritura otorgada ante la Notaria Pública Vera Violeta Jiménez Roldán se estableció que la transacción se trataba de una donación, y que la misma tenía un valor de trescientos mil colones, no obstante este Tribunal no puede ignorar en primer término el carácter gratuito de la donación, precepto 1394 del Código Civil, sino además la realidad de la transacción realizada, la cual, como ya se dijo, de acuerdo con las pruebas allegadas a los autos, ponen de manifiesto que la transacción cuestionada fue onerosa, y que el monto pagado fue la cantidad de treinta y ocho mil dólares. Sin embargo, tampoco es posible dejar de lado, que una transacción de esta naturaleza tuvo por finalidad la evasión de obligaciones de naturaleza tributaria, con lo cual, deberá condenarse al Estado a pagar la cantidad de treinta y ocho mil dólares a favor de la actora, monto que según se ha acreditado, fue el que ésta canceló por el inmueble en cuestión, pero a dicho monto habrá de deducirse o restarse la cantidad que efectivamente debió cancelar por concepto de tributos (tasas e impuestos) con ocasión de la inscripción de dicha transacción. El extremo de la demanda que pretende la indemnización por daños al giro comercial y profesional del señor Danilo Dobles, así como su daño moral objetivo y subjetivo, corresponde rechazarlo. Lo anterior por cuanto las actuaciones del señor Dobles en relación con la transacción que se pretendió inscribir ante el Registro Nacional, lo fueron en su condición de representante de las empresas INMOBILIARIA D.D.G. & INVERSIONES SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-498710, INMOBILIARIA GRUPO FOREM SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-498721, GRUPO DANVIL DE INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula de persona jurídica número 3-101-498708, CONSORCIO D.G.C.C. Y ASOCIADOS SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-498746, y no en su condición personal,

por lo que los daños que aquí se reconocen, se entienden son los irrogados a dichas personas jurídicas, no al señor Dobles Gutiérrez. Se reconoce además, la obligación del Estado en orden a pagar intereses legales a partir de la firmeza de esta sentencia y hasta su efectivo pago. En cuanto a la indexación solicitada, se rechaza, pues no resulta procedente su reconocimiento, cuando como en este caso, han sido aprobados réditos.

**XII.- SOBRE LAS DEFENSAS PLANTEADAS POR LOS DEMANDADOS:** La parte accionada formuló las excepciones de litis consorcio pasivo necesario, prejudicialidad, cosa juzgada, falta de legitimación y falta de derecho. Las tres primeras fueron debidamente resueltas por la señora jueza de la etapa preliminar. En lo que corresponde a la falta de legitimación, a tenor de lo dicho en los considerandos identificados como IX y X, corresponde declarar la falta de legitimación ad causam con respecto a los codemandados Orlando Arias Valverde y la Junta Administrativa del Registro Nacional. En relación con la falta de legitimación activa, la misma se rechaza, pues resulta evidente que de la presentación por parte de la actora, de un negocio jurídico para su inscripción, surgió el derecho de ésta de figurar como actora en esta litis, hasta tanto no se resuelvan en forma definitiva los conflictos suscitados con ocasión de esa relación jurídica. Finalmente, en lo que toca a la defensa de falta de derecho, también debe rechazarse. lo anterior, a tenor de lo dispuesto en el considerando octavo de esta resolución.-”

**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, de normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final del 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 las citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos (Nº 6683), reproduce libremente las leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de esta ley. 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 CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

<sup>i</sup> Asamblea Legislativa. Ley 3883 del 30/05/1967. Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. Versión de la norma 3 de 3 del 28/04/2006. Colección de leyes y decretos: Año: 1967. Semestre: 1. Tomo: 2. Página: 744.

<sup>ii</sup> Sentencia: 00191 Expediente: 02-000954-0627-NO Fecha: 06/10/2005 Hora: 09:50:00 a.m. Emitido por: Tribunal de Notariado.

<sup>iii</sup> Sentencia: 00141 Expediente: 92-100141-0004-CI Fecha: 10/10/1992 Hora: 04:00:00 p.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.

<sup>iv</sup> Sentencia: 00820 Expediente: 99-020235-0042-PE Fecha: 05/08/2010 Hora: 11:47:00 a.m. Emitido por: Sala Tercera de la Corte.

<sup>v</sup> Sentencia: 00243 Expediente: 03-001308-0627-NO Fecha: 06/11/2008 Hora: 09:20:00 a.m. Emitido por: Tribunal de Notariado.

<sup>vi</sup> Sentencia: 00035 Expediente: 11-001303-1027-CA Fecha: 10/04/2013 Hora: 11:30:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección V.