



[Ver aviso legal al final del documento](#)

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

### SUMARIO:

REQUISITOS PARA NOTARIOS SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO NACIONAL

- a. De la Inscripción de Documentos en el Registro Público de la Propiedad Inmueble
  - i. Concepto de Inscripción
  - ii. Requisitos Generales
    1. Principio de Legalidad
      - a. Reglamento del Registro Público
    2. Código Civil
    3. Código Notarial
  - iii. Requisitos Especiales
  - iv. Requisitos para la Inscripción de Bienes Inmuebles
    1. Requisitos
    2. Tabla de Pago de Aranceles y sus Normas:  
Registro de Bienes Inmuebles
  - v. Criterios Jurisprudenciales
    1. Necesidad de que los trámites o requisitos a exigir a los administrados se encuentren previamente determinados en una disposición del ordenamiento jurídico nacional
    2. Procedimiento para revisar la Inscripción de Documentos



3. Papel del Registro como ente calificador de los documentos sujetos a inscripción
  4. La inscripción en el Registro Público como acto administrativo
- b. Los Notarios y la Inscripción de documentos en el Registro Nacional
- i. Criterios Jurisprudenciales
    1. Principios que debe seguir el Notario para la Inscripción de Documentos
    2. Deber de Asesoría e Información del Notario al otorgar escritura sujeta a inscripción
    3. Deber del Notario de respetar los lineamientos de inscripción de documentos en el Registro antes y después de la misma
    4. Deber del Notario de consignar en la escritura cómo están distribuidos los gastos de inscripción de la misma
    5. Deber del Notario de realizar un estudio registral previo del bien sujeto a inscripción
    6. La firma fuera del margen como elemento calificado para no inscribir un documento



## DESARROLLO

### REQUISITOS PARA NOTARIOS SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO NACIONAL

#### a. De la Inscripción de Documentos en el Registro Público de la Propiedad Inmueble

##### i. Concepto de Inscripción

"La inscripción es definida también como "La forma material de publicar y consiste en las inscripciones por medio de las cuales se hace constar en el Registro la situación jurídica de bienes y personas y sus modificaciones, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella, los efectos jurídicos previstos legalmente."<sup>1</sup>

##### ii. Requisitos Generales

###### 1. Principio de Legalidad

"... solo se permite acceder a la publicidad registral a aquellos instrumentos que se refieran a:

- 1) Actos jurídicos válidos: Es la primera condición de los actos que quieran registrarse, al invalidez, siempre que resulte del propio acto, es n impedimento insalvable para su inscripción definitiva.

(...)

- 2) Dotados de los elementos formales y fiscales indispensables para ser registrados. En general, las leyes notariales, registrales y fiscales, contienen numerosas exigencias de carácter formal que tienen distintos fundamentos y su cumplimiento es condición ineludible para franquear al inscripción."<sup>2</sup>

###### a. Reglamento del Registro Público<sup>3</sup>

**Artículo 34. -La Calificación. Control de Legalidad.** La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, 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 tiende. 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. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

## 2. Código Civil<sup>4</sup>

**ARTÍCULO 453.-** Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:

- 1º.- La hora y fecha de la presentación del título en el Registro.
- 2º.- El nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título.
- 3º.- La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

**ARTÍCULO 460-** Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

- 1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.
- 2º- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.
- 3º- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.
- 4º- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

## 3. Código Notarial<sup>5</sup>

### Artículo 70º.- Definición

Documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de funciones



notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

## **Artículo 73°.- Escritura y forma de los documentos**

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

## **Artículo 74°.- Números, abreviaturas, símbolos y signos**

En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los números con cifras, excepto si se tratare de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas.

## **Artículo 75°.- Correcciones**

En los documentos notariales no deben introducirse testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones. Los errores o las omisiones deben salvarse por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o mediante documento adicional.

El notario público procederá en igual forma con los demás errores, equivocaciones y omisiones en que incurra o con las aclaraciones y modificaciones que agregue.

## **Artículo 76°.- Uso de papel de tamaño oficio**

Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado.



## **Artículo 77°.- Copia o certificación parcial de documentos**

Cuando se transcriba o certifique parte de un documento, asiento, pieza o matriz, debe advertirse, bajo la responsabilidad del notario, que se trata de una transcripción en lo conducente, y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito.

## **Artículo 79°.- Documentos registrales**

Los documentos sujetos a inscripción en los registros y las oficinas públicas, deben cumplir con lo establecido en este código, sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y reglamentos

### **iii. Requisitos Especiales**

De orden especial, en cuanto a la inscripción de determinados documentos, a saber: los relativos a contratos en que haya mediado precio o entrega de dinero, o en los que la transmisión del dominio se hizo a título gratuito, o por permuta, o por adjudicación en pago, o en los que se refieran a obligaciones hipotecarias, o servidumbre, usufructo o en las que se ha de contemplar el cumplimiento de condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de actos y contratos.”<sup>6</sup>

### **iv. Requisitos para la Inscripción de Bienes Inmuebles**

#### **1. Requisitos**

“Requisitos de los documentos a presentar en el Dpto. de Recepción y Entrega de Documentos.

#### **SECCIÓN DEL DIARIO.**

##### **1. Primera Vez**

- § Boleta de Seguridad. (Art. 50 y 102 Reglamento del Registro Público, Art. 29 Ley #3883)
- § Satisfacer los derechos de registro, impuesto de traspasos y timbres correspondientes los cuales se pagarán mediante entero bancario. (Art. 3 Ley de Aranceles y Art. 50 Reglamento del Registro Público).
- § Papel de Seguridad. (Art. 73 y 76 Código Notarial, Directriz 7-99 Dirección Nacional de Notariado).
- § Sello Blanco. (Art. 73 Código Notarial).



- § Sello con datos de la persona que presenta el documento. Nombre y número de identificación. (Art. 73 Código Notarial).
- § Cuando se trate de una cancelación de hipoteca de cédulas, se debe entregar en el Diario la cédula. (Art. 50 Reglamento del Registro Público).
- § En los documentos donde se someta un inmueble al régimen de la propiedad horizontal, debe contener una razón inserta por el Catastro Nacional, haciendo constar el recibido de los planos y de la copia del documento. (Art. 50 Reglamento del Registro Público).

## 2. Segunda Presentación (defectuosos).

- § Llenar boleta con tomo y asiento de presentación del documento que se entrega. (Art. 73 Código Notarial)

## 3. Retiro sin inscribir

- § El documento original se presenta en la ventanilla de segunda presentación del Diario con la respectiva escritura de retiro. Cancelar los derechos de registro, impuesto de traspasos y timbres correspondientes. (Art. 3 Ley de Aranceles y Art. 50 Reglamento del Registro Público).

## SECCIÓN DEL ARCHIVO

1. Entrega de Documentos: Se entregan al notario o a las partes del documento, o bien a aquel usuario que presente la correspondiente boleta firmada y sellada por el notario. La entrega se realiza una vez que se haya consultado en el sistema de cómputo el trámite del documento y que este indique que se encuentra en el archivo. Los documentos con apartado, se depositarán siempre en el casillero del notario.

2. Retiros sin inscribir: La escritura de retiro con copias certificadas por el Dpto. de Servicios Computarizados y Microfilm, se presenta en la ventana del Archivo con la boleta de seguridad del notario. Además, debe satisfacer los derechos de registro, impuesto de traspasos y timbres correspondientes. (Art. 3 Ley de Aranceles)

3. Segundos testimonios. El documento deberá ser expedido por el notario o el Archivo Notarial, ya sea para retiro sin inscribir o



para trámite de inscripción. Se presenta con boleta de seguridad del notario o del Archivo Notarial, según corresponda. Además, debe satisfacer los derechos de registro, impuesto de traspasos y timbres correspondientes. (Art. 3 Ley de Aranceles)."<sup>7</sup>

## 2. Tabla de Pago de Aranceles y sus Normas: Registro de Bienes Inmuebles<sup>8</sup>

Servicio	Costo	Tipo de Timbre	Fundamento
Consultas Impresas	¢50	Registro Nac.	Junta Administrativa del Registro Nacional, Sesión Ordinaria No.51-98, Artículo 4, inciso 6, 19 Nov. 1998.
Certificación de Bienes	¢100	Registro Nac.	a. Art. 2 Ley de Aranceles
	¢13	Fiscal	
	¢5	Archivo	
Informes Registrales	¢200	Registro Nac.	Junta Administrativa del Registro Nacional, Sesión Ordinaria No.51-98, Artículo 4, inciso 6, 19 de Nov. 1998.
Certificación Literal y Literal Rápida	¢300	Registro Nac.	Art. 2 Ley de Aranceles
	¢13	Fiscal	
	¢5	Archivo	
Copias de documentos microfilmados o digitalizados.	¢1500	Registro Nac. Documentos de 20 o menos hojas	Junta Administrativa del Registro Nacional, Sesión Ordinaria No.50-2001, Acuerdo J.0637, 14 Nov. 2001.
	¢200	Registro Nac. Por hoja adicional si exceden las 20 hojas	
Certificación de documentos microfilmados o digitalizados.	¢300	Registro Nac.	Adicionalmente, al costo de las copias se le debe de agregar los timbres indicados para certificación.
	¢13	Fiscal	
	¢5	Archivo	





## v. Criterios Jurisprudenciales

1. Necesidad de que los trámites o requisitos a exigir a los administrados se encuentren previamente determinados en una disposición del ordenamiento jurídico nacional

"Esta ley establece los requerimientos que debe satisfacer la Administración para poder exigir al administrado el cumplimiento de determinados trámites. Veamos:

*"Artículo 4º—Publicidad de los trámites y sujeción a la ley. Todo trámite o requisito, con independencia de su fuente normativa, para que pueda exigirse al administrado, deberá:*

*a) Sujetarse a lo establecido por ley y fundamentarse estrictamente en ella.*

*b) Estar publicado en el Diario Oficial La Gaceta, junto con los instructivos, manuales, formularios y demás documentos correspondientes y estar ubicado en un lugar visible dentro de la institución. Asimismo, en un diario de circulación nacional, deberá publicarse un aviso referido a dicha publicación.*

*Dichos trámites o requisitos podrán ser divulgados también recurriendo a medios electrónicos."*

La exigibilidad de los trámites o requisitos a los administrados, depende, entonces, de que se fundamenten en la "ley" y de que se encuentren debidamente publicados en el Diario Oficial La Gaceta. Ahora bien, el legislador no refiere a un concepto de "ley" en sentido estricto. Por el contrario, el término "ley" se asimila al concepto de "ordenamiento jurídico", en tanto los requisitos establecidos para la exigibilidad de los trámites al administrado lo son "con independencia de su fuente normativa".



En otras palabras, la utilización del término "ley" en el numeral que nos ocupa lo es en sentido amplio, en tanto la voluntad del legislador refiere a la necesidad de que los trámites o requisitos a exigir a los administrados se encuentren previamente determinados en una disposición del ordenamiento jurídico nacional, independientemente de que se trate de una disposición reglamentaria o legal (en sentido estricto), entre otras."<sup>9</sup>

## 2. Procedimiento para revisar la Inscripción de Documentos

"I.- De acuerdo con nuestra legislación la finalidad básica y primordial del Registro Público, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos. Sucede con frecuencia que terceros formulan, por considerar afectados sus intereses alguna oposición a la inscripción, acudiendo a esos efectos a lo que la ley ha llamado la vía ocurzal, en la que puede revisarse en todas sus facetas la conducta del órgano administrativo en el proceso registral para inscribir documentos. Es el ocurso un procedimiento sumario, promovido en cualquier tiempo por el interesado no conforme con la calificación que de un documento haga el Registrador General, que tiene por objeto, exponiendo los motivos legales en que se apoya, solicitar se revoque la orden de suspensión, o bien la denegación formal de la inscripción. De lo anterior, se desprende que a través de ese procedimiento, no es posible la cancelación de asientos ya inscritos, posición que se ve reforzada por lo previsto en el artículo 474 del Código Civil, que al referirse a la cancelación de inscripciones, solo señala que ésta es posible, cuando media providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el que expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos. No se contempla expresamente en esa norma, ni en la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 30 de mayo de 1967, reformada por leyes N° 6145 de 18 de noviembre de 1977 y N° 6575 de 27 de abril de 1981, la posibilidad de que el propio órgano registral que dispuso la inscripción, sea el que cancele el asiento, ya que la última en su artículo 7, solo se refiere a la cancelación de anotaciones o afectaciones. Igualmente, al regularse lo que el Registrador puede resolver por la vía del ocurso, dicha ley en su numeral 22, hace alusión en forma exclusiva a la cancelación, total o parcial, de los asientos del Diario, es decir no menciona la facultad de cancelar asientos ya inscritos. Por su



parte el Reglamento del Registro Público, en su artículo 6, inciso 1), indica que es facultad del Registrador General, ordenar o denegar la inscripción de los documentos sujetos al Registro y resolver los recursos que se le sometan de acuerdo con la ley, norma que se encuentra complementada por lo dispuesto en sus numerales 66 y 74, inciso 4), al prever el primero, que siempre que el Registrador note un error u omisión que acarrea la nulidad del asiento y proceda su cancelación, ordenará una nota de advertencia y lo avisará por el periódico oficial a los interesados y el segundo al admitir la viabilidad de la cancelación de las anotaciones preventivas y los asientos que ya no surtan efecto alguno. Tales normas, como puede observarse con claridad únicamente van dirigidas a aspectos relacionados con el proceso de inscripción, como la suspensión y la consignación de notas de advertencia, pero en ningún momento a la cancelación de asientos de inscripción definitiva en el Registro Público."<sup>10</sup>

### **3. Papel del Registro como ente calificador de los documentos sujetos a inscripción**

"II.- Reiterando ahora los argumentos esgrimidos en esa ocasión, tenemos que según lo dispuesto en la LEY DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO, número 3883 de treinta de mayo de 1967 (reformada por leyes 6145 de 18 de noviembre de 1977 y 6575 de 27 de abril de 1981), que es la que en concreto regula como debe operar la institución registral y en particular como se debe calificar y resolver sobre cada título presentado para inscripción. La finalidad del Registro Público es inscribir los documentos que se le presenten (artículo 1o. de la ley), por lo que debe llevar un sistema técnico que garantice el orden de presentación y determinar las demás normas y procedimientos de admisión (artículo 2o.), una vez recibido un documento pasará a los Registradores de Partido, quienes deberán calificarlo e inscribirlo antes de archivarlo si procediere (artículo 3o.); es importante que no se podrá objetar la redacción de los documentos en tanto no sean contrarios a la ley y los reglamentos (artículo 4o.), tampoco cabe objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen a los requisitos que exija la ley o el reglamento de ésta Oficina, por falta de concordancia de datos, o defectos materiales en cuanto a tomo, folio, asiento, situación y otros datos que no alteren la voluntad de las partes (art. 6o.).- En otras palabras, solamente cabrá la objeción por razones de forma o de evidente contradicción entre los datos que constan y los que se inscriben.- Consecuencia de lo ordenado en la



ley que se cita, se debe aplicar el respectivo reglamento, siendo que al momento de dictarse la resolución que se conoce, estaba vigente el REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO (Decreto Ejecutivo 24322-J de 12 de mayo de 1995), este dispone en su artículo 46 que la función calificadora consiste en realizar un examen previo, con el objeto de que se registren solamente títulos válidos y perfectos, pero el funcionario solo puede atenerse tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro, sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste o de la obligación que contenga, deberán comprobar si cumplen con los requisitos legales, generales o especiales requeridos, si coinciden con la información que consta en el Registro, y si contiene los datos necesarios para la práctica de su inscripción (artículos 47 y 55); asimismo, se establece que no será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto sucesivo, cuando el documento sea otorgado o expedido por jueces (art. 69 ibídem).- En conclusión, el Registro lleva a cabo una calificación esencialmente formal y material, esto es, que el documento cumpla con una serie de requisitos formales establecidos por Ley y que coincida la descripción del bien inmueble con los datos que del mismo constan en la institución, asimismo que el título en si sea en principio legalmente procedente.- Sin embargo, debe quedar claro que se trata tan solo de una calificación administrativa de los requisitos de inscripción del documento, una calificación meramente formal, sin que pueda el Registrador entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez del acto que tenga consecuencias entre las partes o hacia terceros; no se trata da una decisión jurisdiccional, la cual solo le puede corresponder a los Tribunales de Justicia.- Desde Luego que no puede el Registrador entrar a resolver si una resolución judicial es válida o no, o si está viciada de nulidad, únicamente comprobar que el documento cumple con los requisitos de forma necesarios para la inscripción, pero por ley está obligado a acatar las resoluciones de los jueces sin discusión (artículo 153ss. de la Constitución Política, 162 y siguientes del Código Procesal Civil, 305 del Código Penal, lss. y 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Solamente un juez, en un juicio ordinario civil puede entrar a resolver si lo actuado, resuelto y dispuesto por otro juez en un proceso ejecutivo, esta viciado de nulidad o no (artículo 165 del Código Procesal Civil); pretender que la decisión sea tomada por el Registro es absolutamente contraria al ordenamiento jurídico.-



**III.-** La conclusión adelantada arriba ya ha sido oportunamente expresada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que ha manifestado:

"En el sistema de registro está prevista y debidamente regulada la función de calificar los documentos, que consisten en realizar el examen previo y la verificación de los títulos que pretenden inscribirse con el objeto de que a los libros de ese registro solamente tengan acceso 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 presentados para su inscripción, es el medio y el procedimiento para cumplir con esa función depuradora.- Calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el registrador antes de proceder a su inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no están a derecho... Ahora bien, la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad e las formas extrínsecas, tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos... No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas... Tan poco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento. Su facultad de calificación se ejerce dentro de los límites que el imprimen las disposiciones legales y Reglamentales pertinentes. (Ver arts, 4, 5, 6 de la Ley No. 6145, de 18 de Nov. de 1977, y los artículos 21 inciso c); 22 inciso a) y b); 24, 35, 36, 36, 37, 38 y 44 del Reglamento del registro).- " (VOTO No. 100 DE 16:45 HORAS DE 17 DE DICIEMBRE DE 1980.-) ".-"<sup>11</sup>

#### **4. La inscripción en el Registro Público como acto administrativo**

"Este tema no ha tenido una solución pacífica. En un primer momento, este Órgano Asesor negó la naturaleza de acto administrativo, con fundamento en los siguientes argumentos:

*"En atención a su oficio DGRN 237 de 17-VIII-92, con la aprobación del señor Procurador General de la República, me permito poner en su estimable conocimiento que no es posible emitir el dictamen que menciona el art. 173 de la Ley General de la Administración Pública, para cancelar*



los movimientos aplicados a la finca de San José, matrícula 327645, nacidos a raíz de una compra venta en que intervino el ingeniero Rodrigo Pastor Barboza, por las siguientes razones:

1. A tenor del art. 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (6145 de 18-XI-77), el fin del Registro Público - es obvio - es inscribir documentos, y conforme el art. 456 del Código Civil, "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley." De lo dicho se desprende que la labor del Registro Público se circunscribe a registrar, como el caso de marras, un negocio jurídico, sin que la inscripción convalide, como reza el artículo citado del Código Civil, el acto o el contrato nulo o anulable; de manera que cuando el Registro Público inscribe, realiza una función técnica, pues no emite juicio alguno sobre la bondad o no del acto o contrato que inscribe.

El registro permanece, por decirlo así, impasible frente a la contratación y se limita a otorgar certeza al tráfico particular de bienes, mediante un acto de comprobación de que quien realice el acto de disposición sea el dueño o el titular del derecho: "no se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados así como la cancelación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones." Art. 53 del Reglamento de Registro Público (9885 J de 16-IV-79) y sus reformas. **La falta de juicio sobre la validez, del acto que se registra, acredita que la actividad de inscripción del Registro Público es de orden técnico, lo que impide calificar a dichas inscripciones como actos administrativos en sus elementos estructurales y en su función, para aplicarles el régimen de nulidades de la Ley General de la Administración Pública, conforme los artículos 128 y siguientes de esta ley.**

La mayor parte de la doctrina está de acuerdo que la actividad técnica no constituyen actos administrativos (véase García de Enterría y Fernández en el Curso de



*Derecho Administrativo, tomo I, Civitas, Madrid, 1980, pág. 456 y Montoro en La Responsabilidad de la Administración por actos urbanísticos, Montecorvo, Madrid, 1983, pág. 276). Por lo dicho, no es raro que el art. 367.2f de la Ley General de la Administración Pública excluya su aplicación en los procedimientos de los registros públicos, con el fin de realizar la labor técnica de estos, excluyente de los juicios que emite en los actos administrativos, la administración ordinaria.*

*En este sentido, el art. 7 párrafo 2 de la Ley 6145 citada, dispone que "si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedente... el Registro... procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo con los datos del Diario u otros constantes en el Registro." Esta labor de limpieza, por así decirlo, que realiza el Registro Público, cancelando o suspendiendo de oficio o a instancia de parte, anotaciones e inscripciones, es inasimilable a los actos administrativos que dicta la administración ordinaria no registral, cuando confieren derechos subjetivos a los particulares, en cuyo caso la administración no puede echar marcha atrás, sin previo cumplimiento de ciertas formalidades sustanciales, tanto en punto a una declaratoria de lesividad (nulidad relativa), como la declaratoria de una nulidad absoluta en sede administrativa. R. Alessi califica la actividad registral narrada, entre otras, como heterogénea, porque no dicta actos administrativos strictu sensu, sino que ejerce actos de "mera comprobación": "Se trata de actos desarrollados por la Administración no ya en su condición de realizadora del interés público, sino en la de afirmadora legal de la certeza jurídica de hechos jurídicamente relevantes de los que tenga inmediato conocimiento. La estructura de estos actos es la de un acto de mera comprobación que, a su vez, constará de dos elementos: de un lado la constatación de un simple hecho (para lo que basta el uso de los sentidos) o bien un juicio técnico...; de otro lado, la certificación del hecho constatado o juzgado, haciéndolo jurídicamente cierto. La función de estos actos es el otorgamiento de la certeza jurídica a determinados hechos jurídicamente relevantes, que interesan a los particulares". Véase sus Instituciones de Derecho Administrativo, tomo I, Bosch,*



Barcelona, 1970, pág. 359. (...)" (Dictamen C-207-92 de 11 de diciembre de 1992)

El anterior criterio fue modificado tácitamente mediante el dictamen C-189-96 de 27 de noviembre de 1996, en el que se indica, expresamente, que el acto de registro es un acto administrativo, fundamentándose en lo siguiente:

*"Las tareas de registración pública han sido tradicionalmente entendidas como una función esencial del Estado: "Entre las diversas actividades que el Estado realiza como autoridad, en ejercicio de sus atribuciones, en forma de función administrativa, para dar satisfacción a las exigencias individuales y sociales, **está la del Registro cuyo objeto es la inscripción de los derechos derivados de hechos o actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles, de interés público y permanente, susceptibles de producir consecuencias jurídicas en contra de los terceros, para darlos a conocer por medio de la publicidad registral a esas personas que no intervinieron en dichos hechos y actos, y así surtan efectos en su contra, completos, para la certeza y seguridad de los bienes y derechos inscritos y para la posibilidad de cumplimiento del Derecho en las relaciones en general, en bien de la tranquilidad de las personas"** (Martín Castro Marroquín, "Derecho de registro", Porrúa, México, 1962, p. 40 y 41).*

*Por tal razón, **el acto de registro es un acto administrativo:** "No se trata de un acto entre particulares de Derecho Privado que quede al arbitrio de los mismos, sino de uno realizado entre los sujetos particulares por una parte y el Estado autoridad por la otra, en el ejercicio de las atribuciones que como autoridad administrativa le competen; en otras palabras, **se trata de una relación jurídica necesaria, de Derecho Público, en la cual el Estado interviene, por medio del órgano determinado como autoridad competente, para satisfacer la exigencia pública de hacer valer el derecho derivado del acto o hecho jurídico registrado respecto a personas ajenas al mismo, pero interesadas en sus efectos o consecuencias jurídicas, así como la necesidad de conocer con certeza el estado o situación jurídica legítima y concreta de las personas y de los bienes más importantes ... La intervención gubernamental en este sentido es indispensable para inspirar confianza y dar***





*tranquilidad a todo el mundo por la certeza, seguridad y protección jurídica de lo inscribible, ya inscrito, al tener eficacia y validez dicho acto frente a cualquier persona, incluso el Estado. El ejercicio de las atribuciones que le competen al Estado en su función de reglamentar, fomentar, limitar y vigilar la actividad de los sujetos particulares a este respecto de registrar los derechos jurídicos auténticos y legítimos y, por consecuencia, a las personas titulares o acreedores de esos derechos o bienes cuyos efectos son de interés público y permanente, es también necesario como medida de policía para poder controlar la actividad de los gobernados y coordinar los intereses de índole privada con los de orden público" (ibid., p. 83).*

*La normativa citada y transcrita al inicio de este pronunciamiento, presupone que la función registral es de naturaleza estatal y, por ello, los diversos registros se centralizan en una dependencia del Ministerio de Justicia."*

Más recientemente, en dictamen C-128-99 de 24 de junio de 1999, se hace un extenso y completo análisis del tema de la actividad registral. En particular, sobre la naturaleza de esa actividad, se señaló:

#### *"NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL*

*En punto a la naturaleza jurídica de la función o actividad registral, una doctrina, de corte privatístico, la engloba en los actos de jurisdicción voluntaria o actividad no contenciosa. El propio vocablo de "jurisdicción" es extraño al ámbito en que actúa el funcionario registral.*

*Por el contrario, la **administrativista con preponderancia la considera dentro de los actos administrativos.** Siguiendo los autores italianos, el sector mayoritario clasifica los actos de registro o inscripciones, junto a la actividad certificante, de notificación, publicación, etc., dentro de los meros actos administrativos o de conocimiento, en atención a que los efectos jurídicos operan por mandato legal y no por una declaración de voluntad autónoma de la Administración. En ellos, **la autoridad administrativa interviene para dar publicidad y certeza a determinadas relaciones de los particulares.** En*



los actos de inscripción, que generalmente tienen efectos declarativos, la Administración, previa comprobación o verificación valorativa de las condiciones exigidas por el Derecho positivo, anota o inscribe en el Registro, con la forma que éste prevé, ciertos hechos, actos o contratos, documentados en títulos o instrumentos públicos, que deben hacerse constar de modo inequívoco. De ahí que, como ha escrito ZANOBINI, **la inscripción presupone el juicio favorable acerca de la concurrencia de requisitos prescritos para que pueda efectuarse válidamente.**

Luego, difiere de la simple transcripción o toma de razón. (Nota: Entre otros: ZANOBINI, Guido. Curso de Derecho Administrativo. Volumen I. Ediciones Arayú. Buenos Aires. 1954, págs. 328, 340- 342. ALESSI, Renato. Instituciones de Derecho Administrativo. Tomo I. Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1970. Pg. 248. GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNANDEZ RODRÍGUEZ, Tomás Ramón. Curso., Ob. cit., pg. 536. GARRIDO FALLA, Fernando. Tratado de Derecho Administrativo. Volumen I. Edit. Tecnos S. A. Madrid. 1987, pg. 404. . ENTRENA CUESTA, Rafael. Curso de Derecho Administrativo. Edit. Tecnos S. A. Madrid. 1986, pg. 207. GONZALEZ PÉREZ, Jesús, Naturaleza del procedimiento registral. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, 1949, pg. 549 ss. GONZÁLEZ PÉREZ, La impugnación de los actos registrales. Misma Revista, 1955, pg. 615 ss. Refs. en: CHICO Y ORTIZ, José M°. Calificación jurídica. Conceptos y formularios registrales. Marcial Pons, Librero-editor. Madrid, 1987, pg. 49 ss. BOQUERA OLIVIER, José María. Estudios sobre el acto administrativo. Edit. Civitas S. A. Madrid, 1988, pg. 249 ss. GARCÍA-TREVIJANO FOS, José Antonio. Los actos administrativos. Edit. Civitas, S. A., Madrid, 1986, pg.297 ss. SAYAGUES LASO, Enrique. Tratado de Derecho Administrativo. Tomo I. Montevideo, 1953, pg. 412 y 429-431. FRAGA. Gabino. Derecho Administrativo. Edit. Porrúa S. A. México, 1986, pg. 258. OLIVERA TORO, Jorge. Manual de Derecho Administrativo. Edit. Porrúa. México, 1967, pg. 152-153. GORDILLO, Agustín. El acto administrativo. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1969, pg. 87. DROMI, Roberto. Derecho Administrativo. Edics. Argentina. Buenos Aires, 1996. pg. 263. PENAGOS, Gustavo. El acto administrativo. Tomo II. Edics. Librería del Profesional. Bogotá. 1992, pgs.123 ss. Para una distinción entre



transcripción e inscripción: BRENES CORDABA. Tratado de los Bienes, número 267.

Los actos de registro son muy variados y pueden referirse a cualidades o situaciones de las personas o bienes inmuebles, muebles y derechos: catastro, celebraciones de matrimonios y otros actos al estado civil, inscripción de marcas o invenciones, etc.

Cobra aquí relieve la definición de acto administrativo que a la declaración jurídica, unilateral y ejecutiva, por la cual la Administración tiende a crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas subjetivas, une las manifestaciones de conocimiento o reconocimiento. (FERNANDEZ DE VELASCO. El acto administrativo. Madrid. 1929, pg. 15. ESCOLA, Héctor Jorge. Tratado General de Procedimiento Administrativo. Edics. Depalma. Buenos Aires, 1973, pg. 40. GARRIDO FALLA, F. Tratado. Vol. I. Ed. 1987, pg. 374 ss).

Con relación a la actividad certificante de la Administración: FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, La potestad certificante en la jurisprudencia. Revista Española de Derecho Administrativo, número 8, pg. 146 ss. MONTORO PUERTO, Actos de certificación. Revista de Estudios de Vida Local, número 161, pg. 205 ss. GONZÁLEZ BERENGUER, Sobre la actividad certificante de la Administración. Revista de Administración Pública, número 38, pg. 225 ss.; todas de Madrid.

En cuanto a la naturaleza de la función calificadora del Registrador de la Propiedad Inmueble como acto de jurisdicción voluntaria, con algunas particularidades administrativas, vid.: ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA SASTRE, Muncunill. Derecho Hipotecario. Tomo IV. Ed. Bosch, Barcelona, 1997, pg. 11-16.

ARCENEGUI distingue los actos constitutivos y declarativos, "según se trate de declaraciones voluntad o de conocimiento, respectivamente, mediante los cuales la Administración crea, modifica y extingue relaciones o situaciones jurídicas subjetivas o simplemente acredita un hecho o una situación jurídica sin incidir sobre su contenido". Cita como ejemplo de esta diferencia los distintos efectos que produce un permiso de exploración minera y una concesión de explotación, como actos



constitutivos que crean una relación jurídica pública, frente al acto declarativo que acredita la titularidad de los mismos con la inscripción que consta en el registro minero. ARCENEGUI, Isidro. Modalidades del acto administrativo. R. A. P. N° 84, Centro de Estudios Políticos, Madrid, 1977, pg. 11.)

Otros autores, siempre desde la óptica administrativista, destacan la labor registral como función que emana de un órgano administrativo encargado de un servicio público, el carácter del Instituto registral, etc. (Nota: CAMPUZANO HORMA, F., Principios generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria, Madrid, 1941, pg. 244. PUIGDENDOLAS, R. Introducción al estudio del sistema hipotecario. Barcelona, 1887, pg. 244.; ambos en CHICO Y ORTIZ, ob. cit., pg. 49. Este autor pone de manifiesto la incongruencia de excluir de la calificación registral del procedimiento contencioso administrativo, según el art. 1,3 de la Ley Hipotecaria y la jurisprudencia judicial y administrativa que lo respalda.

La "calificación del documento y subsecuente puntualización de defectos que presenta" es atinente "a la función administrativa, encomendada por Ley al Registro Público, conforme a los artículos 35 y 44 de su reglamento, en relación con los numerales 1, 11, 146 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública y 5 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.": SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia N° 98 de 1992, considerando V. Idem: TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN PRIMERA, resolución de las 10,20 hrs. del 13 de abril de 1989.

"La calificación de documentos y su inscripción en los registros públicos es una función administrativa; las potestades de la administración - poder-deber - provienen de su capacidad de derecho público, que no pueden renunciarse". TRIBUNAL SUPERIOR DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN PRIMERA, resolución de las 10,20 hrs. del 13 de abril de 1989. Sobre la calificación e inscripción de documentos en el Registro Público y el principio de tracto sucesivo, cfr.: art. 3°- 9° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, reformada por la N° 6145 del 18 de noviembre de 1977; 32 ss. y 54 ss. del Reglamento del Registro



*Público, Decreto 26771-J-1998. Idem: SALA PRIMERA DE LA CORTE N° 98-1992. Ejemplos de resoluciones judiciales que reconocen la naturaleza administrativa del acto de registro son: TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, resolución N° 2662-94: La inscripción de una prenda constituye un "acto administrativo registral". TRIBUNAL SUPERIOR DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO N° 2725-1978: La anotación marginal de advertencia constituye una actuación administrativa. SALA CONSTITUCIONAL, voto número 1975-91: La anulación de la inscripción de un plano debe hacerse por medio de los procedimientos de nulidad establecidos.)*

*La Procuraduría, en dictamen C-189-96, consideró que "el acto de registro es un acto administrativo", en razón de la intervención del Estado, por medio de sus órganos competentes, para dar publicidad a actos, contratos, estados o situaciones jurídicas de los particulares y producir consecuencias jurídicas frente a terceros. Pronunciamiento que modificó, de manera implícita y en lo conducente, , el criterio vertido en el dictamen C-207-92, que calificó la actividad de inscripción de orden técnico, por la "falta de juicio sobre la validez del acto que se registra." (Nota: SIBAJA MORALES, Dagoberto y RODRIGUEZ CORDERO, Juan Carlos sostienen que la impugnación en vía administrativa del acto de registro es colateral a su carácter de acto administrativo, al que le es propio el juicio de valor que emite el Registro en la calificación y registración, para los efectos jurídicos que producen. Op. cit., pág. 418.*

*Agregan que si se le considerare una actividad de orden técnico, la impugnación deberá hacerse en vía jurisdiccional. No obstante, con relación a las nulidades registrales, bajo la vigencia del Reglamento del Registro Público de 1979, Decreto N° 9885-J, se acogen al artículo 474 del Código Civil, afirmando que "Cuando se inscribe un documento que presenta una nulidad, el registro no tiene facultades para cancelar la inscripción realizada, declarando la nulidad" (pg. 65).*

*El dictamen C-189-96 examina en cuanto a la Junta Administrativa del Registro Nacional su carácter de órgano desconcentrado del Ministerio de Justicia. Sobre la naturaleza jurídica de los Registros como órganos*



*desconcentrados, con independencia funcional y de criterio: Dictamen C-026-97.)*

Siguiendo la línea sentada por los últimos pronunciamientos supra citados, se considera que la inscripción registral no se limita a una mera constatación, sino que, implica, realizar una serie de juicios y valoraciones que se realizan en el momento de decidir si se procede o no a realizar la respectiva inscripción. Eso sí, sin que ello implique desconocer lo dispuesto por las partes en el acto o contrato cuya inscripción se solicite, porque tal facultad no se encuentra prevista en nuestro ordenamiento jurídico.

Además, debe indicarse que, con la inscripción registral, se generan una serie de derechos, no solo para las partes involucradas en el acto o contrato que motiva la inscripción, sino que también a terceros que actúan amparados a la publicidad registral.

Así, puede señalarse que la aceptación del acto de inscripción registral como acto administrativo, no ha sido pacífica, aunque nuestra jurisprudencia administrativa más reciente sí lo ha calificado como tal; criterio que aquí se reitera, y por lo tanto, se encuentra modificado, en lo conducente nuestro dictamen C-207-92 de 11 de diciembre de 1992.

También es importante rescatar que la jurisprudencia, tanto la administrativa, emitida por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, como la judicial, emanada de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, han mantenido criterios encontrados en punto a la naturaleza de si el acto registral es acto administrativo o no, pudiendo encontrarse resoluciones en ambos sentidos.

Esta variación de criterios, se presenta debido a que es el Código Civil el que hace referencia expresa al tema en sus numerales 459 y siguientes. Obviamente la regulación es de derecho privado, desconociéndose, para la fecha de la promulgación de sus reformas, la potestad de autotutela de la Administración. Únicamente, a manera de ejemplo, pueden citarse los artículos 474 y 477 que indican lo siguiente:

*"Artículo 474.- No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos."*



*"Artículo 477.- Podrá cancelarse nula la cancelación:*

*1º- Cuando se declare falso o nulo el título en virtud del cual fue hecha;*

*2º - Cuando se haya verificado por error o fraude.*

*Pero en estos casos la nulidad sólo perjudica a terceros posteriores cuando se haya inscrito provisionalmente la demanda establecida para que se declare en juicio."*

Obviamente, la regulación que se hace en ese cuerpo normativo es de corte estrictamente privado y, además, fue promulgada en una época en que el desarrollo del derecho administrativo era muy limitado.

A pesar de ello, sí se ha venido reconociendo, poco a poco, la naturaleza administrativa, y no de sujeción al derecho privado, del acto de inscripción registral, sin que se llegue a un reconocimiento expreso de aplicar, con todas sus consecuencias, el derecho público en esa materia.

Lo situación descrita anteriormente hace necesario que considere necesario que se promueva una reforma legal precise en definitiva sobre el tema."<sup>12</sup>

## **b. Los Notarios y la Inscripción de documentos en el Registro Nacional**

### **i. Criterios Jurisprudenciales**

#### **1. Principios que debe seguir el Notario para la Inscripción de Documentos**

**"VIII** .- Antes que todo, y aún cuando esto no ha sido motivo de apelación, se considera prudente indicar que la escritura pública en sus efectos y en su composición es una unidad, es un todo indivisible, y en la misma debe estar presente el principio de la unidad de ese acto. En este sentido tenemos que la persona que redacta el documento, el notario, como profesional en la materia, está obligado a cumplir con los principios que la ley establece para ejercer dicha función, a saber, entre otros, neutralidad para con las partes, y el deber de asesoría para así plasmar la voluntad de las mismas en el documento. Todos esos elementos son los que forman la unidad del acto, y en el tanto falte uno, surge como consecuencia una eventual nulidad o anulabilidad del acto, en sus



efectos, al no poderse inscribir o en su composición, al no surtir los efectos deseados por las partes, de manera que, esos elementos inherentes al documento no pueden analizarse en forma separada, calificando la ausencia de cada uno de ellos, como una falta separada, según así lo analizó la Juzgadora de instancia. En el presente caso, la falta de asesoría, valorada por separado en la sentencia que aquí se analiza, no es procedente, según lo que se ha venido diciendo. Incluso, véase que, precisamente por esa falta de asesoría que se refleja en el documento que aquí interesa, únicamente en no haberle indicado a una de las partes que sobre el inmueble pesaba un gravamen hipotecario, pues los otros defectos apuntados no están dentro de la falta de asesoría, es que no pudo inscribirse la escritura en el Registro Público, de ahí la queja interpuesta. Y las manifestaciones que hace la denunciante sobre ese hecho, deben ser analizadas en forma conjunta. No obstante lo anterior, se repite, como ese punto no fue motivo de apelación, la sentencia debe quedar así."<sup>13</sup>

## **2. Deber de Asesoría e Información del Notario al otorgar escritura sujeta a inscripción**

"V. La denuncia que efectúa el Archivo Notarial se fundamenta en tres aspectos: a) De que dicha nota marginal varía en su totalidad el número de la finca objeto del contrato, b) Que se consigna trece años después de otorgada la escritura y c) que con anterioridad a dicha nota marginal se expidió por lo menos un testimonio de esa escritura. En primer término, se hace necesario analizar la actuación del notario al momento en que otorgó la escritura de segregación, venta e hipoteca, para así concluir en la improcedencia de la razón que suscribió el denunciado, cuya sanción objeta. En relación al primer punto, el párrafo primero del artículo 73 de la Ley de Notariado anterior, vigente a la fecha en que el notario denunciado otorgó la escritura, establecía que si se tratase de escrituras relativas a inmuebles, sujetas a inscripción en el Registro Público, por estar ya inscritos, éstos, la relación contendrá cita de la provincia, del número de la finca y del asiento en que constare el derecho real afectado por tales documentos, así como los elementos de identificación de la inscripción, que fueren necesarios para localizar el inmueble en esa oficina. Ciertamente, en el caso de autos, se identifica el inmueble vendido e hipotecado con base en el distrito y cantón donde se encuentra ubicado el inmueble del cuál se segregó, pero, para efectos de cumplir con el Principio de Especialidad en material registral recogido en la norma transcrita en relación al





artículo 460 del Código Civil, dicho profesional estaba impedido de identificar en forma clara y certera, cuál era el lote objeto de la transacción. Esto se debe a que es hasta después, sea el diez de agosto de 1990 en que se otorga la escritura por la que se segrega el lote que tres años antes, ante su notaría, se había vendido e hipotecado. Con ese proceder, el notario contrarió, su deber de asesoría que estaba obligado a dispensar a las partes de la escritura por él otorgada, toda vez que su obligación era cerciorarse del estado jurídico en que se encontraba el inmueble, mediante el estudio registral previo, lo cual le hubiera permitido darse cuenta de que a la fecha de otorgamiento del documento que autorizó, todavía no existía jurídicamente el inmueble que el señor Gilberto Pereira Solano vendía a don Roy Pereira Sárraga, quien a su vez lo dio en garantía hipotecaria de primer grado a favor de RECOPE, debido a que no se había autorizado y mucho menos inscrito la escritura por la cual adquiriría dicho transmitente. Asimismo, como consecuencia de la infracción del notario a ese deber de asesoría, violentó también el Principio de Tracto Sucesivo contenido en el artículo 452 del Código Civil en relación a los artículos 267 del mismo cuerpo legal y 7 de la Ley sobre inscripción d documentos en el Registro Público número 6145 de 18 de noviembre de 1977 y sus reformas y artículo 53 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 9885 J de 16 de abril de 1979, vigente en ese entonces, que impiden la transmisión de un derecho real por persona que no aparezca en el Registro como propietario, o lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución. Entonces, si para el 28 de julio de 1987, fecha en que el denunciado otorgó la escritura de venta e hipoteca, aún no se había otorgado la escritura de segregación y venta en favor de don Gilberto Pereira Solano, persona que compareció como vendedor, lo que sucedió hasta el 10 de agosto de 1990, es claro que estaba imposibilitado legalmente para describir un inmueble que todavía no existía. Cosa distinta se presentaría en el evento de que dicho inmueble se hubiere segregado con anterioridad a la escritura que autorizó el denunciado, en cuyo caso el notario lo podría describir por referencia, haciendo relación a la descripción completa del inmueble, a la finca madre y al documento por el cual se segregó y, posteriormente, una vez individualizada registralmente, podría haber consignado la razón notarial de las citas del inmueble, con vista de los asientos del Registro. Sin embargo, al no obrar de esta forma, el notario estaba impedido de realizar cualquier enmienda por razón notarial en la escritura matriz haciendo constar las citas del inmueble, ni siquiera con la firma de las partes como lo prescribe hoy en día el artículo 96 del Código Notarial, vigente a la fecha en que se consignó dicha razón y por ende,



cuando cometió la falta. Lo que se requería en esta situación era el otorgamiento de una escritura adicional, de acuerdo a lo prescrito en el numeral 99 de dicho cuerpo legal, con la comparecencia de todos los ahí otorgantes y del acreedor que no compareció en ese momento, por lo que se descarta la posibilidad de una razón en ese sentido, toda vez que era necesario ratificar en forma precisa el inmueble vendido y de parte del acreedor, su aceptación de esa garantía, al ser esta inexistente a la fecha de la escritura que autorizó el denunciado, motivo por el cual lleva razón la entidad denunciante en el sentido de que se varió las citas del inmueble, siendo éste el motivo por el que se le sanciona, aún cuando se aprecia la comisión de otras faltas, como las antes explicadas, pero que no pueden sancionarse por no haber sido denunciadas y ser el notario el único apelante.

**VI.-** En lo que corresponde a los acápites b) y c) al inicio expresados, se insiste en que en la forma en que se autorizó la escritura número nueve, no podía el notario, trece años después de otorgada, consignar unilateralmente las citas de un inmueble vendido e hipotecado, porque no existían a la fecha en que autorizó la escritura, sin que sea admisible su argumento de que las partes autorizaron al Notario para dar, por medio de razón al pie del testimonio, los datos de inscripción definitiva que debieron consignarse en el cuerpo de la escritura matriz, porque además, la voluntad de los contratantes no puede llevar al absurdo del quebranto de normas que, como las prescritas en la Ley de Notariado anterior y el Código Notarial vigente, son de obligatorio acatamiento e interés público su observancia. Esos cuerpos legales, siempre han limitado los casos en que el Notario puede actuar legítimamente consignando razones marginales en la matriz y en el testimonio, y las que sobrepasan ese ámbito, como se puede ver de lo que al efecto establecía el párrafo penúltimo del artículo 62 del primer cuerpo legal citado, como ahora los numerales 96 y 99 del citado en segundo término. En igual forma, tiene asidero la preocupación externada por la entidad denunciante, acerca de la expedición de un segundo testimonio, pues el mismo tiene que haberse expedido como copia fiel y exacta de la matriz, y ésta no contenía las citas definitivas del inmueble, las que fueron incorporadas, si bien por razón marginal datada, pero en forma incorrecta sin el concurso de las partes contratantes. No lleva razón el denunciado, en cuanto a que a la fecha en que autorizó la escritura número nueve el lote vendido no tenía inscripción ni número registral, hecho que no era ni ilegal, ni invalidado, ni resultaba nulo, y que él, como notario podría autorizar, pues, como antes se dijo, el inmueble vendido no existía jurídica ni



registralmente, a la fecha en que se otorgó, sino que este hecho sucedió tres años después de ese otorgamiento. Tampoco le asiste razón al denunciado, cuando pretende descargar su responsabilidad en los funcionarios del Archivo Notarial que le autorizaron para consignar la razón, pues una cosa es que le hayan permitido hacerlo por tener derecho para ello, al encontrarse en custodia de esa dependencia su protocolo y, otra muy distinta, es la emisión de un juicio de valor sobre la procedencia de esa razón, lo cual no es del resorte de competencia de ese personal y sí del notario, quien no puede desconocer, por su condición de profesional en derecho, la procedencia de ese tipo de razones."<sup>14</sup>

### **3. Deber del Notario de respetar los lineamientos de inscripción de documentos en el Registro antes y después de la misma**

**"VIII** .- Según se desprende de lo anterior, la apelante, en su recurso, se limita únicamente a justificar la tardanza en la inscripción. Dentro de sus alegatos, señala que cuando se confeccionó la escritura, al denunciante se le puso en conocimiento de toda la situación. Sin que interese aquí, si esa afirmación es cierta o no, es el caso que, como bien lo señala la autoridad de primera instancia y lo reitera ahora este Tribunal, si en el momento de otorgar la escritura existían varios documentos pendientes de inscribir que estaban anotados en la finca madre y por esa razón el documento del señor Badilla no iba a poderse inscribir de inmediato, esa razón debió haberse consignado en la escritura, porque no era suficiente hacérselo saber en forma oral al otorgante. Sólo de esa manera hubiera podido la notaria salvar su responsabilidad respecto a la inscripción de ese documento. El artículo 63 de la anterior Ley Orgánica de Notariado así lo establecía y era de acatamiento obligatorio para todos los notarios, en razón de las implicaciones que podían surgir a la hora de confeccionar un contrato que no iba a ser eficaz en virtud de la imposibilidad de su inscripción inmediata. Tal disposición no hacía distingo alguno entre los notarios, tampoco establecía excepciones, prerrogativas o privilegios para aquellos casos en que se tratara de inmuebles de interés social. Debemos recordar que el Derecho Notarial es un derecho eminentemente formalista, y que por eso algunos autores han sostenido que es el derecho de las formas. Así, el autor Carlos A. Pelosi en su libro "El Documento Notarial" de Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 1987, página 179, citando al autor Rafael Núñez Lagos, dice: **"El notario no puede,**



*con su sola intervención, producir el instrumento público; uno por uno, todos sus movimientos están reglados. El notario necesita sujetarse, antes de la firma y después de la firma, a una serie de normas adjetivas, formales, y que en su conjunto definen al derecho notarial como derecho formal, lo que antes que nada quiere decir: derecho que en sí es todo, colección de formalidades, esto es, forma y procedimiento, forma de la forma y no sólo forma de actos y contratos".*

En conclusión, por ser el derecho notarial un derecho formal, al no haberse consignado en la escritura respectiva, la advertencia acerca de la imposibilidad de inscribir el documento por existir otras anotaciones pendientes, la notaria es responsable de la inscripción del documento del denunciante. Y no son atendibles ni constituyen eximentes de responsabilidad las manifestaciones hechas por ella en el sentido de que el atraso no es culpa suya, sino que nació en razón de que por tratarse de un lote de interés social, debe hacer fila y de último, entre otros que también están pendientes de inscripción, porque la realidad es que todo el problema que se ha presentado con los programas de dotación de tierras y vivienda por parte de algunas Instituciones, se debe a un procedimiento erróneo que han seguido los notarios desde muy vieja fecha. Es evidente, que ese error no tiene porqué venir a perjudicar a los otorgantes. Así las cosas, lo que se impone es confirmar la sentencia apelada, como en efecto se hace, en cuanto declara con lugar la acción disciplinaria y le impone a la notaria un mes de suspensión en el ejercicio de la función notarial, el cual se mantendrá hasta tanto no inscriba el documento que interesa. Dicha sanción deviene de la ley y no del arbitrio o discreción del Juzgador, de ahí que tampoco lo asista derecho a la apelante cuando dice que ésta es muy drástica. Pues se actuó conforme a los artículos 144 inciso a) y 148 del Código Notarial."<sup>15</sup>

#### **4. Deber del Notario de consignar en la escritura cómo están distribuidos los gastos de inscripción de la misma**

**"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)."<sup>16</sup>

## 5. Deber del Notario de realizar un estudio registral previo del bien sujeto a inscripción

**"V.-** El notario no tiene razón en sus agravios. La denuncia se interpuso por el mal proceder y la falta de responsabilidad culposa y negligente del notario denunciado al haber autorizado la escritura número doscientos uno, mediante la cual la señora Yadira Delgado Rocha vende libre de gravámenes la finca del Partido de Limón matrícula setenta y siete mil setecientos sesenta y dos-cero cero cero, por la suma de dos millones de colones, cuya devolución reclama la parte quejosa junto con sus intereses a título de daños y perjuicios, así como los honorarios y gastos que pagó por la confección de dicha escritura, toda vez que el documento es ininscribible, ya que soporta limitaciones del artículo sesenta y siete de la Ley dos mil ochocientos veinticinco del 14 de octubre de 1961, que prescriben la autorización del Instituto de Desarrollo Agrario (antiguo Instituto de Tierras y Colonización), bajo sanción de nulidad.- Al respecto debe decirse que la función notarial no se limita en modo alguno a la confección por parte del notario del documento solicitado por las partes que rogaron los servicios, sino que va más allá.- Debe realizar los estudios registrales previos, para informarse del estado jurídico del bien que se va a negociar, examina la legalidad del acto o contrato que requieren las partes, las asesora jurídica e imparcialmente y, da forma jurídica a lo expresado por ellas, confeccionando al efecto el instrumento publico en la forma más clara y nítida posible, siendo su obligación presentar el documento al Registro correspondiente para su debida inscripción, y es su deber negarse a prestar sus servicios cuando exista causa justa, legal o moral, conforme lo prescriben los artículos 1, 2, 6, y 34 incisos a), f) g) y h) del Código Notarial.- Lo anterior es congruente con la postura que mantiene la doctrina sobre el particular, entre ellas la del autor José Castán Tobeñas, citado por Luis Carral y de Teresa, quien sostiene que, junto al carácter de fedatario público, el notario actúa como asesor de quienes solicitan sus servicios, respecto de los alcances legales del acto que pretenden le sea autorizado. Esa función del notario comprende: "1°. **Función directiva:** en que aconseja, instruye, como perito en derecho, y concilia y coordina voluntades; 2°. **Función moldeadora.** El notario modela el acto jurídico, dotándolo de forma legal. Para ello califica la



naturaleza y legalidad del acto; admite éste a su intervención al tenerse por requerido por las partes, o bien lo rechaza, si la calificación es adversa; y por fin, lo redacta. Esta función de redacción la ejerce con entera libertad, sin más condición o limitación que la de no traicionar la voluntad de las partes dentro de las normas del derecho y observando las prescripciones de la Ley de Notariado. 3°. **Función autenticadora:**. Es esta la de mayor trascendencia pública. Consiste en investir los actos notariales de una presunción de veracidad que los hace aptos par imponerse por sí mismos en las relaciones jurídicas, para ser impuestos por el poder coactivo del Estado. " ( Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, México D.F. Iera. Edición, 1965, pag. 91. ).- En similares términos se ha pronunciado la jurisprudencia de este Tribunal al apuntar que: " En la sentencia que se combate, el señor Juez hace un análisis pormenorizado de la observancia por parte del notario, de su deber de asesorar a las partes, lo que comparte la mayoría de este Tribunal y es así, porque el artículo 1 del Código Notarial define en forma clara y concisa el significado de "Notario Público y dentro de ella le otorga a esta función, la de "Asesoría a las partes contratantes". El momento oportuno para brindar este deber de asesoría, es precisamente previo a la función escrituraria, sea antes de otorgar el acto que interesa a las personas y es en ese momento que la voluntad de las partes , que es la que preside la vida del contrato, se acomoda y acondiciona a la forma jurídica.- Indispensable para el notario aparte de oír la voluntad de las partes, es tener a la vista la realidad jurídica del bien que forma parte del contrato, con lo cual el notario tendrá la idea clara y necesaria para encausar esa voluntad en uno u otro acto. ... reiteradamente se ha indicado que es el profesional en derecho y notario a la vez, el único encargado de la confección del instrumento, esa es su función y la dación de fe pública se la otorga el Estado únicamente a él, y ésta no es compartida con las partes que requieren de sus servicios, de modo que no encuentra la mayoría de este Tribunal ninguna razón para excusar la conducta de los notarios denunciados. Véase que generalmente los comparecientes sólo tienen en mente el resultado material que se proponen obtener a través del acto que consignan en la escritura y prestan poca atención al tecnicismo jurídico, es por eso que el espíritu del artículo 34 inciso a) del Código Notarial, precisa la obligación que tiene el notario de asesorar en forma imparcial a las partes contratantes con el fin de encausar la voluntad de estas a la figura contractual respectiva, dándole como se dijo, la forma jurídica para asegurar el derecho o la obligación observando por supuesto los requisitos que establece la ley. Una vez otorgado el acto, el mismo adquiere fe pública presumiéndose





cierto lo allí indicado. ... Es harto sabido que antes de autorizar cualquier escritura pública que verse sobre bienes inscritos en los registros públicos o en trámite de inscripción en los mismos, es imperativo que el Notario efectúe el estudio registral correspondiente, con el claro propósito de resguardar los derechos e intereses de los contratantes y/o terceros, en relación con la negociación de que se trate. Ese estudio registral previo permite conocer no sólo la verdadera existencia jurídica de los bienes objeto de negociación, sino, si éstos se encuentran debidamente inscritos, la existencia o no de gravámenes, limitaciones y/o anotaciones que pudieran perjudicar los intereses de alguna de las partes o incluso de terceras personas... No cabe duda que si este estudio registral se hubiera realizado no se reflejarían tantas inexactitudes y defectos en el referido instrumento público, ... Tanto uno, rogado, y por ende con responsabilidad, como el otro, propietario del protocolo donde se asentó la escritura -e igualmente responsable- no efectuaron, como se expresó, estudio registral previo, sino que se basaron en datos que le suministraron las partes, materializándose la situación que desembocó en la pérdida del inmueble para los representantes de ... S.A. ..." (Tribunal de Notariado: voto # 50 de las 9:55 horas del 29 de marzo del 2001).- En el presente asunto, no cabe la menor duda de que el notario descuidó gravemente los deberes que le impone el ejercicio de la función notarial al haber autorizado la escritura doscientos uno, pues como él mismo reconoce en la confesional que corre a folio 61, no realizó el estudio registral previo del bien inmueble negociado.- Asimismo, no asesoró en forma imparcial, objetiva y correcta, como se lo impone el ejercicio de la función notarial, a las partes contratantes, todo lo cual culminó en que el denunciado autorizara un documento totalmente ineficaz y nulo y lleno de yerros, causándole grave perjuicio a la demandante.- Entre estos errores se puede citar la discordancia que existe en la matrícula de la finca traspasada, ya que indicó erróneamente las citas de la finca madre, cuando la verdadera es setenta y siete mil doscientos sesenta y dos-cero cero cero, al igual que se aprecia una discordancia en la descripción de la finca, al extremo que indicó mal el número de lote, el lindero sur, el este no lo expresa y al oeste incluye una colindancia con el lote doscientos sesenta y nueve del todo inexistente, lo que se desprende de la simple confrontación de los documentos de adquisición de la transmitente y lo que publica el Registro en relación a la finca citada en último término.- Por otro lado, la finca vendida a la quejosa estaba afecta a limitaciones al dominio de la ley dos mil ochocientos veinticinco de 14 de octubre de 1961 y sus reformas, que a la letra establecen: "El beneficiario no podrá traspasar el



dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas.-... Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores..." , lo que obligaba indubitadamente al notario denunciado a abstenerse de prestar su servicios hasta tanto no contar con esa autorización, conforme lo prescriben los artículos 6 y 36 del Código Notarial, ya que de lo contrario el contrato sería nulo e ineficaz, por establecerlo así el artículo 7 inciso d) del citado cuerpo legal que indica: "**Prohibiciones:** Se prohíbe al notario: ...d) Autorizar actos o contratos contrarios a la ley, ineficaces o los que para ser ejecutados requieran autorización previa, mientras esta no se haya extendido, o cualquier otra actuación o requisito que impida inscribirlos en los registros públicos" , en relación con el artículo 126 del mismo código que señala: "**Artículo 126. Nulidad absoluta.- Serán absolutamente nulos y no valdrán como instrumentos públicos:...** d) Los otorgados en contravención de lo dispuesto en el inciso c) del artículo 7 de este código, con la excepción resultante del artículo 127, los contrarios a las leyes o **ineficaces o los otorgados sin las autorizaciones previas exigidas por la ley para poder realizar el acto o contrato**" (énfasis suplido).- La necesidad de esta autorización en forma previa no era del todo desconocida para el notario, al punto que en la confesional visible a folio 61, reconoce que el traspaso se hizo "...con vista de la escritura del Instituto de Desarrollo Agrario, donde aparecía a nombre de Yadira.", lo que reitera en el aparte cuarto de sus agravios, cuando expresa que: "... las partes me indicaron que deseaban realizar la escritura de traspaso para dar el dinero en el acto y luego conseguir la autorización del IDA, para lo cual quedaría en mi oficina la escritura." No cabe duda de que si las partes concurren ante un notario, lo hacen con el fin de que este cumpla con su cometido legal, de autorizar un documento legal, válido, totalmente eficaz, e inscribible en el Registro correspondiente, para así hacer ejercicio de los efectos legales que derivan de la propiedad legalmente inscrita, conforme lo dispone el artículo 267 del Código Civil.- No es válida la justificación que esgrime el notario de que las partes actuaron de buena fe, que él se reservó el testimonio hasta que consiguieran la autorización del IDA, pues la autorización se requería en forma previa, no en forma posterior, siendo su obligación la de negarse a prestar el servicio hasta tanto no contar con ese requisito previo, y mucho menos expresar que las partes comparecerían ante esa Institución en Limón para hacer la respectiva novación de deudor



como lo indica el artículo 67 de la Ley 2825, ya que la referida normativa no establece ese procedimiento y la novación de deudor no es dable en un caso de estos.- Estas transgresiones son las que hicieron susceptible que la autoridad de instancia sancionara al notario con un año de suspensión, toda vez que el Código Notarial en su artículo 144 inciso b) sanciona con suspensión de uno a seis meses al notario que autorice actos o contratos ilegales o ineficaces, y el numeral 145 inciso c) aumenta la sanción de seis meses a tres años, si la ineficacia o nulidad del instrumento público se debe a impericia o negligencia atribuible al notario, parámetro dentro del cual se encuentra el plazo de suspensión impuesto por el juzgador de instancia al notario.- No lleva razón el agraviado cuando afirma que no existe norma legal que tipifique como ineficaz el documento por él autorizado, toda vez que como antes se dijo, la finca negociada estaba afecta a limitaciones de la ley 2825, que vencen hasta el 29 de noviembre del dos mil once, publicitadas por el Registro sobre la finca setenta y siete mil doscientos sesenta y dos, siendo el caso que la referida ley, como se expresó, sanciona con nulidad absoluta, el traspaso que se haga con prescindencia de la autorización del Instituto de Desarrollo Agrario, aspecto, que el propio notario no desconocía al momento de autorizar la escritura, lo que lo obligaba a abstenerse de prestar el servicio, ya que así lo impone su deber funcional por su condición de notario que conoce el derecho.- El notario autorizó un documento totalmente ineficaz, no válido, absolutamente nulo, e ininscribible, como lo prescriben la ley 2825 antes referida, y el artículo 7 inciso d) en relación al artículo 126 inciso d) del Código Notarial, como antes se señaló, por lo que lo resuelto por el señor juez no conlleva a nulidad de la sentencia, como lo pretende el apelante.- Tampoco tiene razón el notario cuando dice que los artículos 33, 34 y 88 del Código Notarial no señalan en forma alguna la obligatoriedad del notario de verificar la existencia de gravámenes y anotaciones y demás circunstancias de la finca, pues tanto el Código Civil como el Notarial señalan como datos importantes el número de finca, provincia, número, descripción, limitándose a estos elementos un estudio registral.- Causa extrañeza a este tribunal que se haga una afirmación en ese sentido, pues como líneas atrás se expresó, el artículo 34 inciso g) del Código Notarial, obliga al notario a efectuar un estudio registral del inmueble negociado, a fin de verificar el estado jurídico del bien y así asesorar debidamente a las partes contratantes, y sí es su obligación verificar gravámenes y anotaciones, porque éstas forman parte de la extensión y límites del principio de especialidad de la finca, necesario para verificar la situación jurídica de ésta, conforme lo establece el artículo



460 del Código Civil, no explicándose cómo un profesional en derecho habilitado para el ejercicio de la función notarial, pueda asesorar debidamente a las partes, si no las informa de la situación jurídica de la totalidad del inmueble.- En este caso el notario no podía autorizar el documento, si él sabía de antemano las limitaciones que tenía la finca, así como la vigencia de éstas, y debió aconsejar a las partes de no proseguir adelante con la negociación, porque así lo impone su función de asesor de los comparecientes debido a su función de contralor de legalidad de los actos o contratos que autoriza, ya que si le ruegan sus servicios es para que autorice un documento válido y eficaz, en beneficio de las partes que contrataron sus servicios, y ajustado al marco legal, no en la forma en que autorizó la escritura número doscientos uno, que a la postre resultó totalmente nula e ineficaz.- En lo que toca al reproche que hace el notario de que la autoridad de instancia consideró parte de las declaraciones de los testigos y no aquellas que beneficiaban al acusado, como es el hecho de que salvo las partes contratantes ninguno otro estuvo en la oficina en que se llevó a cabo la negociación y respecto a que la denunciante tenía conocimiento de que se requería la autorización del Instituto de Desarrollo Agrario, debe indicarse que no le asiste razón a este respecto.- En primer término, en cuanto a la prueba testimonial recibida en la primera instancia, no encuentra este tribunal que exista error de hecho o de derecho en su apreciación, lo que de todas maneras no es causa para anular la sentencia como lo pretende el apelante y la declaración de los testigos visible a folio 62, 63 y 68, en modo alguno pueden absolverlo de responsabilidad, porque el hecho de que una o ambas partes tuvieran conocimiento de la existencia de las limitaciones no lo exime de su deber funcional de abstenerse de prestar el servicio hasta tanto contar con la autorización previa, aparte de que el numeral 15 del Código Notarial establece que no tiene validez cualquier manifestación de las partes relevando de responsabilidad al notario, y por otro lado, más bien esas declaraciones arrojan luz sobre el porqué se autorizó la escritura doscientos uno en las condiciones que se hizo, ya que se corrobora que el denunciado no asesoró debidamente a los contratantes, y además delegó esa labor tan importante en otro colega, quien lo hizo en forma incorrecta, según se desprende de la declaración de la testigo Yadira Delgado, quien al igual que los otros dos testigos, es consistente en afirmar que: *"El doce de mayo del dos mil dos, llegaron a la oficina del citado notario, quien se encontraba muy ocupado y los mandó donde el suplente, que es el Licenciado Pineda. Con el licenciado Pineda hicieron todo el papeleo.-... El licenciado Pineda hizo la escritura respectiva en el*



protocolo del licenciado Velasco Avendaño, y firmaron, ante el licenciado Pineda en el citado protocolo, ya que el licenciado Velasco estaba muy ocupado." , declaraciones que no dejan duda de la desatención absoluta que tuvo dicho profesional para atender el asunto para el cual fue contratado.- Finalmente dice el notario en sus agravios que se le sanciona por realizar un acto jurídico en una forma no tradicional, pero que es permitida por la ley, propiamente el inciso a) del Artículo 34 del Código Notarial, donde las partes le indicaron que deseaban realizar la escritura de traspaso y luego conseguir la autorización del IDA.- Dicha normativa no faculta al notario para proceder en la forma que lo hizo, omitiendo la observancia de los deberes que le impone el ejercicio del notariado público, además de que no es una norma aislada, sino que está en relación con los artículos 1, 2, 6, 7 inciso d); 34, incisos f), g) y h) que, entre otros, regulan el ejercicio de la función notarial, y que más bien prescriben rigurosamente el deber de abstenerse de prestar los servicios en una situación concreta como la que nos ocupa, ya que de lo contrario autorizaría un contrato ineficaz y nulo, como en efecto sucedió, agravado por el hecho de que el notario conocía anticipadamente de la situación jurídica de la finca, y aún así autorizó el documento.- En cuanto a la prueba testimonial ofrecida, para demostrar que la escritura salió de su oficina por error hacia el Registro cuando se debió esperar las gestiones de las partes contratantes, ha de rechazarse esta probanza, por resultar inconducente, ya que este es un asunto de puro derecho.- Así las cosas, lo que se impone es confirmar la suspensión impuesta al notario."<sup>17</sup>

## **6. La firma fuera del margen como elemento calificado para no inscribir un documento**

"II.- La recurrente se limitó únicamente a presentar recurso de apelación, y no se apersonó en esta instancia a expresar agravios. Indica en su recurso que la última escritura del protocolo número uno se encuentra debidamente autorizada, con las firmas requeridas como son las del compareciente y la de la suscrita. Que el artículo 96 del Código Notarial establece que el notario podrá escribir notas marginales al pie de la matriz siempre que las partes las firmen y en este caso la escritura se encuentra debidamente firmada. Que no existe quebranto de norma alguna, ya que el mismo Código establece la posibilidad de hacerlo. Que el artículo 93 establece el lugar y orden de las firmas, y éste también se respetó. Que el artículo 73 del mismo Código dice que deberán respetarse los márgenes y carecerán de validez las palabras



escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por ley, por lo que se puede interpretar que dichas palabras son aquellas que forman parte de la escritura otorgada en el protocolo, en este caso la escritura se encuentra dentro de los márgenes establecidos por ley, así como la firma del compareciente. Que la que se encuentra fuera del margen es su firma que es la que viene a autorizar un acto por lo que puede ser otorgada fuera de los márgenes a los que se refiere el artículo. Finalmente, considera que la sanción es muy severa y que los artículos que regulan la materia pueden interpretarse como se hace ahora. Que la razón de cierre se encuentra dentro del último folio del protocolo y debidamente firmada por la suscrita, por lo que mientras se encuentre firmada por el notario autorizante, puede ser escrita al margen del folio.

**III.-** No le asiste razón y por ende derecho alguno a la apelante en sus argumentos. Revisado el documento motivo de esta queja, nos encontramos que la notaria firmó la última escritura al final del tomo cien vuelto, sea al margen inferior de la misma. Y la razón de cierre la confeccionó en el margen superior del mismo folio. Sobre la primera falta, que tiene que ver con la firma estampada fuera de la última línea, sea en el margen inferior del folio cien vuelto, tenemos que el artículo 73 del Código Notarial, señala en el párrafo segundo, y para lo que interesa, lo siguiente:

*"El texto del documento debe escribirse en forma continúa, sin dejar espacio en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo autorizadas por ley...."*

Lo transcrito no admite interpretación. No puede asemejarse la firma, fuera del margen, a una nota marginal. Se trata de un descuido de la notaria, pues no guardó el espacio suficiente para poder cumplir con esa formalidad. Y no la justifica de modo alguno la premura que pudo tener su cliente, al extremo de olvidar sus obligaciones en el ejercicio de su función notarial. La otra falta cometida, tiene que ver con la razón de cierre, la cual confeccionó en el mismo folio, parte superior, fuera del margen. Igualmente se acota, que la normativa que regula la materia es muy clara y no admite ninguna interpretación. El artículo 52 del Código Notarial señala expresamente, entre otras cosas, que después del último instrumento público, el notario debe tener cuidado de reservar



espacio suficiente para dicha razón. Cosa que la notaria no hizo. En ese mismo sentido orientan los artículos 93 y 96, en que hace descansar su defensa la notaria recurrente. Es decir, establecen formalidades que debe respetar el notario a la hora de escriturar. Sin embargo esos artículos tratan de la forma como deben corregirse los errores, a través de notas marginales, lo que aquí no es el caso y el 93 en cuanto al lugar y orden de las firmas que no respetó la acusada. De ahí que la autoridad de primera instancia resolviera sancionar en razón de la falta cometida que, se repite, tiene que ver con incumplimiento de obligaciones funcionales. Sanción que comparte este Tribunal pues es acorde con los hechos imputados, sin que pueda variarse la misma, como así lo pretende el apelante, pues, sin duda alguna, estamos ante una falta grave. Y es que, el Juzgador está compelido, por ley, a aplicar la misma, en caso de que se incumpla o transgreda alguna norma, independientemente de las circunstancias que rodean el caso. Por su parte, el notario está obligado a conocer cuáles son sus deberes en todo aquello que tenga que ver con su función o ejercicio notarial. En consecuencia, se confirma la sentencia recurrida." <sup>18</sup>

## FUENTES CITADAS

- <sup>1</sup> HIDALGO ZUÑIGA (Róger) y VARGAS HERRERA (Laura María), Inscripciones Provisionales en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, Doctrina, Legislación y Jurisprudencia, Registral. San José, Tesis para optar por el grado de licenciados en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1995. P. P. 88 y 89. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 2833).
- <sup>2</sup> Ibídem. P.P. 91 y 91.
- <sup>3</sup> Reglamento del Registro Público, Decreto N° 26771 del 18 de febrero de 1998. Art. 34.
- <sup>4</sup> Código Civil, Ley N° 63 de 28 de setiembre de 1887. Arts. 453 y 460.
- <sup>5</sup> Código Notarial, Ley N° 7764 del 17 de abril de 1998. Arts. 70, 73 a 77 y 79.



---

<sup>6</sup> HIDALGO ZUÑIGA (Róger) y VARGAS HERRERA (Laura María), op. cit. p. 105.

<sup>7</sup> Registro Nacional, [en línea], Manual de Productos y Servicios del Registro Nacional. Ley #08220 "Protección al Ciudadano del Exceso de Trámites y Requisitos", San José, recuperado el 6 de abril de 2006 de: [www.registronacional.go.cr/htm/circulares.htm](http://www.registronacional.go.cr/htm/circulares.htm)

<sup>8</sup> Ibídem.

<sup>9</sup> Procuraduría General de la República, Opinión Jurídica N° OJ-145-2003 de 18 de agosto del 2003.

<sup>10</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 117 de las quince horas quince minutos del veintidós de julio de mil novecientos noventa y dos.

<sup>11</sup> Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo. Segundo Circuito Judicial de San José, Resolución N° 7304-97 de las nueve horas treinta minutos del veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y siete.-

<sup>12</sup> Procuraduría General de la República, Dictamen N° 167-2001 de 5 de junio de 2001.

<sup>13</sup> Tribunal de Notariado, Resolución N° 168-2003 de las diez horas treinta minutos del veinticinco de setiembre del dos mil tres.

<sup>14</sup> Tribunal de Notariado, Resolución N° 156-2003 de las once horas quince minutos del tres de setiembre del dos mil tres.

<sup>15</sup> Tribunal de Notariado, Resolución N° 219-2003 de las nueve horas cuarenta minutos del veintisiete de noviembre del dos mil tres.

<sup>16</sup> Tribunal de Notariado, Resolución N° 191-2005 de las nueve horas cincuenta minutos del seis de octubre del dos mil cinco.

<sup>17</sup> Tribunal de Notariado, Resolución N° 75-2005 de las once horas quince minutos del seis de abril del dos mil cinco.





<sup>18</sup> Tribunal de Notariado, Resolución N°92-2004 de las diez horas diez minutos del primero de abril del dos mil cuatro.

### **AVISO LEGAL**

*El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.*