

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL EN LOS  
CASOS DONDE EL NOTARIO PÚBLICO CARTULE  
ESTANDO INHABILITADO**

**LICDA. EIDA SOLÓRZANO ABARCA**

**SAN JOSÉ, JUNIO, 2019**

# CONTENIDO

Carta de autorización de tutor .....	¡Error! Marcador no definido.
Carta de autorización del lector .....	¡Error! Marcador no definido.
Carta de autorización del filólogo.....	v
CONTENIDO .....	vi
Resumen ejecutivo.....	viii
<b>CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Tema .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2 Problema .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Justificación del tema y problema. ....</b>	<b>9</b>
<b>1.4 Objetivos .....</b>	<b>11</b>
<b>1.4.1 Objetivo general. ....</b>	<b>11</b>
<b>1.4.2 Objetivos específicos. ....</b>	<b>11</b>
<b>1.5 Proyecciones.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO 2 MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Aspectos generales del ejercicio notarial en Costa Rica .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.1 Concepto del notario público.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.2 Naturaleza del notario público. ....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.3 Requisitos de habilitación del notario público. ....</b>	<b>18</b>
<b>2.1.4 Causas que impidan el ejercicio notarial. ....</b>	<b>19</b>
<b>2.1.5 Causas de inhabilitación. ....</b>	<b>21</b>
<b>2.2 Principios del derecho registral .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2.1 Principio de rogación .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2.2 Principio de tracto sucesivo.....</b>	<b>25</b>
<b>2.2.3 Principio legalidad.....</b>	<b>26</b>
<b>2.2.4 Principio de publicidad registral.....</b>	<b>26</b>
<b>2.2.5 Principio de prioridad.....</b>	<b>27</b>
<b>2.2.6 Proceso de inscripción de los documentos ante el Registro Nacional.....</b>	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO 3 MARCO METODOLÓGICO.....</b>	<b>34</b>
<b>3.1 Metodología empleada .....</b>	<b>34</b>
<b>3.2 Técnicas utilizadas .....</b>	<b>35</b>

3.3 Selección del estudio.....	35
<b>CAPÍTULO 4 ANÁLISIS DE RESULTADOS .....</b>	<b>36</b>
4.1 Análisis de las entrevistas .....	36
<b>CAPÍTULO 5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>44</b>
5.1 Conclusiones .....	44
5.2 Recomendaciones .....	48
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>50</b>
<b>APÉNDICES.....</b>	<b>52</b>

## **Resumen ejecutivo**

El siguiente trabajo de investigación corresponde a un análisis de las implicaciones legales para los otorgantes en la cancelación del asiento de presentación registral por encontrarse el Notario Público inhabilitado al momento de confeccionar la escritura, con lo cual se pretende indagar acerca de las implicaciones prácticas del criterio DGL-017-2018 del Registro Nacional a la luz del artículo 126 inciso b del Código Notarial, el criterio DGL-017-2018 del Registro Nacional, que se originó de la resolución 26-2016 del Tribunal Contencioso Administrativo respecto a la cancelación del asiento registral; para este fin se hicieron entrevistas y consultas hacia los registradores y notarios públicos sobre las ventajas y desventajas de la medida tomada por el Registro Nacional.

En cuanto a la metodología se tiene que es una investigación de tipo cualitativa que brinda los resultados para analizar las implicaciones de la cancelación del asiento registral por encontrarse el Notario Público inhabilitado al momento de confeccionar la escritura. Para lo anterior se aplicaron entrevistas a profundidad a personas representativas y expertos.

## **CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN**

### **1.1 Tema**

La cancelación del asiento registral en los casos donde el notario público cartule estando inhabilitado.

### **1.2 Problema**

¿Cuáles son las implicaciones legales para los otorgantes de la cancelación del asiento registral por encontrarse el notario público inhabilitado al momento de confeccionar la escritura?

### **1.3 Justificación del tema y problema.**

El pronunciamiento emitido el 19 de noviembre del 2017 el criterio DGL-017-2018 Dirección General del Registro Nacional, dirigido a las Direcciones de todos los Registros que integran la institución, establece la obligación de los registradores de cancelar el asiento registral y la suspensión de la tramitación de todas aquellas gestiones en las que se compruebe la existencia de documentos confeccionados por notarios que se encontraban inhabilitados al momento de su confección y autorización.

La posición del Registro Nacional en cuanto a los documentos otorgados por notarios suspendidos es de proceder a la cancelación del asiento registral, lo cual hace que las partes estén desprotegidas del todo y para subsanar tal defecto el usuario debe realizar otra escritura ante un notario habilitado y de esta manera se realizaría la inscripción del documento.

En este sentido, es importante señalar que para subsanar el defecto se necesita realizar una escritura de ratificación o una adicional, lo cual es posible bajo ciertos supuestos; sin embargo, ¿qué pasaría en el caso de una compraventa el vendedor ya ha recibido el pago o en el caso más grave este haya fallecido? Otra de las debilidades de este razonamiento gira en torno a una errónea aplicación de las disposiciones de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley n.º 3883), que en su artículo primero indica que la obligación del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos

con respecto a terceros y que en lo referente al trámite de documentos su objeto es inscribirlos.

Antes del Criterio DGL-017-2018, se encontraba el Criterio Registral DGRN-0001-2010 y la Circular 002-2010 de la Dirección del Registro Inmobiliario, donde se relevó a los funcionarios del Registro Nacional la obligación de revisar las inhabilitaciones de los notarios públicos; pero como se indicó en líneas pasadas, con el criterio DGL-017-2018 los registradores tienen la obligación de revisar dichas inhabilitaciones y así los criterios antes dichos quedaron anulados, entonces cuando el registrador se entera de la inhabilitación del notario público que autorizó el documento, cancela el asiento registral del mismo y esto se contrapone con lo establecido en el artículo 126 inciso b del Código Notarial, ya que, indica que el acto es nulo, salvo que las partes hubieran obrado de buena fe y el notario público ejerciera sus funciones públicamente.

El notario público cuando se habilita en su función, está legitimado para autenticar actos, firmas de documentos, dándoles autenticidad, para con ello demostrar indubitadamente, la verdad real de los hechos en virtud de la fe pública depositada en él, por lo que podrá ejercer sus funciones, siempre y cuando esté habilitado; pero en cualquier momento y por alguna circunstancia estipuladas en la ley, puede perder esta habilitación. Si el notario público continúa ejerciendo y autorizando documentos en tal condición, sin duda afectaría al usuario ya que este busca la respectiva inscripción en el Registro Nacional y no la cancelación del asiento registral, por lo que actualmente las partes, ocurrida esta circunstancia, deberán requerir de otro notario público e incurrir en más gastos y solicitar al notario público inhabilitado la devolución de las sumas pagadas por concepto de honorarios profesionales; en caso de no acceder, tendría que recurrir ante la Dirección Nacional de Notariado a formular la respectiva denuncia.

De lo anterior se desprende de la relevancia de esta investigación ya que existe inconsistencia en cuanto al criterio DGL-017-2018, que indica que se debe cancelar el asiento registral, comprobada la circunstancia antes dicha y el inciso b) del artículo 126 del Código Notarial, en donde el acto no es nulo si se comprueba la buena fe de las partes y el notario

público estuviera ejerciendo las funciones públicamente. Por esto se debe ponderar ambos criterios, para no dejar desprotegidos los derechos de los otorgantes de una escritura.

## **1.4 Objetivos**

### **1.4.1 Objetivo general.**

1. Analizar las implicaciones legales para los otorgantes en la cancelación del asiento de presentación registral por encontrarse el notario público inhabilitado al momento de confeccionar la escritura.

### **1.4.2 Objetivos específicos.**

1. Indagar acerca de las implicaciones prácticas de la directriz DGL-017-2018 del Registro Nacional a la luz del artículo 126 inciso b del Código Notarial.
2. Analizar el criterio DGL-017-2018 del Registro Nacional que se originó de la resolución 26-2016-VI del Tribunal Contencioso Administrativo, respecto a la cancelación del asiento registral.
3. Determinar por medio de entrevistas y consultas hacia los registradores y notarios públicos, las ventajas y desventajas de la medida tomada por el Registro Nacional.

## **1.5 Proyecciones**

Se pretende brindar un aporte académico que permita analizar las implicaciones legales para los usuarios de la cancelación del asiento registral por encontrarse el Notario público inhabilitado al momento de confeccionar y autorizar la escritura pública y con esto, los estudiantes universitarios y público en general puedan tener acceso esta información; además en este proyecto de investigación se encuentran conceptos de Derecho Notarial. Así mismo, se incorpora un análisis de las ventajas y desventajas de la medida tomada por el Registro Nacional.



## **CAPÍTULO 2 MARCO TEÓRICO**

### **2.1 Aspectos generales del ejercicio notarial en Costa Rica**

#### **2.1.1 Concepto del notario público.**

Cabanellas (2004) conceptualiza el notario público de la siguiente manera: “Conjunto de personas que ejercen la función notarial; la de dar fe, conforme a la ley, de ciertos actos, declaraciones y contratos extrajudiciales”. (p.571). En este mismo sentido, el Código Notarial lo define en su artículo 2° como:

El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.

En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.

El Código Notarial contempla dos tipos de notarios habilitados legalmente para ejercer la función:

1. El notario público (que ejerce la función pública privadamente).
  2. El notario al servicio de la Administración Pública.
- 
1. En el primer caso, notario público, se trata de un profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral (esa especialidad exigible a partir de noviembre de 2003), con habilitación para el ejercicio pleno de las funciones notariales. Está obligado a tener oficina abierta y no puede ser funcionario público, salvo las únicas excepciones contenidas en los incisos a y b del artículo 5 del Código Notarial.
  2. En el segundo caso, el notario al servicio de la Administración Pública, se identifican tres categorías:
    - El notario del Estado (funcionario público destacado en la notaría del Estado, y que presta sus servicios para toda la Administración Pública).

- El notario consular (Cónsul o funcionario diplomático con funciones consulares, autorizado por ministerio de ley y la Dirección Nacional de Notariado para ejercer el notariado).
- El notario que brinda sus servicios, por reserva de ley, al amparo de las excepciones contenidas en el inciso d) del artículo 5 del Código Notarial.

Los documentos notariales pueden ser protocolares y extraprotocolares. Serán protocolares las escrituras públicas, actas notariales y protocolizaciones; en tanto que las extraprotocolares, son todas las demás actuaciones que no se lleven a cabo en el protocolo (certificaciones de documentos, reproducciones de instrumentos públicos, traducciones, actas, entre otros). La autorización de instrumentos públicos, puede hacerse en forma individual por el titular del respectivo tomo, o en actuación conjunta de dos o más fedatarios, siempre y cuando se haga en el protocolo de uno de ellos, lo que se conoce en el ámbito jurídico notarial costarricense, como “conotariado”.

El artículo 123 del Código Notarial, así lo admite al regular la pluralidad de notarios en los instrumentos públicos (propios de las actuaciones protocolares) indicando además que cualquiera de los autorizantes puede expedir testimonios o reproducciones de los mismos. Para delimitar el ámbito de acción de esta pluralidad de notarios, debe acudirse al significado del instrumento público, ya que el instrumento público es toda matriz contenida en un tomo de protocolo. Tal instrumento produce, por sí mismo, los efectos jurídicos que deban derivarse de la voluntad de los otorgantes, obligan a las oficinas correspondientes para darle el trámite necesario a fin de cumplir con lo querido por los otorgantes, y prueba, por sí mismo, los hechos, las situaciones y las demás circunstancias de que el notario haya dado fe en el ejercicio de su función. Cuenta, además, con valor de plena prueba (sistema de prueba tasada), mientras no sea discrepado de falso y se declare así en la vía jurisdiccional correspondiente. (artículos 124, 125 y 126 del Código Notarial).

### **2.1.2 Naturaleza del notario público.**

Previo a realizar el análisis propuesto en esta investigación es necesario conocer más acerca de la función del notario. Sus efectos socio-legales y la naturaleza de la función notarial, para concluir con la naturaleza del notario costarricense, determinando el régimen jurídico aplicable al ejercicio de esta función, los alcances de la misma y su relación con el Estado.

Para Infante (s.f):

En el análisis socio- legal de la naturaleza de la función notarial primero que todo, debe realizarse un análisis socio-legal de la naturaleza de la función notarial, para poder determinar la verdadera naturaleza del notario costarricense, es decir, cual es el régimen que se aplica a su ejercicio profesional. (p.36)

La armonía social es una tarea de todos los días, el derecho se presenta como un medio para la consecución de la misma, por ende, el notariado o, mejor dicho, la función notarial, también la busca, al ser una especie del género derecho.

En nuestro país existe una visión moderna y más seria del notariado, por varios aspectos, pero los más importantes están dirigidos a la ética notarial y a las nuevas funciones y deberes del notario. Estas fueron establecidas a partir de la promulgación del Código Notarial, Ley n.º 7764 del dos de abril de 1998, que vino a derogar la Ley Orgánica de Notariado, n.º 39 del 5 de enero de 1943.

Con este nuevo cuerpo normativo se busca amparar de una manera más efectiva los bienes jurídicos que deben protegerse con la función notarial, como lo son la fe pública, la seguridad jurídica y el orden público, por medio de los cuales se logra agilizar el tráfico jurídico.

Esta nueva visión de la función notarial, puede resumirse en la innovación o reforzamiento de las funciones del notario.

Estas son:

- Las obligaciones éticas
- El principio de imparcialidad
- El deber de asesorar y
- el deber de adecuar la voluntad de los usuarios al ordenamiento jurídico.

Para una mejor comprensión de la posición que sostiene la Dirección Nacional de Notariado en relación con el tema de si el notario público costarricense es o no un funcionario público, conviene citar algunas de las directrices emitidas por la Dirección Nacional de Notariado, que tiene como atribución emitir lineamientos de acatamiento obligatorio, donde se expone una posición.

Como dato importante, es preciso señalar que, desde su creación en el año de 1998, la Dirección Nacional de Notariado ha emitido un total de 48 directrices. Estas directrices se refieren a temas tales como: requisitos para ser notario público, notario consular y reglamento ético y moral en el ejercicio de la función notarial, por mencionar solo algunos; sin embargo, ninguna de estas directrices hace referencia o resuelve concretamente al tema de la naturaleza del notario público, lo único que se demuestra a partir de las dos directrices que a continuación se comentarán, es el aparente conflicto que existe en torno a ese tema.

En cuanto a la ética, la Directriz n.º 004-01, del 13 de diciembre del 2001, dictada por la Dirección Nacional de Notariado, nos indica las actuales líneas a seguir en este campo, de acuerdo a las exigencias del derecho notarial. Estas se pueden sintetizar en:

- Tener conciencia de la naturaleza jurídica de la función pública ejercida privadamente.
- Cumplir y observar rigurosamente las disposiciones legales notariales respecto al ejercicio de la función notarial.
- Velar por brindar un servicio dentro de la más correcta formación y expresión legal de la voluntad en los actos jurídicos notariales que realicen.

- Intervenir con conciencia de las implicaciones inherentes a los requisitos, condiciones y deberes del notario en el ejercicio de la función, respecto de la normativa específica necesaria para el desempeño profesional.
- Actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.
- Vigilar porque sus actuaciones estén guiadas por los valores de integridad, coherencia, honestidad, honradez y transparencia.
- Mantener constancia en la actualización de las nuevas doctrinas y cambios que afectan el ejercicio de la función notarial.

Esto es un resumen de las disposiciones expuestas en esta directriz, y en las que se resalta principalmente que la actividad notarial es regulada tomando en cuenta aspectos del carácter liberal y especial de la práctica notarial.

De dicha directriz interesa destacar lo expuesto en el punto 1 anteriormente mencionado: *tener conciencia de la naturaleza jurídica de la función pública ejercida privadamente*. Sobre este punto en particular, resulta claro que existe conciencia de que la función notarial es parte de una función típicamente administrativa, que es la fe pública, pero la cual es ejercida de forma privada por un profesional en Derecho.

En relación con este punto, es preciso considerar también lo dispuesto por los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2014), el cual en su artículo segundo, establece que la función notarial es una potestad estatal delegada, que tiene como fin la legitimación de actos o contratos que el Estado reconoce como tal.

El contenido de estas normas demuestra que la actividad notarial se regula tomando en cuenta aspectos de la libertad del individuo, del carácter especial de la profesión, de la práctica profesional; sin embargo, a la vez es especulativa porque pueden estar sujetas a un análisis de la moral individual de cada notario.

De acuerdo a las viejas funciones reforzadas y las nuevas funciones y deberes del notario, se debe entender al notario no como un simple profesional liberal, sino como un servidor

y a las personas que ruegan su servicio como usuarios y no como clientes, ya que el notario ejerce una función pública.

El inciso a) y el inciso f) del artículo 34 del Código Notarial, (Sánchez, 2005, p.52) revolucionan la profesión notarial, pues ahora el notario no solo elabora o cartule lo que a ruego le solicita el usuario, sino que debe asesorar al mismo, indicándole si lo que va a realizar es legal.

Además, debe explicarle si es la mejor figura que se puede utilizar para lo que realmente quiere. Esta visión moderna del notario hace que dicho profesional deba prepararse adecuadamente para poder realizar esa doble función adecuadora-asesora, que como deber le establece el nuevo Código Notarial, en los puntos ya indicados.

Otro aspecto de la modernización de la profesión notarial, se encuentra en el refuerzo, pues ya existía, de la imparcialidad de la actuación notarial, establecida en el artículo 35 del Código Notarial, debido al carácter de fedatario público que goza el notario. Se afirma que ya existía este deber, aunque era de manera indirecta, ya que la Ley Orgánica de Notariado, ya mencionada, en su artículo 16, solo establecía impedimento de actuar en cuanto a los familiares del notario en relación a los testigos instrumentales.

Los magistrados de la Sala Constitucional han dejado claro que las funciones del abogado y del notario son distintas, ha establecido que los elementos esenciales de esa diferenciación son los siguientes:

Del Notario debe exigirse, entonces, contrariamente a lo que sucede en caso del abogado, que sea neutral, objetivo, y que actúe dando fe de lo que en su presencia se acordó en beneficio de las partes que comparecen ante él y no de una sola de ellas. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, 1993, p.1)

### **2.1.3 Requisitos de habilitación del notario público.**

Para ser notario público y ejercer como tal, deben reunirse los siguientes requisitos:

a) Ser de buena conducta.

- b) No tener impedimento legal para el ejercicio del cargo.
- c) Ser licenciado en Derecho, con el postgrado en Derecho Notarial y Registral, graduado de una universidad reconocida por las autoridades educativas competentes; además, haber estado incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica al menos durante dos años y, con la misma antelación, haber solicitado la habilitación para ejercer el cargo.
- d) Poseer residencia fija en el país, salvo los notarios consulares.
- e) Tener oficina abierta al público en Costa Rica, excepto si se trata de notarios consulares.
- f) Hablar, entender y escribir correctamente el español.

Los extranjeros que cumplan con los requisitos anteriores podrán ejercer el notariado siempre que en su país de origen se otorgue el mismo beneficio a los notarios costarricenses, en igualdad de condiciones. (Artículo 3 del Código Notarial).

#### **2.1.4 Causas que impidan el ejercicio notarial.**

En el artículo 4 del Código Notarial se tiene que los impedimentos para el ejercicio del notariado, son los siguientes:

- a) Las personas con limitaciones físicas o mentales que las inhabiliten para el ejercicio del notariado, salvo que demuestren mediante prueba extendida por la medicatura forense, su aptitud para desempeñar esta función.
- b) Quienes se encuentren imposibilitados para tener oficina abierta al público.
- c) Los condenados por delitos contra la propiedad, buena fe, administración de justicia, confianza pública o delitos relativos a la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado y actividades conexas, No. 7093, de 22 de abril de 1988. Cuando la condena se haya pronunciado en el extranjero, la prueba de la sentencia firme requerirá del exequátur correspondiente. Este

impedimento regirá por todo el plazo establecido en la sentencia condenatoria, sin posibilidad de ser disminuido por los beneficios que, de conformidad con la legislación procesal penal, puedan otorgarse al condenado.

d) Quienes guarden prisión preventiva.

e) Las personas declaradas en quiebra, concurso civil o interdicción, mientras no sean rehabilitadas.

f) Quienes ejerzan cargos en cualquier dependencia del sector público, incluso en las estructuradas según modelos organizacionales del Derecho Privado, en los que se les prohíba el ejercicio externo del notariado.

g) Quienes no estén al día en el pago de las cuotas del Fondo de garantía de los notarios públicos, creado en esta ley. (Código Notarial).

Aunado a esto, la función notarial es incompatible con el desempeño de empleos o cargos públicos que gocen de remuneración o sueldo con las siguientes excepciones:

a) Las personas que laboren como docentes en entidades educativas.

b) Quienes sean magistrados, jueces o alcaldes suplentes, cuando sirvan en tales cargos por menos de tres meses. Si las designaciones excedieren de este lapso, los notarios deberán comunicarlas a la oficina respectiva y, de inmediato, devolverán el protocolo con la razón correspondiente en el estado en que se halle.

c) Los notarios de la Notaría del Estado y los funcionarios consulares, quienes se regirán, en lo pertinente, por las excepciones resultantes de la presente ley y las disposiciones legales rectoras de estas dependencias.

d) Los funcionarios de los Poderes Ejecutivo y Legislativo, las instituciones públicas y municipalidades, contratados a plazo fijo, excluidos del Régimen de Servicio Civil y que no gocen de sobresueldo ni compensación económica de ninguna clase por prohibición o dedicación exclusiva, siempre que no exista superposición horaria ni

disposición en contrario, en la legislación reguladora del órgano o institución donde se presten los servicios. (Artículo 5 del Código Notarial).

### **2.1.5 Causas de inhabilitación.**

En el Código Notarial en su Título VII señala el régimen disciplinario a ser aplicado a los notarios públicos en sus actuaciones dentro de la función notarial. Los aspectos más importantes son:

a) Sanciones: apercibimiento, reprensión y suspensión (Sánchez, 2005, p.37)

**Apercibimiento:** Fórmula utilizada principalmente en las notificaciones, citaciones y requerimientos, con indicación de las consecuencias que pueden derivarse de determinadas actitudes o actuaciones y de las sanciones en que puede incurrir quien deja de cumplir lo que se le ordena.

**Reprensión:** Es sinónimo de amonestación.

**Suspensión:** Detenimiento o interrupción de una acción. (Diccionario de la Lengua Española, 2019)

El apercibimiento y la reprensión se aplicarían solamente en caso de falta leve. (artículo 139 Código Notarial, párrafo 2) y 144 inciso e).

En cuanto a la suspensión, esta se aplica en caso de falta grave "...en todos los casos en que la conducta del notario perjudique a las partes, terceros o la fe pública". (artículo 139, Código Notarial).

Cinco tipos de suspensiones son las que indica el Código Notarial:

**1.** Suspensiones hasta por un mes. (artículo 143 Código Notarial). Se impondrá a los notarios una suspensión hasta por un mes de acuerdo con la importancia y gravedad de la falta, cuando:

- a) Actúen sin estar al día en la garantía exigida por ley, una vez prevenidos por la Dirección Nacional de Notariado.
- b) No acaten los lineamientos, las directrices ni las exigencias de la Dirección o de cualquier otra autoridad competente para emitirlos.
- c) Se nieguen a exhibir el protocolo, si fuere obligatorio.
- d) No notifiquen a la Dirección, dentro de un plazo de quince días, el extravío o la destrucción total o parcial del protocolo, para que se inicie la reposición.
- e) Incurran en descuido o negligencia en la guarda y conservación del protocolo o los documentos que deben custodiar.
- f) No se ajusten a las tarifas fijadas para los honorarios notariales y cobren menos o se excedan en el cobro. El notario podrá cobrar honorarios mayores siempre que los haya pactado por escrito con su cliente y no superen en más de un cincuenta por ciento (50%) los establecidos. Además de la sanción, el notario estará obligado a devolver los excesos no fundamentados.
- g) No informen al Registro Nacional, dentro del plazo de quince días, sobre la pérdida o sustracción de la boleta de seguridad.
- h) No comuniquen a la Dirección, dentro del mes siguiente, las modificaciones, y los cambios relativos al lugar de la notaría.
- i) Conserve en su poder por más de un mes el tomo concluido del protocolo, o no lo entreguen si fuere obligatorio.
- j) Atrasen la remisión de los índices de escrituras y las copias cuando se refieran a otorgamientos testamentarios.

**2.** Suspensiones hasta por seis meses (artículo 144 Código Notarial) y suspensiones de seis meses a tres años (artículo 145 Código Notarial) cuando:

a) Atrasen durante más de seis meses y por causa atribuible a ellos, la inscripción de cualquier documento en los registros respectivos, después de ser prevenidos, para inscribirlo y habérseles otorgado un plazo de uno a tres meses. Si, pasados los seis meses de suspensión, el documento aún no hubiese sido inscrito, la sanción se mantendrá vigente hasta la inscripción final.

b) Autoricen actos o contratos ilegales o ineficaces.

c) Transcriban, reproduzcan o expidan documentos notariales sin ajustarse al contenido del documento transcrito o reproducido, de modo que se induzca a error a terceros.

d) No notifiquen ni extiendan, la nota marginal referida en el artículo 96.

e) Incumplan alguna disposición, legal o reglamentaria, que les imponga deberes u obligaciones sobre la forma en que deben ejercer la función notarial.

### **3. Suspensiones de tres años a diez años. (Artículo 146 del Código Notarial)**

a) Autoricen actos o contratos cuyos otorgamientos no hayan presenciado o faciliten su protocolo o partes de él a terceros, para la confección de documentos notariales.

b) Incurran en alguna anomalía, con perjuicio para las partes o terceros interesados, al tramitar asuntos no contenciosos de actividad judicial.

c) Expidan testimonios o certificaciones falsas.

d) Modifiquen o alteren, mediante notas marginales o cualquier otro mecanismo, elementos esenciales del negocio autorizado, con perjuicio para algún otorgante.

#### **4. Suspensión fija. (Artículo 147 del Código Notarial)**

Los notarios serán suspendidos por diez años en forma fija, si fueren sancionados por alguno de los delitos indicados en el inciso c) del artículo 4 de este código, salvo que la sanción sea mayor, en cuyo caso se estará al lapso establecido.

En el caso de que se actúe en la figura del conotariado, se aplican las mismas suspensiones o sanciones a uno o ambos de los notarios que actuaron en juntos, ya sea el caso se encuentre la culpabilidad compartida o no.

### **2.2 Principios del derecho registral**

Los principios, son muchos y se han desarrollados principalmente en la materia registral, pero otras materias también han tenido importantes aportes, al ser principios generales reconocido, en defensa de los derechos de los individuos, estos también deben ser observados en los demás procesos o procedimientos, por lo que continuación se muestran algunos de los principios del Derecho Registral.

#### **2.2.1 Principio de rogación**

La actuación del notario no es de oficio, son las partes quienes eligen libremente el notario para que se realice una actuación notarial y a cambio de los servicios hay una contraprestación que sería el pago de honorarios.

El notario no actúa en una fase contenciosa. La litis (controversia) la realiza el abogado.

El notario es imparcial. En este principio se da el conotariado. Tal actuación deviene de la rogación de las partes y no de una decisión unilateral del notario público activo, de manera tal que el usuario siempre deberá manifestar su anuencia a que la actuación se realice en esa forma. De lo anterior se tiene que el notario público activo debe contar siempre con un tomo de protocolo autorizado, salvo que el tomo se hubiere concluido al momento del servicio solicitado y esté pendiente la entrega del siguiente tomo de protocolo, o en el caso de que se encuentre tramitándose la reposición del mismo. (Sánchez, 2005, p.32)

### **2.2.2 Principio de tracto sucesivo.**

Este principio establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declare, transmitan, graven o modifique o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados esos actos o derechos.

La idea es adecuar la realidad civil a la realidad registral, consecuencia del principio de exactitud registral, pues se presume que ambas realidades coinciden o deben coincidir. De esta forma, el transmitente de hoy será el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy será el transmitente de mañana, formando una cadena de transmisiones identificable y continua (Civilia, 2008). Sobre este tema el mismo autor expone:

:

En la realidad el titular civil puede ser otra persona distinta de la que aparezca en el Registro, pero sus actos de disposición o de gravamen no tendrán acceso registral porque no aparecen otorgados por la persona que, según el Registro Público, es el titular o el legitimado para disponer. Así, se sacrifica al titular real, al titular civil, frente al titular registral. Por eso, en caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Este principio hay que entenderlo referido al momento de practicar la inscripción, no al momento en que se produzca el acto o gravamen. (Civilia, 2008, p. 6)

No será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos (tracto sucesivo abreviado):

- Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.
- Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare.

- Cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.
- Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.

Los medios de reanudación del tracto sucesivo en caso de interrupción del mismo, son dos:

1. Acta de notoriedad: se formaliza y termina por el Notario, pero es objeto de revisión y aprobación por el Juez. Se notifica a titulares afectados y colindantes.
2. Expediente de dominio: igual que el Acta de notoriedad en su carácter mixto notarial y judicial, con certificación del Registro Público que exprese la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes. Se cita a los titulares o sus causahabientes, pero no es necesario citar a los colindantes (Civilia, 2008, p. 2)

### **2.2.3 Principio legalidad**

Establece que el notario debe subsumir la voluntad de ambas partes, en las normas que regulan el negocio, enmarcarlo y autorizarlo. Art. 7 del Código Notarial. En el caso del conotariado se aplica de igual manera para ambos, ya que si uno realiza el acto legal el otro lo avala y se supervisa de tal manera que ambos estén seguros de que lo que se realiza es legal.

### **2.2.4 Principio de publicidad registral**

Según Pérez (1991):

La publicidad registral se da de dos maneras, una la llamada publicidad formal del

registro como instrumento informativo, lo que implica la organización de un “servicio destinado a la información del contenido de los asientos del registro, lo que se pone a disposición de cuantos se interesan en consultarlo” y no es productora de efectos jurídicos; y otra, la llamada publicidad material o de fondo “por cuya virtud una vez inscrito un hecho, se supone conocido de todos los terceros, mientras que paralelamente, la no inscripción de un hecho descarga al tercero la necesidad de conocerla, liberándole de las consecuencias de la ignorancia (p. 39).

En la legislación costarricense, el fundamento jurídico de la publicidad material, se encuentra consagrada en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil al establecer que: “los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación en el Registro”.

### **2.2.5 Principio de prioridad.**

El principio, básico del Derecho Registral, que alude a la existencia de dos títulos contradictorios ante lo cual prevalece el primero en presentarse, conforme a la máxima de que el primero en tiempo, primero en derecho (Pérez, 1991, p.46).

El principio de prioridad es el que otorga preferencia a los títulos registrables de acuerdo al orden de presentación en el Registro, para ello se acude no solo a la fecha de presentación, sino también a la hora minutos y segundos de presentación. El principio representa la máxima "prior in tempore potior in jure" (primero en tiempo, más poderoso en Derecho). (Pérez, 1991, p.46)

Se trata de una especie de prioridad, la cual protege en la etapa preparatoria del negocio jurídico hasta que se plasme en instrumento público por cuanto, durante ese tiempo pueden, presentarse otros documentos al Registro antes de que se presente el documento en que se encuentre plasmado el negocio que se trate de proteger.

Sobre ello, La ley 3883 sobre Inscripción de documentos en el Registro Público en el artículo 36 menciona:

La reserva de prioridad es un medio de protección jurídica para las partes que

pretendan realizar un acto o contrato en que declare, modifique, limite, grave, constituya o extinga un derecho real susceptible de inscripción en un registro público o que, habiendo sido otorgado, no se haya presentado en el Registro....

Esta figura tiene un plazo de vigencia de un mes contado a partir de la presentación de la solicitud al Registro (art. 35 Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro), a cuyo fin, caducará esta reserva automáticamente.

El efecto jurídico de la reserva de prioridad está establecido por el artículo 36 de la ley citada anteriormente, por lo que cuando se presente el contrato definitivo, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud de reserva y el notario hará relación en este de las citas de presentación de la solicitud de reserva de prioridad. La reserva de prioridad no impide la presentación posterior de otros documentos; pero, en todo caso, estos deberán respetar el asiento de reserva y el instrumento para el que fue solicitada, siempre que se presente dentro del plazo legal. El registrador, al inscribir el contrato definitivo, no cancelará todos los asientos de presentación posterior que contengan actos o contratos incompatibles con el documento que se inscribe. De ahí la importancia de conocer el proceso de inscripción en el Registro Público tal y como se muestra en el siguiente apartado.

#### **2.2.6 Proceso de inscripción de los documentos ante el Registro Nacional.**

El proceso de inscripción consiste en la manera o forma de publicar las inscripciones por medio de las cuales se hace constar en el Registro Nacional la situación jurídica de los bienes. Para ello la normativa relacionada con la inscripción de documentos ante el Registro se muestra seguidamente:

En el Código Notarial, en específico en el título IV trata sobre los documentos notariales para los que deben cumplirse disposiciones tales como las siguientes:

## **ARTÍCULO 70.- Idioma**

Los documentos notariales deben redactarse en español, salvo los vocablos técnicos expresados en otro idioma, nombres de personas, marcas, sitios o lugares, o términos tecnológicos o provenientes de alguna ciencia, que cuya traducción no proceda, o le haga perder su sentido o las expresiones de uso común o que se considere necesario introducir para la correcta comprensión y eficacia del instrumento. En este último caso, deberá indicarse a continuación y entre paréntesis el significado en español.

## **ARTÍCULO 72.- Uso de idioma distinto al español**

Cuando algún compareciente o interesado no comprenda el español, deben intervenir un traductor oficial u otro aceptado por las partes y el notario público, salvo que este entienda el idioma del compareciente. En tal caso, el notario bajo su responsabilidad, efectuará la traducción legal del texto, si todos los interesados en el acto o contrato lo consintieren.

El interesado debe quedar enterado del texto del documento en el idioma que conoce.

Si, al otorgar un instrumento público, se presentare el acto escrito en idioma extranjero, en el archivo de referencias se conservará el documento o una copia de él autenticada por el notario.

Las normas referentes a la capacidad, las condiciones y prohibiciones de los testigos instrumentales serán aplicables a los intérpretes.

El otorgamiento de testamentos de personas que no hablen español se regirá por lo dispuesto en el Código Civil.

En cuanto al Código Civil, se tiene que en el artículo 453, toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:

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

3. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

**Artículo 454.-**

Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.

En este mismo sentido, el Reglamento del Registro Público cuenta con un capítulo destinado a la calificación e inscripción de los documentos sujetos a registro como se muestra en el artículo 34 y subsiguientes:

**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.

**Artículo 35. Examen de documentos por parte del Registrador.** Así los documentos por los Registradores, procederán a su examen y comprobarán si se cumplen los requisitos legales, generales o especiales requeridos y si estos requisitos coinciden con la información que consta en Registro, comenzando con el de su

presentación y anotación y si contienen los datos necesarios para la práctica de su inscripción respectiva, si no se encontrare ningún defecto sustancial que la impida.

**Artículo 36. Plazo para calificar.** A más tardar dentro de los ocho días siguientes a su recibo y guardando estricto orden de presentación, procederán los Registradores a calificar los documentos que les hubiere sido entregado. Dicho plazo no correrá para los documentos a los que se les dé el carácter de complejos.

**Artículo 37. Suspensión de inscripción.** De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.

**Artículo 38. Calificación de documentos por parte del jefe.** En caso de que el interesado no estuviere de acuerdo con los defectos anotados por el Registrador, o en el momento que el Registrador lo estime conveniente, el documento se pasará a su jefe para que le dé su apreciación con respecto a los defectos anotados. El jefe podrá revocar el defecto y ordenar la inscripción del documento, bajo su responsabilidad; en caso de confirmar el defecto dictará una resolución razonada y elevará la acción a la Dirección o a la Subdirección. En cualquiera de los casos deberá fundamentarse la solicitud de calificación.

**Artículo 39. Calificación de documentos por parte de la Dirección y Subdirección.** Una vez calificado el documento por el jefe y, confirmado el defecto, se someterá el mismo a calificación por parte de la Dirección o Subdirección; el pronunciamiento de ésta es de obligatorio acatamiento para el Registrador y su inobservancia se considerará falta grave.

**Artículo 40. Revocatoria de la orden de suspensión de documentos.** El director o el subdirector bajo su propia responsabilidad pueden revocar la orden de suspensión de inscripción de un documento ordenada por el Registrador, en tal caso ordenará por escrito que la inscripción sea autorizada por el Registrador, cumpliendo así lo estipulado en el artículo anterior.

**Artículo 41. Corrección de defectos por documento adicional,** Si un documento adolece de un defecto subsanable y se corrigiere por medio de uno nuevo, presentado éste al Registro, se entregarán ambos al Registrador respectivo para su inscripción. Si un documento se presenta como adicional de otro y no cumple su objetivo por contener nuevos actos o contratos, el Registrador tramitará lo relacionado a la corrección del documento principal, pero cancelará parcialmente la presentación del documento adicional en cuanto al nuevo acto o contrato.

**Artículo 42. Retiro de documentos sin inscribir.** Si el interesado en vez de subsanar el defecto o pedir denegación, retira el documento sin inscribir, se cancelarán las anotaciones que haya originado.

**Artículo 43. Elementos de juicio a la hora de calificar.** Tanto el Registrador, el jefe, el director o el subdirector, en su caso, se atenderán para la calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la acción judicial que llegare a entablarse.

Aunado a esto, el artículo 44 de dicho reglamento estipula que debe existir un acatamiento de los criterios registrales, las cuales serán comunicadas por la Dirección o Subdirección mediante una orden circular, aquellas calificaciones, resoluciones de recursos, de diligencias administrativas u otros que consideren de importancia para la aplicación de casos similares que se presenten en el futuro.

De acuerdo con el artículo 46 de dicho reglamento la inscripción se realizará si el documento calificado no presenta defecto alguno, por los medios técnicos que la Dirección

considere más ágiles, eficientes y seguros, valiéndose para ello de las técnicas de computación, microfilmación, digitalización y cualquier otra tecnología.

Cuando los documentos se presentan ante el Registro Nacional, se les asigna un tomo y un asiento de presentación, para que, luego sea el registrador quien califique ese documento, una vez calificado, el documento si no adolece de ningún defecto, queda inscrito inmediatamente, pero si el documento tiene defectos queda solamente anotado o bien se le puede cancelar el tomo y el asiento de presentación.

En este último caso, se cancela el asiento de presentación al documento, si el notario público no plasma su firma en el testimonio, por el no pago de los dos mil colones de derechos del Registro Nacional, que es el monto mínimo para calificar un documento o que al momento de que el notario público autorizó la escritura se encontraba inhabilitado del ejercicio notarial.

Cuando se presentan documentos ante el Registro Nacional, por primera vez, inmediatamente quedan anotados y se les asigna un tomo y un asiento, estas anotaciones no desaparecen, si no que siempre quedan en el historial del bien, esto aunque se haya cancelado el asiento de presentación, ya que la única consecuencia de la cancelación, es que no surte efectos jurídicos, pero siempre queda en el historial, esto bajo los principios de publicidad registral y tracto sucesivo.

## CAPÍTULO 3 MARCO METODOLÓGICO

### 3.1 Metodología empleada

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), la investigación cualitativa se enfoca en comprender los fenómenos, explorándolos desde la perspectiva de “los participantes en un ambiente natural y en relación con su contexto. El enfoque cualitativo se selecciona cuando el propósito es examinar la forma en que los individuos perciben y experimentan los fenómenos que los rodean, profundizando en sus puntos de vista, interpretaciones y significados” (p.358).

Según su finalidad la investigación es pura, ya que va orientada a crear un cuerpo de conocimientos teóricos en el campo del derecho. Dentro del tipo de investigación la misma es descriptiva, ya que “se trata de descubrir las principales modalidades de cambio, formación o estructuración de un fenómeno y las relaciones que existen con otros” (Venegas 2003, p. 23), aunado a lo anterior Barrantes (2010) señala que, para las investigaciones de tipo descriptivas, “su propósito, como su nombre lo indica, es describir situaciones o eventos” (p.131). Tal y como se muestra en esta investigación se describirán las implicaciones de la cancelación del asiento registral por encontrarse el Notario Público inhabilitado al momento de confeccionar la escritura.

En este sentido, el diseño de esta investigación está conexo con la interiorización en el fenómeno mediante una interrelación con los afectados caracteriza el estudio desde la perspectiva fenomenológica partiendo de la siguiente conceptualización de Barrantes (2010):

El propósito de la fenomenología es describir el significado de la experiencia desde la perspectiva de quienes la han vivido. Los investigadores que siguen el método fenomenológico estudian la experiencia descrita e intuyen y describen las estructuras esenciales de las experiencias, con el fin de llegar al significado «eidético», fundamental, de las experiencias descritas. Se llega a identificar el significado eidético de las experiencias a través de un proceso de reducción que lo integran dos etapas: la reducción eidética, que consiste en reducir las esencias generales de los fenómenos particulares; y la reducción fenomenológica, que consiste en liberar a los

fenómenos de los elementos transfenomenales. Este proceso de reducción hace posible captar la estructura eidética de los fenómenos. El proceso fenomenológico sigue una serie de pasos: a) Investigación de los fenómenos particulares. b) Investigación de las esencias generales, c) Aprehensión de las relaciones esenciales entre las esencias. d) Estudio de los modos de aparición. e) Estudio de los fenómenos de la conciencia. f) La «epoché» o suspensión de la ciencia en la existencia de los fenómenos. g) Interpretación de la significación de los fenómenos. (p. 58)

En este sentido, el paradigma de esta investigación es fenomenológico considerando que se aborda las implicaciones de la cancelación del asiento registral por encontrarse el notario público inhabilitado al momento de confeccionar la escritura.

### **3.2 Técnicas utilizadas**

Para poder cumplir con los objetivos planteados en la investigación, se requiere la aplicación de instrumentos de recolección de la información, que será utilizada para el análisis de la situación por estudiar y el planteamiento de soluciones, por lo que el instrumento será la entrevista a profundidad.

La entrevista se puede conceptualizar como: “...una conversación, generalmente entre dos personas, de los cuales uno es el entrevistador y el otro el entrevistado. El papel de ambos puede variar según el tipo de entrevista “(Barrantes, 2010, p. 194).

### **3.3 Selección del estudio**

Para obtener información sobre el tema de la investigación se aplicarán dos entrevistas a notarios públicos y dos entrevistas a registradores del Registro Nacional, por considerar que con esta técnica se podrá conocer el punto de vista de los entrevistados, el instrumento contará con preguntas abiertas, lo cual permitirá conocer más allá de la problemática.

## CAPÍTULO 4 ANÁLISIS DE RESULTADOS

A continuación, se transcribirán las entrevistas realizadas a los participantes que colaboraron con esta investigación, para identificar al entrevistador tómesese en cuenta que son los párrafos que se encuentran marcados con paréntesis y el entrevistado es el texto que le sigue.

### 4.1 Análisis de las entrevistas

De la primera pregunta realizada a los cuatro entrevistados, se puede extraer de que antes que existiera el criterio DGL-017-2018 del Registro Nacional, los registradores no tenían la obligación de verificar si el notario se encontraba o no suspendido o inhabilitado al momento de autorizar la escritura y los cuatro entrevistados concordaron en sus respuestas en cuanto indican, que tenían conocimiento del criterio del Registro Nacional y sabían el motivo por el cual se estaba cancelando el asiento registral. El entrevistado uno, comenta que no solo por este motivo se puede cancelar el asiento registral, ya que él como registrador, conoce otros motivos por los cuales se cancela el asiento registral de inmediato y estos son, por ejemplo, cuando el notario público no autoriza con su firma el testimonio o el no pago de derechos y timbres del Registro Nacional.

Además de los ejemplos que expone el entrevistado uno, señala que desde que el Registro Nacional creó el criterio DGL-017-2018, ellos a la hora de percatarse que una escritura fue realizada por un notario público inhabilitado, inmediatamente, aparte de cancelar el asiento registral, reportan a dicho notario en la Dirección del Registro Nacional, para que sea esta la encargada de anunciar lo sucedido a la Dirección Nacional de Notariado, y a su vez esta última realice el debido proceso en contra del notario que cartuló estando inhabilitado.

El entrevistado dos, hace un comentario y explica que otra forma de cancelar el asiento registral, es que el notario público no firme autorizando el testimonio, ya que en el testimonio pueden faltar el sello blanco el notario, pero jamás la firma, ya que como se indicó en líneas pasadas, se va a cancelar el asiento de presentación del documento o testimonio y

es como si nunca se hubiere presentado, a diferencia del sello blanco, ya que la falta de este, lo único que produce en el documento o testimonio es un defecto, que se puede subsanar.

Con la segunda pregunta, los entrevistados comentaron de cómo quedaría la situación jurídica del documento presentado ante el Registro Nacional. Una vez que los registradores constatan que el documento fue realizado por un notario inhabilitado, responden de la siguiente forma, el primero indica solamente, que se cancela el asiento registral, el segundo dice que el documento vuelve a su estado natural, el tercer entrevistado expresa que se cancela el asiento de presentación.

Con esta misma pregunta el entrevistado cuatro, amplió y puso un ejemplo, que cuando un notario realice una escritura de un poder especial y el usuario va a utilizar ese poder, el Registro Nacional están pidiendo a los notarios, que no solamente den fe de las citas de la escritura correspondiente al poder, sino, además de eso, el número de cédula del notario público que autorizó la escritura de dicho poder, para efectos de corroborar que el notario público que autorizó la escritura del poder especial no se encontrará inhabilitado al momento de confección la escritura, ya que de ser así, le van a cancelar el asiento de presentación a la escritura donde aparezca ese poderdante usando dicho poder.

La tercera pregunta, al realizarla a los entrevistados, los entrevistados uno y tres que ambos son registradores, dicen que ellos no pueden hacer nada a favor del usuario, ya que este debería de ver como soluciona el problema si llegaran a cancelarle el asiento registral, ya que ellos como registradores se limitan a revisar los documentos e inscribir. Los entrevistados uno y cuatro, ambos notarios públicos, indicaron que este problema de la cancelación del asiento registral es meramente responsabilidad del notario público y que habría que estudiar caso por caso, pero que ya sería un asunto penal o de cualquier otro tipo de responsabilidad para el notario público que a sabiendas que estaba inhabilitado realizó actos protocolares y susceptibles a inscripción, pero reiteran que la responsabilidad es del notario público por engañar al usuario y por esto provoca la cancelación del asiento registral.

Para reparar el asunto de la cancelación del asiento registral por el notario encontrarse inhabilitado al momento de autorizar la escritura, los entrevistados uno, tres y cuatro respondieron que el usuario deberá ir donde otro notario público habilitado y hacer una escritura adicional de la que presentó anteriormente. El entrevistado cuatro añade diciendo,

que otra opción que podrían tener los usuarios, sería, esperar a que el notario público que realizó la escritura, se habilite y corrija o resuelva la situación del asiento registral.

El entrevistado dos, señala que para el usuario pueda inscribir la escritura donde se le canceló el asiento registral, deberá acudir ante otro notario habilitado y realizar una escritura de ratificación, este comentario también lo comparte el entrevistado tres. En ambos casos ya sea en una escritura adicional o de ratificación, deberá el usuario adicionarle un entero de dos mil colones, esto por cuanto el Registro Nacional está tomando en cuenta lo ya pagado por el usuario por concepto de timbres y derechos de la escritura pasada.

Es importante señalar que el entrevistado tres que es registrador del Registro Inmobiliario, en esta misma pregunta cuatro, añadió un ejemplo, diciendo que es diferente cuando se trata de razones notariales, ya que si el documento se presentó al Diario Único del Registro Nacional y el notario público estaba habilitado, pero a la escritura se le consignaron defectos, y el notario público al corregir esos defectos, los corrige estando inhabilitado, el asiento de presentación no se le va a cancelar, sino que, se consignará el defecto y el usuario o el notario público, deberá corregir los defectos con otro notario público habilitado o el notario público que autorizó la escritura debe esperarse a que la inhabilitación cese para después subsanar los defectos de la escritura.

Para la pregunta de la descripción o el proceso que se lleva a cabo una vez que el documento entra al Diario Único del Registro Nacional, que sería la pregunta quinta, la misma solo se les realizó a los tres primeros entrevistados y todos coincidieron en sus respuestas, nada más que unos dan más detalles que otros. El primer entrevistado comenzó detallándolo así, se presenta al Diario por primera vez y el documento se anota, en la tarde después de las tres y media, de manera computarizada se empieza a entregar los documentos a los registradores, después cada registrador con los documentos asignados comienzan a calificarlos y en el caso específico de él, lo primero que ve en el documento es si está activo o no el notario público, para esto se trabaja con la fecha de autorización de la escritura, ya que si el notario público presenta una escritura hoy y se encuentra inhabilitado, pero la fecha de la escritura que presenta es antigua, no se le va a cancelar el asiento registral, ya que para la fecha de la autorización de la escritura, el notario público estaba activo.

El entrevistado dos lo describe así; cuando se recibe el documento en el diario único del Registro Nacional, se le asignan un tomo y un asiento en los diferentes registros, lo microfilman o lo escanean para distribuirlo a los diferentes registradores, cuando el registrador ya tiene el documento se revisa que el papel sea del notario, que lleve el sello blanco y la firma, sin firma se cancela el asiento, esto sería otro motivo, como se mencionó en la respuesta de la pregunta uno; no solo es motivo de cancelación del asiento que el notario público esté inhabilitado, sino también, que al notario público por error no consigne la firma en el testimonio, ya que sin firma es como si no estuviera autorizando la escritura. Por este motivo el registrador cancela el asiento registral, luego se revisa que concuerden el número de escritura y el engrose, las calidades de los otorgantes, la fecha y hora de la escritura, por último, el entero de timbres, o en su defecto el pago mínimo para que un documento sea calificado, que serían dos mil colones.

El entrevistado tres indica que cuando los registradores están revisando el documento y ven que el notario público estaba inhabilitado al momento de autorizar la escritura, ellos además de cancelar el asiento, envían una nota a la Dirección del Registro Inmobiliario, haciendo constar que se presentó ese documento y la Dirección reporta al notario público que hizo la escritura ante la Dirección Nacional de Notariado y sean ellos los que se encargue del asunto.

En la pregunta sexta los entrevistados uno y tres que son registradores, dicen que ellos tienen un programa especial, propio del Registro Nacional, donde ellos verifican con el número de cédula del notario si al momento de autorizar la escritura estaba o no inhabilitado, los entrevistados dos y cuatro como eran notarios públicos, ellos opinaron que los registradores seguro se metían a la base de datos de la Dirección Nacional de Notariado a verificar las inhabilitaciones. El entrevistado tres, hace unos años fue registrador y él indicó que ellos tenían un programa que era muy malo, para verificar las inhabilitaciones y por eso creyó que seguro ahora los registradores se metían a la base de datos de la Dirección Nacional de Notariado, para corroborar las inhabilitaciones.

Cuando a los entrevistados se le preguntó que de quién, consideraban que era la responsabilidad de conocer si el notario estaba o no inhabilitado, los entrevistados uno, dos y cuatro coincidieron al indicar que era del usuario, al entrevistado tres no se le preguntó. El

entrevistado dos añadió que también era responsabilidad del registrador, verificar la inhabilitación de los notarios públicos.

Por último cuando se le preguntó que recomendación harían para el usuario, cada uno respondió diferente, el primero dijo que el usuario debería de investigar al notario, antes de realizar cualquier documento con él; el segundo de los entrevistados respondió, que el registrador no debería anular nada, que al usuario deberían de dejarle la anotación del documento y que se le consiguen un defecto y el usuario al enterarse de dicha situación, vaya a otras instancias a denunciar al notario público por esa irresponsabilidad, por ejemplo la instancia penal. El tercer entrevistado indica que el usuario debe recurrir donde otro notario habilitado para realizar una escritura adicional o de ratificación y el ultimo entrevistado recomienda que la Dirección Nacional de Notariado, debería de dictar una directriz y con esta, obligar a los notarios públicos a imprimir a sus clientes un pantallazo de la Dirección para que vean que está al día.

Entrevistados	Pregunta 1	Pregunta 2	Pregunta 3	Pregunta 4	Pregunta 5	Pregunta 6	Pregunta 7	Pregunta 8
Lic. Melvin Moraga	Sí, antes no se cancelaba, pero desde hace un año sí.	Se cancela el asiento.	El trabajo de nosotros es estudiar el documento para ver si procede la cancelación o no, pero cuando el notario está inhabilitado, definitivamente no hay nada que hacer y el usuario tendría que ver como hace responsable al notario.	Haciendo una escritura adicional.	Se presenta al diario por primera vez el documento se anota, en la tarde después de las tres y media, que es cuando cierran el diario, ahí de manera computarizada se empieza a entregar los documentos a los registradores, después de ahí ya cada uno con sus documentos comienza a calificarlo y para el caso específico lo primero que veo en el documento es exactamente eso sí está activo o inactivo el notario.	Incluimos el número de cédula del notario y le damos inter y ahí sale, por medio de ese sistema propio del Registro si el notario está o no habitado.	Del usuario	Al usuario que investigue al notario, antes de realizar cualquier documento con él

<p>Lic. Kenneth Maynard</p>	<p>Sí, eso es que le cancelan el asiento registral.</p>	<p>Vuelve a su estado natural.</p>	<p>Sería una cuestión penal, habría que analizar caso por caso.</p>	<p>Ratificando la venta ante otro notario.</p>	<p>Lo reciben, le asignan un tomo y un asiento en los diferentes registros, lo microfilman o lo escanean para distribuirlo a los diferentes registradores, cuando el registrador ya tiene el documento se revisa que la sea del notario, el sello blanco y que este la firma, sin firma se cancela, es como si no lo hubiera presentado, sin sello es una prevención.</p>	<p>Es un programa propio del Registro Nacional, pero es viejo, ahí se ven, si los notarios están o no suspendidos.</p>	<p>Es de ambos, es obligación del registrador chequear como del notario</p>	<p>El registrador no debería anular nada, para eso hay otras instancias.</p>
<p>Lic. Cristian González</p>	<p>Claro que sí.</p>	<p>Se cancela la presentación.</p>	<p>Para nosotros es bien complicado, recurra ante otro notario, porque el cliente va a tener que hacer la denuncia y</p>	<p>Con una escritura adicional o de ratificación, ante otro notario</p>	<p>En el momento que se verifica la inhabilitación, se procede a la cancelación del documento, se envía al archivo y</p>	<p>Ingresamos el número de cédula al sistema y él nos va a indicar nombre y apellidos y si</p>	<p>No se le preguntó.</p>	<p>Al usuario que recurra donde otro notario habilitado.</p>

			nosotros en ese caso no podríamos recomendar absolutamente nada.		se envía una nota a la Dirección haciendo constar de que se presentó el documento x, en el cual el notario estaba inhabilitado.	está habilitado o no en la fecha del otorgamiento.		
Lic. Harol Núñez	Si, por la queja de un notario comenzó todo este asunto y comenzó un proceso contencioso administrativo, el cual terminó con el del Registro Nacional que es cancelar los asientos registrales de los notarios inhabilitados	Le cancelan toda la presentación por cuanto el otorgamiento del documento carece de legitimación.	Le cancelan toda la presentación.	Ya sea por medio de una adicional con otro notario que este habilitado o si no esperar a que esa inhabilitación desaparezca.	No se le preguntó.	Ellos se fijan en la Dirección Nacional de Notariado.	Del usuario	Debería ser una directriz de la Dirección de Notariado en donde exija al notario que todo otorgamiento de escritura le imprima a sus clientes un pantallazo de la Dirección para que vean que él está al día

## CAPÍTULO 5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 5.1 Conclusiones

Después de realizar el análisis de la información se concluye de acuerdo con los objetivos, lo siguiente

**Objetivo n.º 1:** Analizar las implicaciones legales para los otorgantes, en la cancelación del asiento de presentación registral por encontrarse el notario público inhabilitado al momento de confeccionar la escritura.

Se concluye con la presente investigación que los otorgantes tendrían varias implicaciones legales, debido a la cancelación del asiento de presentación por encontrarse inhabilitado el notario al momento de autorizar la escritura; estas implicaciones se desarrollan de la siguiente forma.

La primera implicación sería la misma cancelación del asiento de presentación, ya que los otorgantes cuando realizan una escritura susceptible a inscripción ante un notario público, su objetivo o fin, es precisamente ese, que el documento se inscriba y se publicite a terceros, pero si a la escritura se le cancela el asiento registral, este documento no surtirá efectos jurídicos, esto causa inseguridad jurídica y es de ésta situación que se desprende la segunda implicación legal y sería que las partes quedan desprotegidas registralmente, ya que como se indicó, las citas de presentación no quedan ni anotadas. Por ejemplo, qué sucede en los casos donde A le vende a B, y A al darse cuenta que la escritura no se ha inscrito y que no está anotada, decide volver a vender, pero en este caso a C; si bien es cierto el derecho lo va a tener B, registralmente lo tiene C y es esta es la inseguridad jurídica que provoca la cancelación del asiento de presentación. Será la parte afectada que deberá recurrir a una instancia judicial para que se resuelva dicha situación.

Por otra parte, los usuarios a los que se les cancele el asiento de presentación deberán acudir ante otro notario público y cerciorarse que este nuevo profesional se encuentre habilitado, de esta forma los otorgantes realizarían una escritura de ratificación y así solucionar el problema de la cancelación del asiento registral de la escritura antes presentada. Esta escritura de ratificación consiste en que los comparecientes de la escritura pública

anterior realicen una nueva escritura pública ante otro notario público y que al comparecer en esta nueva escritura manifiesten lo sucedido, por lo que deben consignar el tomo, folio, número de escritura y nombre del notario público que les autorizó estando inhabilitado, como segundo punto deben indicar los otorgantes que comparecen para ratificar todo lo actuado y acordado en la escritura anterior y solicitarle al Registro Nacional que realice la respectiva inscripción y así poder publicitarlo a terceros.

Diferente sucede en los casos donde los usuarios comparecieron ante un notario público, que para ese momento se encontraba habilitado, pero al ser calificado el documento, el registrador le consigna un defecto y por alguna circunstancia ese notario público ya no se encuentra habilitado; si el notario no se percata de esa situación y corrige los defectos, por medio de una razón notarial, el registrador no le cancelará el asiento de presentación, sino que consigna nuevamente un defecto indicando que el notario público está inhabilitado, por lo que será otro notario público quien deberá corregir esos defectos, por medio de una escritura adicional, donde deberán los otorgantes de la escritura anterior comparecer nuevamente indicando el tomo, folio y número de escritura del notario inhabilitado que había autorizado la primera escritura y luego corregir el defectos, indicando por último que en todo lo demás lo dejan incólume, artículos 97 y 99 del Código Notarial.

Ahora bien, este nuevo profesional va a cobrar sus respectivos honorarios y nuevamente los otorgantes deberán cubrir ese rubro. Es importante indicar que los otorgantes tienen la facultad de denunciar al notario público que actuó estando inhabilitado ante el juzgado notarial y solicitar en esta instancia que el notario público haga devolución de los honorarios percibidos, pero en la práctica esta situación no siempre termina favorable para los afectados y no siempre logran recuperar lo pagado.

Otra implicación legal que tienen los otorgantes, es que, cuando presenten al Registro Nacional la escritura de ratificación, deberán adjuntar un entero de dos mil colones para que sea susceptible de calificación. El Registro Nacional, al ponderar el artículo 126 inciso b del Código Notarial con el criterio DGL-017-2018, otorga a los usuarios la posibilidad de que, en la escritura de ratificación, hagan mención de lo sucedido en la escritura donde se les canceló el asiento registral, esto con el fin de que el Registro les reconozca los timbres y derechos pagados en dicha escritura. El problema radica nuevamente en el notario público

inhabilitado, ya que si este se dejó dichos rubros y solo presentó la escritura con el monto mínimo de ley, que sería en este caso dos mil colones, se estaría ante la situación que se describió en el párrafo anterior, donde se dijo que los otorgantes pueden acusar al notario público, pero no siempre logran recuperar el dinero.

**Objetivo n.º 2:** Indagar acerca de las implicaciones prácticas de la directriz DGL-017-2018 del Registro Nacional a la luz del artículo 126 inciso b del Código Notarial.

Se concluye, que las implicaciones prácticas del criterio DGL-017-2018 del Registro Nacional, en relación con el artículo 126 inciso b del Código Notarial, se contraponen ya que en la práctica y como se indicó anteriormente, los usuarios están desprotegidos del todo y lo único que prevé el criterio, es darles la oportunidad a los usuarios que cuando realicen la nueva escritura indiquen lo sucedido con la anterior y de esta manera no les van a cobrar nuevamente el rubro de derechos y timbres, si no, únicamente dos mil colones, para calificar el documento e inscribirlo; pero para el usuario esta medida tomada por el Registro no les es favorable ya que el documento no queda anotado, y el usuario al tener que ir donde otro profesional, incurrián en más gastos, además está la problemática de conseguir a la otra parte otorgante de la escritura. El artículo 126 inciso b del Código Notarial, es claro al indicar que el acto no sería nulo si las partes otorgantes hubieran obrado de buena fe y al momento de ellos otorgar la escritura, el notario público estaba ejerciendo sus funciones públicamente, es decir, el notario público ejercía como tal, como si no se encontrase inhabilitado.

**Objetivo n.º 3:** Analizar el criterio DGL-017-2018 del Registro Nacional que se originó de la resolución 26-2016-VI del Tribunal Contencioso Administrativo, respecto a la cancelación del asiento registral.

Al analizar el criterio DGL-017-2018 del Registro Nacional que se originó de la resolución 26-2016 del Tribunal Contencioso Administrativa, se concluye, que en algún momento del proceso contencioso se discutió si el registrador tenía o no la obligación de fiscalizar la actuación del notario público, ya que para eso se encuentra la Dirección Nacional de Notariado, porque la obligación de los registradores es la vigilar la formalidad del documento para su debida inscripción, pero al culminar el proceso contencioso, se determinó que los registradores, sí estaban en la obligación de revisar las inhabilitaciones de los notarios públicos, por esto el Criterio Registral DGRN-0001-2010 y la Circular 002-2010 de la

Dirección del Registro Inmobiliario, quedaron anulados, ya que los mismos eximían a los registradores de averiguar estas inhabilitaciones. La intención del criterio DGL-017-2018, es evitar tantas estafas y delitos que están cometido en perjuicio de terceros gracias a notarios irresponsables que utilizan la fe pública y las facultades que tiene como notarios públicos para cometer ilícitos. Es entendible la posición del Registro Nacional, el velar porque la información registral sea veraz, pero en esta lucha, se están viendo afectado los derechos de terceros de buena fe, que desconocían que el notario público al que acudieron estaba inhabilitado.

**Objetivo n.º 4:** Determinar por medio de entrevistas y consultas hacia los registradores y notarios públicos, las ventajas y desventajas de la medida tomada por el Registro Nacional.

Se concluye que la medida tomada por el Registro Nacional es conveniente, ya que obliga a los notarios públicos a realizar su labor de una manera más responsable, ya que los usuarios van estar más atentos del profesional que están contratando. Otra ventaja sería que la información que se ve reflejada en el Registro Nacional es más veraz y con esto se evitan los ilícitos cometidos en perjuicio de terceros. Por otro lado, las desventajas de esta medida, es que, como se cancela el tomo y el asiento asignado al momento de presentar el documento en el Diario Único, se ve perjudicada la persona beneficiaria de ese documento, ya que por ejemplo si hay una compra y venta, qué sucede si la persona que compra se da cuenta que cancelaron el asiento por estar inhabilitado el notario y el dueño anterior se entera también de esta situación y con dolo vuelve a vender, porque como se dijo en líneas pasadas, el documento no queda anotado. Otro caso sería que el anterior dueño falleciere, por estos motivos es que el usuario se encontraría en desventaja con esta medida tomada.

Por último, de las dos entrevistas realizadas a los registradores, se puede concluir que ellos no utilizan la página de la Dirección Nacional de Notariado para revisar las inhabilitaciones de los notarios públicos, además los registradores indican que ellos cancelan el asiento registral de un documento cuando el notario está inhabilitado administrativamente; esto quiere decir que el notario público ya pasó por un proceso para recibir esa inhabilitación. Los registradores, sin embargo, dejan de lado lo indicado en el criterio del Registro Nacional, ya que este no hace discriminación de inhabilitaciones, sino, que expone, de que si el notario

público está inhabilitado, se le cancelará el asiento de presentación y lo estipulado en el artículo 4 inciso g del Código Notarial, indica que los notarios públicos que no estén al día con el pago del fondo de garantía, automáticamente están impedidos para ejercer la función notarial. Es por estas dos razones que el registrador no está realizando una labor adecuada, ya que la base de datos utilizada por ellos, es propia del Registro Nacional y no refleja si un notario público está o no al día con el fondo de garantía y aún más, esta base de datos no se actualiza todos los días, por lo que no es totalmente veraz. Caso contrario sucede con la base de datos de la Dirección Nacional de Notario, ya que esta sí se actualiza todos los días y además sí refleja el pago o no pago del fondo de garantía por parte de los notarios públicos.

## **5.2 Recomendaciones**

Las conclusiones obtenidas en la investigación permiten sugerir las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda mantener la anotación del asiento de presentación, por un plazo máximo de 3 meses, para que los usuarios tengan la posibilidad de realizar la escritura de ratificación ante otro notario público habilitado.
- Se recomienda que la Dirección de Nacional de Notariado y al Registro Nacional, que en sus respectivas páginas web, realicen boletines informativos y promuevan campañas de culturalización y educación para que los usuarios conozcan sobre los servicios notariales y también se informen de un notario público, antes de acudir a este a realizar cualquier acto notarial.
- De acuerdo con la investigación realizada, se recomienda que el Registro Nacional obligue a los registradores a cumplir a cabalidad el criterio DGL-017-2018, para que estos al calificar el documento, realicen una investigación más minuciosa de cada notario público en la base de datos de la Dirección Nacional de Notariado y con esto

verificar cualquier tipo de inhabilitación que pudiere tener el notario que está autorizando la escritura.

- Se recomienda que los notarios públicos impriman a sus clientes un pantallazo de la Dirección Nacional de Notariado, para que los usuarios se cercioren que el notario público que están contratando no está inhabilitado o suspendido y además que está al día con las cuotas del fondo de garantía.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Asamblea Legislativa (1998) Código Notarial. Ley N° 7764 del 17 de abril de 1998.  
Publicado en la Gaceta N° 98 del 22/05/1998.

Asamblea Legislativa (2006) Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público  
(Ley N 3883). Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=FM](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=FM)

Asamblea Legislativa (2012) Código Civil. Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC)

Barrantes, R. (2010). *Investigación un camino al conocimiento*. San José, Costa Rica: EUNED.

Cabanellas, G. (2004) Diccionario Jurídico Universitario. Argentina: Editorial Heliasta.

Circular 002-2010 del Registro Nacional.

CIVILIA (2008). Página web de la fundación de España de derechos civiles. Recuperado de:  
Disponible en: <http://www.civilia.es/vivienda/registradores/registradores2.html>

Criterio DGL-017-2018 del Registro Nacional.

Criterio DGRN-0001-2010 del Registro Nacional.

Dirección Nacional de Notariado (2014) *Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial*. Recuperado de:  
<http://consulta.dnn.go.cr/normativa/lineamientos.html>

Dirección Nacional de Notariado. Directriz N° 004-2001 del 13 de diciembre del 2001.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2006). *Metodología de la Investigación* (4° ed.). México D.F., México: McGraw-Hill Interamericana.

Hernández, R., Fernández, C.; y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.

Infante, G. (S.f) Naturaleza Jurídica del Notario Costarricense. *Revista Jurídica de la UCR*.  
San José, Costa Rica. Recuperado de:  
<https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/download/13332/12603/>

Pérez, M (1991) *Análisis teórico práctico del artículo 235 del Código de Comercio*.  
Seminario de graduación para optar al grado de licenciatura en Derecho. Facultad de  
Derecho Universidad de Costa Rica.

Poder Ejecutivo (1998) Decreto Ejecutivo 26771, Reglamento del Registro Público.  
Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?para  
m1=NRM&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=91931&strTipM=VA](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=91931&strTipM=VA)

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Voto N° 649-93 de las 14:45 horas del  
9 de febrero de 1993.

Sánchez, R. (2005) Código Notarial. San José, Costa Rica: Editorial Juritexto S.A.

Venegas, P. (2003). *Algunos elementos de investigación*. Costa Rica: Editorial Universidad  
Estatil a Distancia.

## **APÉNDICES**

## APÉNDICE B

### Transcripción de la entrevista número uno

**Se realizó al registrador Melvin Moraga, quien ha ejercido esta función por más de 20 años y actualmente es registrador en el Registro Inmobiliario.** (En su desempeño como profesional ¿ha conocido sobre la cancelación del asiento registral por un notario público, al momento de confeccionar la escritura se encontraba inhabilitado?) Lo que pasa linda es que antes aunque el notario se encontrara inhabilitado no se le cancelaba la presentación, pero hace como un año sí, ahora el notario aparece inhabilitado, o sea que está inactivo se le cancela la presentación al documento y se manda la nota a la Dirección y la Dirección a la vez manda a la Dirección de Notariado para que lo notifiquen a él, (ah y eso que ahora que usted me comenta de ese reciente pronunciamiento de la Dirección del Registro Nacional la 017-2018, esa es, que ahora se les está cancelando, verdad, el asiento) Sí sí, se les cancela el asiento, bueno hay muchas maneras de cancelar asiento, digamos porque no autorizó, no firmó, no pagó los derechos hay muchas formas de cancelarlo, pero en este caso es por estar inhabilitado, es decir, no puede estar ejerciendo y sin embargo él lo está haciendo (Digamos que pasaría con un usuario si le cancelan el asiento) Bueno el trabajo de nosotros es estudiar el documento hasta fondo para ver si, si si procede la cancelación o no, pero cuando está inhabilitado, definitivamente no hay nada que hacer, ya el usuario, digamos hay responsabilidad del notario, sabiendo que está inhabilitado hace el trabajo, eso lo hace nada más para, bueno para ganarse el trabajo, la venta o el traspaso que está haciendo, pero nosotros cancelamos el asiento como te dije, mandamos la nota a la dirección y ellos se encargan de hacer las, ahí el perjudicado es el, el cliente (Digamos esa obligación se las transmitieron a ustedes ahora en el Registro).

Sí, hace hace hace como un año maso menos que tenemos eso (Si y que digamos que, a ver, para plantear mejor la pregunta, ¿cuál es el procedimiento que lleva un documento? Digamos, yo, vamos a suponer que yo soy notaria y yo llego y lo presento al Diario único, ¿Qué pasa después con ese documento?) Bueno digamos que usted lo presenta al diario por primera vez, ese documento, ellos primero anotan el trámite que se va hacer, sea una venta,

una hipoteca, una cancelación, entonces ya cuando ellos te hayan anotado, en la tarde después de las tres y media, que es cuando cierran el Diario, ahí de manera computarizada se empieza a entregar los documentos a los registradores, entonces un compañero va al Diario, ahí están unas casetillas, entonces ahí los documentos llegan a nosotros, por particular, cada partido de registradores se compone de cuatro personas, entonces el que va agarra su parte, después el otro agarra otra parte y después de ahí ya cada uno con sus documentos ya comienza a calificarlo. Lo primero que uno hace, digamos en el caso mío, yo lo que primero veo en el documento es exactamente eso si está activo o inactivo el notario (Y esa es la pregunta también, iba en ese sentido, digamos si el documento dice fecha de ayer y hoy está inhabilitado el notario, ¿Cuál es la fecha, digamos que toma en cuenta, el día que se confeccionó la escritura o la actual) Nosotros trabajamos con el otorgamiento (ah) Si el otorgamiento dice que está inhabilitado este, se lleva el trámite y se cancela la presentación, porque después digamos pueden poner y pone razones y salen inhabilitados, pero no se les va a cancelar el documento, solo si en el otorgamiento dice que está inhabilitado (ah, ok, la fecha que se fijan es la del otorgamiento).

Las otras fechas puede estar inhabilitado, nada más que se le pone el defecto que está inhabilitado y el documento no se puede inscribir hasta que él se ponga al día, porque son cuotas lo que debe, entonces para que él se ponga al día y ya aparezca sin inhabilitaciones, (Ok, muy bien, y usted conoce algún proceso o algún, recientemente que se haya dado de algún notario que se le haya cancelado el asiento) Bueno vieras que actualmente es muy difícil, yo tengo, uno ve cualquier cantidad de documentos, cualquier, uno le entran quince, veinte, veinticinco documentos diarios, (Jue que montón) Porque digamos ahora lo que pasa con esto, es así para que usted entienda y la gente entienda, el documento se pudo haber hecho, otorgado hace quince años atrás, y si en esa época estaba inhabilitado, se le cancela la presentación, no importa la fecha, ni los años, solo con esa fecha, nosotros lo primero en lo que nos fijamos es si está inhabilitado sea del 2014 o 2015 (Digamos cuando uno llega y lo presenta ahí en diario único, digamos como que ellos lo anotan inmediatamente o 24 horas después, algo así).

Ellos, ellos, ellos no saben nada de eso, ellos reciben el documento, leen un poquito y ven que es una venta, lo anotan nada más, eso queda anotado al margen de la finca, al

margen de la finca, pero ellos de ahí no pueden hacer nada (Y esa es la anotación que se borra) Eso es lo que uno llega después y empieza a estudiar el documento, lo primero que debe de fijarse uno, porque lo principal en esto es, si usted tiene una hoja de anotación es una perfecta inscripción, yo conozco de compañeros que, que se anotó mal en el diario, digamos a diferentes fincas y que hizo él, trabajo con esa finca, no se aseguró que la finca no le pertenecía a la persona que venía ahí, entonces al inscribir, vez, y por eso lo llaman de la dirección y le abren un expediente y le dicen que lo pueden suspender hasta despedir, porque la obligación de uno es verificar que el documento esté bien anotado, entonces es mucha responsabilidad.

La gente tal vez no entienda, pero es es de mucha responsabilidad, porque por si usted se equivoca, primero le cae la Dirección, después el Ministerio Público, ves, entonces le levantan una investigación, hay un montón de compañeros que han sido despedidos por eso, entiende por una mal inscripción, (Sí, ¿ha conocido tal vez algún caso, que un usuario haya llegado ahí, quejándose que se le haya cancelado el asiento registral?) Bueno este que sepa no, porque nosotros no nos damos cuenta porque estamos en las oficinas adentro, los que están afuera son los coordinadores que se encargan de eso, pero a veces se cancela un documento y está mal cancelado, entonces el abogado llega y habla con el coordinador y le dice que el documento está mal cancelado que no procede así, entonces el coordinador se encarga de hacer el estudio y se da cuenta que es cierto que el registrador se equivocó y canceló mal, entonces se obliga al registrador a pedir una boleta, ahí a la Dirección, se le asigna al documento otra vez, para que se inscriba (ah ok, digamos cuando ya se le cancela la anotación a la persona, después ¿cuál es el estado de esa propiedad, simplemente es como si nunca hubieran presentado una?).

Exactamente queda queda igual, si no hay anotación no hay nada que hacer, entonces lo que tiene que hacer el notario, digamos si fue error de él, entonces él viene, le pone una boleta arriba, tiene que ir con nueva boleta no la misma, y le hace una razón, digamos el número de finca correcto a vender es otro, entonces uno cuando entra a ver el documento verifica que sí es cierto y entonces ves, sí, pero si cuando cuando se cancela la presentación al documento, la propiedad queda, digamos sin ninguna responsabilidad del Registro, porque no es culpa de nosotros que el notario haya puesto un numero de finca incorrecto (Si o que

hubiera estado suspendido) O que hubiera estado suspendido (ah ok, eh, ¿Qué recomendaría usted al usuario, al notario o a los registradores, para subsanar este error, usted cree correcto que les haya pasado a ustedes la responsabilidad de estar buscando, de tener que meterse a la base de datos para ver si el notario está o no está suspendido, o bajo la fe pública?) Es que digamos, nosotros hay cosas que que por la fe pública lo pasamos, pero ese sentido no porque ya eso es responsabilidad que nos pusieron a nosotros, verificar si el notario está inhabilitado, porque digamos, cuando hace una personería que viene cancelando una hipoteca y el notario da fe que esas son las citas y que da fe con vista en en el número de cédula y que está vigente, nosotros creemos eso, ya no es responsabilidad de nosotros, es responsabilidad del notario y digamos para el usuario al usuario para para digamos para, es que, lo que pasa con el usuario es que confía en el notario y hay muchos notarios que no son lo que parecen, porque al notario lo que le interesa es que le paguen y él buscan al notario, le hacen una venta, que una venta es un documento simple simple, es lo más simple que hay en el Registro, vez y él él viene y confía en él, viene y lo presenta, digamos que es un crédito de cuarenta millones, hay que pagar un montón de plata, él tal vez el cliente, le da la plata al notario, lo que hace el notario, si el notario no es legal, el notario lo mete con dos mil colones de derechos, para que no le cancele la presentación que es lo mínimo.

Y lo demás, porque hemos visto muchísimo, nosotros vemos muchísimos casos, un día de estos, que digamos, que que tienen muchos gastos o que le quedaron debiendo a otro otro documento, entonces ellos hacen eso y se les olvida a ellos que eso tiene un plazo de tres meses de la presentación, que a partir de la presentación si el notario no ha pagado se le cancela la presentación, entonces, ves, vuelven a perjudicar al cliente y entonces ahí el notario le dice es culpa del Registro, vez le echan la culpa al Registro, esto se ve mucho cuando uno va, van a cerrar el Registro en diciembre o Semana Santa, lo que hacen los notarios es meter y meter documentos que son defectuosos, entonces si el cliente le pregunta, que pasa porque el documento este, no está bien, porque está en el Registro, lo tiene el registrador, él simplemente lo acaba de meter para salvar de responsabilidades (Para finalizar tal vez algún comentario adicional que quiera agregar a la entrevista con respecto a la cancelación) Lo que pasa linda es esto, es que el cliente no puede confiar, ahora en este mundo no se puede confiar en nadie, en ningún familiar se puede confirmar, cualquier cantidad de gente hay que han perdido las propiedades por un familiar, entonces yo le recomiendo primero que se busque

un notario responsable, que verifique, lo primero que tiene que verificar es que el notario no esté inhabilitado, porque digamos si está inhabilitado se le cancela la presentación, pero el cliente puede ir al Registro y preguntar sobre ese notario si está inhabilitado o no está activo o inactivo, entonces la gente no puede confiar en nadie porque el perjudicado es él siempre (Como adicional una pregunta ¿Qué mecanismos tienen en el Registro para saber si el notario es el que está firmando o los sellos? ¿Hay algún registro de algo, de sellos, firmas?) Antes teníamos un registro de firmas, lo que sí se da ahí es que el sello blanco tiene que ser del notario que autoriza, el papel de seguridad tiene que ser del notario (ah, eso sí lo tienen registrado).

Digamos a veces son cinco o cuatro notarios que hicieron una escritura grande de millones de dólares, entonces es uno que firma y el que firma tiene que ser el dueño del papel, la boleta puede ser cualquiera de los otros cuatro notarios, pero el sello blanco tiene que ser del que firma y el papel de seguridad tiene que ser del notario que firma, uno siempre lo verifica, cuando entra a ver, este, la boleta de seguridad (ah, entonces sí llevan un registro) Ah sí eso sí, lo único que respetamos a los notarios que antes no era así, antes a nosotros nos decían, es que el notario da fe por medio de las citas de mercantil del tomo mil quinientos, a nosotros antes nos obligaban a ir a los tomos a verificar si es cierto que ese notario era el que estaba como representante ahí, entonces se nos hacía mucho más trabajo, porque imagínese el montón de documentos y hay que ir a ver al notario, uno agarraba los puños de documentos y verificar por cada tomo mercantil si era cierto que ese notario estaba bien, que la fe pública estaba bien.

(Ustedes tienen contacto directo con la Dirección de Notariado, ahí es donde ustedes verifican si el notario está o no está inhabilitado) El caso es así, como te dije tiene papel de seguridad, entonces nosotros vemos el número de cédula, entonces entramos ahí a ver al notariado a ver si está inhabilitado, incluimos el número de cédula del notario y le damos inter y ahí sale, por medio de ese sistema, todo lo que se ve está en el sistema, todo lo que se ve de un registro de propiedades y de vehículos está ahí (ah, es un sistema propio del Registro) Es un sistema propio, lo otro es como cuando uno de los que se mueren cosas así, que están difuntos, todo eso lo tenemos nosotros, tenemos una conexión con el Registro Civil, y sino con el padrón de Tribunal Supremo de Elecciones, ahí se verifica todo (Ah bueno,

muy importante, eso no le pertenece a este tema, pero como conocimiento general, ¿si la persona está muerta y sale vendiendo, entonces ustedes se dan cuenta que la persona está muerta?) Exactamente nos damos cuenta porque digamos, nos vamos a estudiar el número de cédula de ellos y lo chequeamos en el Registro Civil, si ellos dicen que no está vivo, entonces se agarra el documento, se envía a la Dirección y eso es como una estafa para el Registro y en ese sentido se envía al Ministerio Público a investigar.

(Qué, ¿Le ponen una advertencia a la propiedad?) A la propiedad le ponen una advertencia y entonces con esa parte así no se puede tocar (Le agradezco muchísimo su tiempo, creo que las preguntas las hice como abiertas para desarrollar un poquito el tema) Disculpa, con los documentos esos de que está activo o no está activo para que no se te olvide a vos, este, cada documento que está ahí defectuoso, digamos, hay que ver cada una de las razones para ver si en alguna de esas razones está activo o inactivo, hay muchas personas que no lo hacen así, nada más que ven la primera presentación y está activo, pero digamos si uno es responsable en su trabajo, toda razón que entre ahí, porque el documento viene defectuoso, digamos, viene con diez, doce defectos, entonces hay notarios que lo arreglan uno por uno.

(Ah bueno, ¿Pero si el documento, por decir algo el notario cuando lo expidió estaba inhabilitado y tras de todo está con defectos, ustedes no le ponen a corregir los defectos, inmediatamente le cancelan nada más el asiento?) Nosotros nos fijamos si está activo o inactivo, si está activo se le da trámite al documento, si está inactivo de una vez se cancela la presentación, se envía la nota, pero se puede volver a corregir, digamos que el notario lo vuelve a presentar, también lo puede volver a presentar, le pone una boleta y tiene que volver a pagar derechos y timbres.

(Cómo subsanaría ese defecto, por decirle algo lo hizo en el 2015 y estaba inactivo en esa fecha, ¿Qué hace, le pone una nota y le pega una boleta?) Exactamente le pone una razón notarial donde él esté activo, se le pone una boleta nueva, y se le da trámite al documento, pagar lo mínimo que son dos mil colones, en ese sentido es un poco complicado para la gente, si ya se le cancela la presentación y él lo vuelve a presentar con los mismos derechos y timbres, nosotros si él no le paga dos mil de más, porque es como un documento nuevo, entonces se le cancela la presentación por no pagar los derechos y timbres (Ok, tendría que pagar dos mil colones más) Aunque lo otro esté bien pagado digamos porque se presentó

bien, eso se trabaja como los adicionales, a veces los adicionales se les cancela la anotación, porque el notario lo mete y no paga los dos mil colones de derechos pero siempre hay que pagarlos, en este caso los notarios que están inactivos, entonces si lo pueden presentar con boleta nueva y hacen la razón donde él está actualmente ya habilitado y pagados mil colones de derechos, no hay ningún problema se le da trámite al documento.

(¿Entonces no entra a ver los defectos, apenas ven que está inhabilitado ahí se cancela?) Nosotros los registrados lo primero que entramos a ver, es si está activo o inactivo, si está inactivo de una vez se le cancela porque no se estudia el documento, no se toca (¿Y se devuelve al casillero?) Sí, se le cancela la presentación, se manda para el notario, al apartado a lo que sea y se manda una nota a la Dirección y la Dirección se comunica con el Colegio de Abogados y ellos, me imagino, hablan con el notario (¿Entonces al final usted considera que la responsabilidad sería meramente del notario, verdad?) Sí, porque el trabajo de nosotros es inscribir, más bien en el Registro hace un años están con esto, que si el documento no va bien se le cancela la presentación, pero están en proyectos y proyectos y al final no se hace nada, pero como te dije el notario juega con el cliente, no todos, porque yo conozco notarios, hay notarios que hacen documentos complicadísimos y son un diez, digamos una adjudicación extrajudicial, se dé lo más complicadas porque llevan edicto y acta y todas esas cosas, entonces el notario es muy bueno, pero hay otros, me comentó un compañero que estábamos hablando sobre esto y me dijo, oye una cancelación de hipoteca es de lo más simple porque comparece el representante la sociedad o el dueño del crédito para cancelar y da las citas y le encontró como cinco defectos a una cancelación, imagínese; un día de estos, otro un documento que era grande, tenía como cinco defectos, porque hay notario que son buenos y notarios muy malos,

(Ahora si me quedó claro cuál es el proceso que lleva el documento y la cancelación, porque yo pensé, primero lo veían todo y quedaba como anotado, o sea, pensé que quedaba como un registro, y veo que es como si nunca el documento hubiera entrado) Sí, exactamente cuándo se cancela la presentación es como si nunca hubiera entrado el documento y toda la responsabilidad es del notario, ya cuando el Registro se equivoca en la cancelación como te dije, ya la Dirección actúa, trabaja con el registrador, pero siempre el 99% de los casos, es culpa del notario (Sí, es que hay un artículo en el Código Notarial que indica que no se le

cancela el documento si la persona es de buena fe, pero como usted me lo está dejando claro, el asunto de ustedes es nada más inscribir y si a usted les dijeron cancela, si está inhabilitado, cancelan y punto).

Sí, ahí nosotros, agarramos el documento, hicieron una hipoteca y ahí tiene que nombrar el número de finca, si el número de finca es diferente al hipotecado, se le cancela la presentación por el 452 del Código Civil, por no pertenecerle, entiende, y así todos los trámites son así, imagine cuando yo empecé a ser registrador de propiedades, me abrieron un expediente porque yo traslade una finca de información posesoria, no la traslade, sino que hice una información posesoria y la finca ya tenía número, entonces me abrieron el expediente, porque resultó ser una estafa de una sociedad, después de ahí nunca más, pero los primeros días sí me llamaron de la Dirección que había un documento ahí, que era una estafa porque la finca existía, porque en caso de información posesoria no tiene finca, sino que cuando uno hace el estudio y verifica que todo esté bien, que el juzgado hizo bien, entonces uno inscribe y la misma máquina le asigna número a esa información posesoria. En el caso mío ya existía, pero lo que pasa es que antes no teníamos ese fundamento que nosotros podíamos ver los planos y todo, entonces yo lo verifiqué a ver si ese plano ya existía y sí, el asunto es de mucha responsabilidad, ahí la gente dice, es que se atrasan mucho con un documento, digamos yo trabajo al día, porque yo me dedico solo a mi trabajo.

(¿Cuánto duran más o menos en inscribir el documento?) Bueno un documento fácil, fácil, que es una cancelación de hipoteca usted lo puede hacer en 5 o 6 minutos, pero si usted le entra una adjudicación extrajudicial o servidumbres a favor o en contra del lote, usted se puede llevar en el documento más de una hora, yo me he llevado en un documento 3 o 4 horas, en un solo documento porque hay que ver cualquier cantidad y a veces no es solo una persona que comparece sino que comparece toda una familia y digamos 14 o 15 o en una de esas de los bonos que la señora tiene 7, 8, 9 10, hijos, entonces uno tiene que verificar si existe o no existe, si son menores de edad, todo, todo; entonces es demasiada la responsabilidad, y la gente cree es rápido, mira hay compañeros que se quedan hasta las 6, 7 de la noche y todo eso no se paga, a usted le pagan hasta las 4, y ellos lo hacen para no estar tan atrasados, y aun así son registradores que están con 10, 20, 30, 40, 70 documentos de atraso y quedándose, (Pero tienen como 8 días o 10 días para que salga) Sí, son 5 días hábiles,

digamos usted presenta el documento hoy y el otro viernes no se ha inscrito, no se sabe nada, entonces usted puede ir a la Dirección a los coordinadores y decir, mire, yo lo presenté hace 8 días y el documento todavía no se sabe qué pasó, sí es cierto que ya pasó el tiempo mínimo que dan, entonces van a hablar con el registrador y le damos prioridad, que se inscriba defectuoso o bueno, pero hay que acatarla al momento (Bueno muchísimas gracias don Melvin, le agradezco muchísimo su tiempo y también su conocimiento y también por ayudarme en mi trabajo de investigación).

## APÉNDICE C

### Transcripción de la entrevista número dos

**Se realizó al licenciado Kenneth Maynard, notario público por más de 30 años y fue registrador durante 3 años.** (¿Conoce sobre el pronunciamiento 017-2018 del Registro Nacional?) Sí, eso es que le cancelan el asiento registral. (¿Cómo queda el estado del documento una vez que el notario se encontraba inhabilitado?) Vuelve a estar en su estado natural (¿Qué implicaciones tiene esta cancelación para el notario público?) Una cuestión penal, para mí cabría un delito de falsedad ideológica, habría que ver, podrían ser varios delitos, habría que analizar el caso. Se lo pongo así, traspasan un carro, resulta que él está inhabilitado, pero el propietario sí la había vendido a un tercero, tal vez no es el que compareció, porque generalmente es por eso, porque no consiguieron la firma para hacerlo, pero resulta que el propietario no está afectado, o sea no se da, o sea no hay ningún daño, porque él sí había vendido el carro, que no lo haya inscrito, entonces cómo hace usted para que esto no surja y se lo voy a poner así comparece el nuevo, manda donde otro notario que está habilitado y ratifica (o sea ¿se corregiría el error de la cancelación, ratificando la venta ante otro notario?) así era como lo solicitaban a nosotros y uno lo solicitaba así.

(¿Conoce usted cuál es el procedimiento que se le dan a los documentos o testimonios que entregan al Diario Único?) Lo reciben, le asignan un tomo y un asiento en los diferentes registros, lo microfilman o lo escanean para distribuirlo a los diferentes registradores en los diferentes registros, que son Vehículos, Inmuebles, Mercantil, Catastro no lo reciben ellos, hay otro lugar para catastro, cédulas jurídicas que no sé ahora cómo está funcionando y nada

más porque el de Marcas tiene otro registro lo reciben ellos aparte (¿Y cuando el registrador tiene el documento en la mano?) Ok cuando el registrador ya tiene el documento, qué es lo que hacen ellos, uno lo califica, uno ve el documento, vamos a agarrar una escritura, ok este es un traspaso, qué le reviso yo primero, la boleta, que la boleta entre comillas sea asignada con el notario, verdad, que esté el sello blanco y que esté la firma, sin firma se cancela, es como si no lo hubiera presentado, con sello, usted antes era motivo de cancelación, ahora no, ahora es una prevención, entonces lo único que usted tiene que hacer es recibe, le pone el sellito y hasta luego.

(¿Pero llevan algún registro de los sellos, de las firmas?) Ya no hay, hace más de 30 años no existe, ese es el problema, no hay registro de firmas, solamente hay para chequear notarios que se volvió hacer porque hubo una directriz, que también se la puedo conseguir, en algún momento se la puedo conseguir, donde los eximían que revisaran los notarios, hasta eso, verdad, que es lo que sigue, reviso que el número de escritura esté con el engrose, el tomo, las firmas, fecha y hora. En caso de un carro, la placa, el monto, que sea libre o si no está libre hay aceptación tácita, no es necesario que yo le ponga que está libre de gravámenes o anotaciones, con solo que él diga, vende a y él acepta es una aceptación tácita; lo que pasa es que es criterio del registrador, caso de persona, es cédula, si es apoderado, ahora es ver qué tomo, asiento, todo eso, si es poder especial, tiene que decir específicamente el poder ante el notario tal, cédula de identidad tal para ver si ese notario, está suspendido o no, después de eso obviamente el entero de timbres, que cumpla con todos los requisitos mínimos, que sea el pago correspondiente de timbres, sea impuesto de ventas por el monto del valor fiscal, paga solo el valor fiscal más alto, no es necesario, si la venta está en dos millones, pero el valor fiscal está en tres millones, paga sobre tres millones, con dos mil colones el documento está presentado no es motivo de cancelación hasta tres meses después y usted tiene un año para subsanar defectos, así es como procede una inscribirían de un documento.

(¿Pero ahora con esa directriz, me imagino lo primero que se fijan es la fecha del otorgamiento y si el notario está inhabilitado?) Le voy a decir una cosa, vea que difícil es, cómo voy a saber que este documento es falso, no tengo forma, yo veo que el licenciado tal está inhabilitado el 11 de junio de 2019 y termina el 11 de junio de 2030, pero él hizo la

escritura en fecha 10, es válida, así de sencillo (¿Hay algún tipo de programa que ustedes o usaban?) Ellos tenían un programa donde esta los notarios suspendidos, pero eso es un sistema viejo (¿Se meterán a la DNN, ahorita?) Deberían, lo que pasa es que a veces les llegan treinta documentos, cuarenta documentos, usted no lo va a hacer, diay porque el sistema de la DNN es un sistema malo, entonces eso sería.

(¿De quién considera usted que es la responsabilidad de conocer si está habilitado o no el notario público?) Es de ambos, es obligación del registrador chequear, como del notario. El notario sabe lo que pasa es que esto lo venden, aunque usted no lo crea esto lo venden, yo le puedo decir a usted váyase a una fotocopidora que está atrás de donde era Casa Blanca, ahí en Zapote y usted va y encuentra gente sentados, ahí que le pueden sacar una placa y le pueden hacer un poder, usted se asusta y dice que es está vara y usted no conoce al notario, ni nada y ellos tienen sellos y ahí es donde vienen las situaciones. Por eso es que ellos están tratando de hacer esto del asiento, sin embargo, para eso está un juzgado penal y una fiscalía, para mí ellos son los que deben encargarse, porque, porque yo le vendo a usted esto, usted me lo compra, pero resulta que estoy inhabilitado, usted lo compró de buena fe, qué culpa tiene usted que no le inscriban el documento, que me lo devuelva a mí,

(Sí, de hecho, el artículo 126 del Código Notarial, inciso b, dice eso, exactamente de los terceros de buena fe, ¿Qué recomendaría al usuario, al notario o al registrador, para subsanar el error?) Al usuario diay, se tiene que conseguir un notario para ratificar, al notario que busque un colega para que le ratifique porque si fue un error de él, que no se dio cuenta que estaba suspendido, imposible, cada uno sabe si está o no suspendido y el registrador para subsanar el error, es criterio registral es la ley de inscripción de documento públicos, es claro los motivos para subsanar, es que comparezca ante otro notario a ratificar, más que suficiente (Finalmente, ¿Otro comentario que tenga usted?) Qué le puedo decir, hay otras instancias no anular o inscribir las cosas, imagínese que el registrador no cuenta con una póliza para poder resarcir a la persona, o sea ellos independientemente y yo me voy al lado de ellos, ellos están desamparados, que le puedo decir, a mí me pasó hace muchos años un caso no era mío, pero yo estaba defendiendo a la persona de una estafa de una propiedad de una gente de Escazú y hablé con el fiscal, lamentablemente no son registradores o nunca fueron notarios entonces cuesta mucho que entiendan muchas cosas y me decía que ellos y se lo digo así, si usted

quiere hacer una venta lo puede hacer pero usted debería de llamar al antiguo propietario para ver si le vendió a esa persona; eso no es cierto, es más, yo le voy a decir una cosa hay carros que tienen hasta 15 traspasos en historiales, pero a usted un fiscal no le puede decir eso, cómo le va a decir a usted un fiscal usted tiene que llamar al antiguo propietario de esa propiedad, si fuera el caso para ver si se la vendió a ese otro. A mí, el papalito me dice, es más ni en la compu confié, eso se puede manipular, lo ideal serían las certificaciones, pero según los genios del derecho del Colegio de Abogados, quién le va a pagar a usted 22 500 pesos, para que usted vaya a sacar una certificación como abogado, pero usted la puede traer pero para ellos vale que yo sea el que la vaya a traer, entonces usted me va a dar aquí dos horas o una hora y media para yo ir a traer la certificación para una venta de un vehículo, imposible, nadie, es más y le voy a decir una cosa usted se va a dar cuenta cuando vaya a ejercer o si lo que quiere es ejercer en una institución pública, se va a dar cuenta que a usted la van a buscar un sábado a las 6 de la tarde, necesito hacer un traspaso y usted se mete a la compu y usted ve las cosas y a la mano de Dios, y le dice le traigo un poder y usted cómo va a llamar al notario para ver si el poder existió, usted se lo deja pero usted no sabe, no es una garantía, hay muchos factores. (Bueno muchísimas gracias licenciado, le agradezco muchísimo su tiempo).

## APÉNDICE D

### Transcripción de la entrevista número tres

**Entrevista realiza al registrador Cristian González, el cual ha ejercido como registrador durante 3 años y actualmente es registrador en el Registro Inmobiliario.** (Buenas, don Cristian, en su desempeño como profesional ¿ha conocido sobre este tema de la cancelación del asiento registral?) Claro que sí (¿Cómo es que procede, en cuanto entra el documento y ven que el notario está inhabilitado o bueno empezamos por ahí, como ven que está inhabilitado?) Ok, nosotros tenemos un sistema que este, nos permite verlo a través del número de cédula del notario, ok entonces ingresamos el número de cédula al sistema y él nos va a indicar nombre y apellidos, si está habilitado o no, en la fecha del otorgamiento precisamente.

(Ah la fecha del otorgamiento y una pregunta ¿Ese sistema ve si el notario debe cuotas?) No, solo muestra si está habilitado o no en esa fecha (¿Y si uno debe una cuota de un mes, por ejemplo, uno debe pagar la cuota el 15 y el 16 hizo el documento, no les aparece en el sistema que están inhabilitados) No, porque las inhabilitaciones tienen que estar ya, este, establecidas por la Dirección de Notariado (ah, entonces es cuando los penalizan por algo) exactamente (Es que esa era la duda que tenía, y ah bueno y ¿Qué hace con el documento, cuando ya ven que el notario?) En el momento que se verifica la inhabilitación, se procede a la cancelación del documento, se envía al archivo y se envía una nota a la Dirección haciendo constar de que se presentó el documento x, en el cual el notario estaba inhabilitado (ah, y cuál Dirección, perdón) A la Dirección de Inmobiliario (ah ok, ¿Qué recomendaría usted para este usuario, como podríamos ponderar el derecho que él tiene, tal vez, como de buena fe, creyendo que el notario estaba habilitado, como qué se podría hacer con ese usuario desde su punto de vista?) Es que para nosotros es bien complicado, como decirles ok, recurra ante otro notario, que complicado nosotros, porque el cliente va a tener que hacer la de denuncia, verdad, también y diay nosotros en ese caso diay no podríamos recomendar absolutamente nada.

(Sí, verdad, qué complicado y ¿Cómo se subsanaría ese defecto? ¿Qué pasa si el notario presenta el mismo documento y le pega otra boleta, ya habilitado, le aceptan el documento?) No, porque la fecha precisa, es en ese preciso momento que otorgó el documento estaba inhabilitado y eso es lo que nosotros estamos valorando (Ok, yo pensé que si el notario llegaba y le pegaba otra boleta y ya estando habilitando ya le hacía una nota diciendo, se la aceptaban) Sí, no, no diferente es cuando es una razón notarial, por ejemplo el documento se presentó y estaba habilitado, para nosotros no hay ningún problema, salió con defectos y cuando hace la razón notarial estaba inhabilitado, entonces lo que nosotros ponemos es el defecto, de que al momento que hizo la razón notarial se encuentra inhabilitado, entonces cómo lo resuelve, ya sea por medio de una adicional con otro notario que esté habilitado o si no, esperar a que esa inhabilitación desaparezca, que esté habilitado para hacer la respectiva razón notarial.

(Ok, usted me dice ¿Cuando están corrigiendo defectos, entonces le vuelven a consignar otro defecto, pero no le cancelan el asiento?) En ese caso no nada más se corrige

y se pone como defecto, se hace la prevención (Ok, perfecto así, por último, porque la entrevista es un poquito rápida, ¿Qué recomendaría usted, entonces al usuario o al notario en este caso o más bien cambiando la pregunta, qué sistema se podría implementar aquí en el Registro, por ejemplo se me ocurre como para subsanar ese problema o sea, que los usuarios tenga algún tipo de cómo le digo, como que puedan acceder de alguna forma o que al documento le hagan algún algún tipo de otro trámite o algo así, viendo que él lo hizo de buena fe?).

Sí, sí, igualmente es algo complicado, porque uno como cliente debería ir siempre donde el notario que tiene toda la confianza de uno, verdad, ahora si el notario le queda mal, por ese lado qué complicado poner la confianza en otro que uno no conoce, entonces ahí falta un poquito más de información o las personas estamos un poquito desinformadas con respecto a las habilitaciones de los notarios, debería uno estar verificando las páginas, este digamos de la Dirección de Notariado, Colegio de Abogados a ver si realmente están habilitados o no, antes de poderlos contratar, pero igual es complicado (Si es complicado y antes de eso ¿ustedes no revisaban si el notario estaba habilitado o no?) No, esa circular del 2010 este, nos impedía hacerlo, simplemente se verificaba la boleta que le correspondiera al notario y listo (Bueno muchísimas gracias, le agradezco su tiempo Cristian, también por la entrevista) Mucho gusto.

## APÉNDICE E

### Transcripción de la entrevista número cuatro

**Entrevista realizada al licenciado Harol Núñez, es notario público desde hace más de 25 años.** (Buenas tardes licenciado, usted nos podría comentar, el conocimiento que tiene sobre esta directriz del Registro Nacional, donde dice que a los notarios públicos se les cancela el asiento registral, ¿por qué pasó?) Sí, es que lo sucedido hasta donde tengo conocimiento, es que con anterioridad todo registrador que le llegaba un documento a inscripción tenía la obligación de revisar si el notario público estaba activo. En caso de que el notario público no estuviese activo entonces lo que hacía el registrador era cancelar el

asiento de presentación, ante esa situación, creo que fue un notario que no conforme con el asunto interpuso un proceso contencioso administrativo alegando que el Registro no tenía la legitimación para venir y cancelar el asiento de presentación por esa circunstancia y el acto administrativo se suspendió; entonces mientras se resolvió en sentencia ese proceso contencioso administrativo, el Registro procedía a inscribir todo documento que fuera presentado sin determinar sobre si el notario, inscribía el documento sin revisar si el notario al momento del otorgamiento estaba activo o no. Me enteré hace poco que el Registro ahora está revisando nuevamente esa circunstancia para determinar que los notarios estén activos o no porque ya se resolvió el proceso contencioso administrativo en donde se resolvió esa circunstancia en donde no le dio razón al notario que interpuso el proceso judicial contencioso administrativo y en consecuencia el Registro, ahora ya que la sentencia está firme y no le dieron razón al notario que interpuso el proceso referido, este, tiene la obligación que los notarios, estén activos.

O sea que no estén suspendidos en la Dirección de Notariado en el otorgamiento de escrituras, caso que esté suspendido lo que procede es a cancelar el asiento de presentación. Ahora punto importante de eso es de que el registrador que califica el documento ve la fecha de otorgamiento porque si al momento del otorgamiento el notario estaba activo inscribe el documento el asunto no es por el hecho de actualmente este inactivo o suspendido le cancela todos los documentos, sino que el registrador tiene la obligación de revisar la fecha del otorgamiento de la escritura y ver si a esa fecha el notario estaba o no inactivo o activo, estaba suspendido o no estaba suspendido. Si al momento del otorgamiento estaba suspendido, cancela el asiento de presentación, si al momento del otorgamiento no estaba suspendido pues autoriza la escritura, aunque en la actualidad él pudiese estar suspendido, en cuanto a bienes inmuebles, eso es en cuanto a bienes inmuebles. En cuanto a bienes muebles pasa lo mismo, toda aquella escritura que se haya otorgado mediante poder especial ya ahora le están pidiendo a uno que no solamente de fe de las citas de otorgamiento de la escritura correspondiente al poder, sino además de eso el número de cédula del notario que otorga la escritura a efecto de corroborar que el notario, con número de cédula, entrar a la Dirección de Notariado ver si el notario estaba activo al momento del otorgamiento del poder.

(Sí el poder, ¿Entonces, el notario estaba inactivo entonces le cancelan toda la presentación?) Le cancelan toda la presentación por cuanto el otorgamiento del documento carece de legitimación por cuanto al momento del otorgamiento del poder, si el notario estaba inactivo, evidentemente no lo podía otorgar y en consecuencia la escritura posterior del traspaso, este, sigue la misma consecuencia del otorgamiento del poder porque el notario debe velar previo a la confección de una escritura pública, revisar en la Dirección de Notariado, que el notario esté activo, inclusive debe realizar los trámites necesarios para cerciorarse si el poder no ha sido revocado en su notario por el otorgante del poder o el poderdante para efectos de determinar si el poder está vigente y si el notario tiene la obligación de avisarle, de llamar al notario para preguntarle si él otorga esa escritura, porque es de conocimiento de los notarios que andan ahí en la calle algunos testimonios sin, con papel de seguridad falso o testimonios sin matriz (Una pregunta, ¿cómo se subsanaría ese defecto, si cancelan el asiento registral?) Tendría que hacer una escritura adicional compareciendo las partes ante otro notario alegando de que si bien es cierto de que ellos comparecieron ante un notario público y que no era obligación de ellos a preguntar si estaba activo o no, sino que se presume que el notario que otorga una escritura está activo, entonces la actuación indebida del notario no puede perseguir a las partes interesadas, entonces las partes interesadas lo que deberían de hacer es comparecer ante un notario público ya sea hacer una nueva escritura o hacer una escritura adicional ratificando en todo los extremos, yo considero que tal vez hacer una escritura nueva, ahí el problema radica en si la parte vendedora o el otorgante verdad va a querer o va a estar vivo porque uno no sabe si ha podido fallecer, verdad.

(¿Algún tipo de recomendación que pueda hacer especialmente para los usuarios, porque qué hacen ante esa situación, por ejemplo, ellos llegan, pagan, le pagan al notario los honorarios, le pagan los derechos, timbres y todo y al final ni siquiera se les anota el documento?) Debería ser una directriz de la Dirección de Notariado en donde exija al notario que todo otorgamiento de escritura le imprima al, al, a sus clientes un pantallazo de la Dirección de Notariado, que esa uno la consulta por internet, inmediatamente uno la consulta, entonces debería de haber una directriz donde diga que todo notario que autorice una escritura sea la que sea, declaración jurada, cualquier trámite que haga el notario para seguridad de su cliente, que le imprima un pantallazo en donde conste que él es un notario activo para así

evitar de que, porque, cómo decirlo, quién va donde un médico, quién va donde un profesional y le dice, mire deme una constancia de que está activo, o sea, todas las personas presumen, el asunto está, es que usted va donde un médico y lo atiende y ojalá le vaya bien con la consulta, pero ante un notario el otorgamiento de una escritura se está haciendo una inversión económica donde puede verse uno seriamente lesionado su patrimonio, al venir hacer una escritura de traspaso de un vehículo, de una propiedad en donde no tiene ningún valor por cuanto el notario no estaba activo y uno sabe que hay algunos notarios que lamentablemente ni saben que han sido suspendidos y están ahí trabajando.

(¿Algún otro comentario?) Otra recomendación que yo daría es de que antes, que en el Diario exista un sistema de control cruzado en el sentido de que si usted va a presentar una escritura al diario y eh, a la hora de la presentación el sistema le tire automáticamente si el notario está suspendido, el problema está en que, como la suspensión tiene que ser en el momento del otorgamiento verdad, hay un riesgo ahí de por medio, verdad, porque podría ser por ejemplo que yo otorgue la escritura el día de hoy y al día de hoy estaba activo y dentro de 6 meses se va a presentar el traspaso o en 15 días o un mes, me han suspendido como notario, entonces que a ese momento no podía otorgar pero que al momento del otorgamiento sí estaba activo (Si, como que hay una alerta) Si una alerta en el Registro Público, exactamente, eso sería (Ok, muchísimas gracias) Con mucho gusto.

## APÉNDICE F

### CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo noelvin mara g declaro que se me ha explicado por parte de la Licenciada Eida Solórzano Abarca, la misma que opta por el grado de Especialidad en Derecho Notarial y Registral, impartido en la Universidad Internacional de las Américas, que mi participación en el tema de investigación “La cancelación del asiento registral en los casos donde el notario público cartule estando inhabilitado”, consistirá en responder una entrevista abierta, que pretenderá aportar conocimiento a dicha investigación, comprendiendo que mi participación es de valiosa contribución.

Acepto la solicitud de que la entrevista sea grabada en formato de audio para su posterior transcripción y análisis. Declaro que se me ha informado que la información que entregue estará protegida por el anonimato y la confidencialidad, en caso de que la reproducción de esta entrevista se requiera mostrar al público externo de la universidad antes dicha (publicaciones, congresos y otras presentaciones), se solicitará previamente mi autorización.

Por lo tanto, como participante, acepto la invitación en forma libre y voluntaria, y declaro estar informado de que los resultados de esta investigación tendrán como producto un informe, para ser presentado como parte del anexo en el proyecto de investigación.

He leído esta hoja de Consentimiento y acepto participar en este estudio según las condiciones establecidas.

San José, 07 de junio de 2019.

Nombre:

Cédula:

5-180-899

## APÉNDICE G

### CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, Kenneth Maynard Fernández declaro que se me ha explicado por parte de la Licenciada Eida Solórzano Abarca, la misma que opta por el grado de Especialidad en Derecho Notarial y Registral, impartido en la Universidad Internacional de las Américas, que mi participación en el tema de investigación “La cancelación del asiento registral en los casos donde el notario público cartule estando inhabilitado”, consistirá en responder una entrevista abierta, que pretenderá aportar conocimiento a dicha investigación, comprendiendo que mi participación es de valiosa contribución.

Acepto la solicitud de que la entrevista sea grabada en formato de audio para su posterior transcripción y análisis. Declaro que se me ha informado que la información que entregue estará protegida por el anonimato y la confidencialidad, en caso de que la reproducción de esta entrevista se requiera mostrar al público externo de la universidad antes dicha (publicaciones, congresos y otras presentaciones), se solicitará previamente mi autorización.

Por lo tanto, como participante, acepto la invitación en forma libre y voluntaria, y declaro estar informado de que los resultados de esta investigación tendrán como producto un informe, para ser presentado como parte del anexo en el proyecto de investigación.

He leído esta hoja de Consentimiento y acepto participar en este estudio según las condiciones establecidas.

San José, 07 de junio de 2019.

Nombre: 

Cédula: 1-437-834

## APÉNDICE H

### CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo *Cristian González González* declaro que se me ha explicado por parte de la Licenciada Eida Solórzano Abarca, la misma que opta por el grado de Especialidad en Derecho Notarial y Registral, impartido en la Universidad Internacional de las Américas, que mi participación en el tema de investigación “La cancelación del asiento registral en los casos donde el notario público cartule estando inhabilitado”, consistirá en responder una entrevista abierta, que pretenderá aportar conocimiento a dicha investigación, comprendiendo que mi participación es de valiosa contribución.

Acepto la solicitud de que la entrevista sea grabada en formato de audio para su posterior transcripción y análisis. Declaro que se me ha informado que la información que entregue estará protegida por el anonimato y la confidencialidad, en caso de que la reproducción de esta entrevista se requiera mostrar al público externo de la universidad antes dicha (publicaciones, congresos y otras presentaciones), se solicitará previamente mi autorización.

Por lo tanto, como participante, acepto la invitación en forma libre y voluntaria, y declaro estar informado de que los resultados de esta investigación tendrán como producto un informe, para ser presentado como parte del anexo en el proyecto de investigación.

He leído esta hoja de Consentimiento y acepto participar en este estudio según las condiciones establecidas.

San José, 07 de junio de 2019.

Nombre: *Cristian González González*.

Cédula: *1-1125-0812*.

## APÉNDICE I

### CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo HAROLD NÚÑEZ MUÑOZ declaro que se me ha explicado por parte de la Licenciada Eida Solórzano Abarca, la misma que opta por el grado de Especialidad en Derecho Notarial y Registral, impartido en la Universidad Internacional de las Américas, que mi participación en el tema de investigación "La cancelación del asiento registral en los casos donde el notario público cartule estando inhabilitado", consistirá en responder una entrevista abierta, que pretenderá aportar conocimiento a dicha investigación, comprendiendo que mi participación es de valiosa contribución.

Acepto la solicitud de que la entrevista sea grabada en formato de audio para su posterior transcripción y análisis. Declaro que se me ha informado que la información que entregue estará protegida por el anonimato y la confidencialidad, en caso de que la reproducción de esta entrevista se requiera mostrar al público externo de la universidad antes dicha (publicaciones, congresos y otras presentaciones), se solicitará previamente mi autorización.

Por lo tanto, como participante, acepto la invitación en forma libre y voluntaria, y declaro estar informado de que los resultados de esta investigación tendrán como producto un informe, para ser presentado como parte del anexo en el proyecto de investigación.

He leído esta hoja de Consentimiento y acepto participar en este estudio según las condiciones establecidas.

San José, 07 de junio de 2019.



Nombre:

Cédula: 1648547

## APÉNDICE J

### Ejemplo de Escritura de Ratificación

Número tres. Ante mi **Eida Solórzano Abarca**, Notaria Pública con oficina abierta en Barrio Lujan, cuatrocientos metros sur de Matute Gómez, comparecen **CECILIA GÓMEZ ARGUEDAS**, quien dice ser mayor de edad, casada, quien porta y exhibe la cédula de identidad número: uno – ochocientos noventa – cero veintitrés, educadora, vecina de San José, Desamparados, del cementerio doscientos metros oeste y **ANA VICTORIA PÉREZ PÉREZ**, quien dice ser mayor de edad, casada, quien porta y exhibe la cédula de identidad número: tres – ochocientos noventa y seis – cero cuarenta y tres, administradora, vecina Heredia, San Pablo, de la Iglesia Católica cien metros al este y cincuenta sur, y **dicen: PRIMERO:** Que vienen a ratificar la escritura pública número diez, otorgada y autorizada en la ciudad de San José a las catorce horas de diez de julio de dos mil diecinueve, visible al folio cuatro frente del tomo dos del Protocolo del Notario Público, Víctor Manuel Arroyo Marín, la cual fue presentada al Diario Único del Registro Nacional, al ser las diez horas del once de julio de dos mil diecinueve, bajo las citas de presentación DOS MIL DIECINUEVE, asiento DOSCIENTOS OCHO MIL TRECIENTOS TREINTA Y TRES, con el propósito de inscribir dicha escritura pública ante el Registro Nacional, **SEGUNDO:** Que el tomo y asiento de presentación antes dicho, se canceló debido a que el Notario Público Víctor Manuel Arroyo Marín, se encontraba inhabilitado del ejercicio notarial, al momento que autorizó la escritura descrita anteriormente, esto según el criterio DGL- cero diecisiete – dos mil dieciocho del Registro Nacional. **TERCERO:** Manifiestan las comparecientes que ratifican en todo sus extremos, todos los actos otorgados y autorizados en la escritura principal ya indicada y solicitan al Registro Nacional se haga la respectiva inscripción y se tome en cuenta los timbres y derechos del Registro Nacional pagados mediante el número de comprobantes Yo, la Notaria doy fe que las comparecientes que figuran en esta escritura pública, son las mismas personas que figuran como comparecientes de la escritura indicada en el punto anterior, con vista en el sistema digitalizado del Registro Civil y las respectivas cédulas de identidad, las cuales guardo una copia fotostática en mi archivo de referencias. Yo, la Notaria, advertí a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones que ahora contraen. Las comparecientes se obligan a presentarse ante esta Notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean necesarias, para subsanar u omisiones e inscribir este contrato ante el Registro Nacional. Es todo. Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito a las comparecientes resultó conforme, lo aprobaron y todos firmamos en la ciudad de San José, a las once horas del dos de agosto de dos mil diecinueve.

## APÉNDICE K



### CIRCULAR DPJ-001-2010

**DE:** DIRECCIÓN REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS

**PARA:** SUBDIRECCION, ASESORIA JURIDICA, ASESORIA  
TECNICA, COORDINACION REGISTRAL,  
COORDINADORES Y REGISTRADORES DE MERCANTIL

**ASUNTO:** *Circular DGRN-0001-2010 "Se releva a los funcionarios del Registro Nacional de la Obligación De Revisar Las Inhabilitaciones De Los Notarios A Partir Del 19 De enero Del 2010"*

**FECHA:** 19 de enero del 2010

---

Se anexa copia de la Circular DGRN-0001-2010 del 18 de enero del presente año, para su conocimiento.

**Atentamente,**



Registro Nacional  
República de Costa Rica

*Dirección General*



Teléfonos: (506) 224-1808 / 224-2212  
Fax: (506) 224-4874  
Apto.: 523-2010 - Zapala

**CRITERIO REGISTRAL**  
**DGRN-0001-2010**

Msc. Oscar Rodríguez Sánchez,  
**Director a.i. Registro Inmobiliario**

Lic. Enrique Rodríguez Morera,  
**Director Personas Jurídicas.**

MSc. Mauricio Soley Pérez,  
**Director Bienes Muebles.**

Lic. Luis Gustavo Álvarez,  
**Director Propiedad Industrial**

Licda. Gabriela Murillo Duran,  
**Directora a.i. Derechos de Autor y  
Derechos Conexos**

Licda. Vera Montero Méndez,  
**Directora de Oficinas Regionales**

Mba. Kattia Salazar Villalobos,  
**Directora Servicios Registrales.**

Msc. Arlene Gonzalez Castillo,  
**Jefe Departamento Legal**

DE: Lic. Dagoberto Sibaja Morales  
**Director General**



FECHA: 18 de enero del 2010

**ASUNTO:** Se releva a los funcionarios del Registro Nacional de la obligación de revisar las inhabilitaciones de los notarios a partir del 19 de enero del 2010.



Según indica el artículo 2 del Código Notarial, "El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial". Los notarios públicos, al ser debidamente autorizados para el ejercicio de su profesión, son dotados de fe pública y reciben un protocolo para otorgar instrumentos públicos.

Para proteger los derechos de las partes otorgantes que actúan de buena fe en instrumentos públicos otorgados por notarios cesados en sus funciones, el legislador previó al tratar el tema de las nulidades absolutas una excepción a la regla y es así que de una lectura minuciosa del inciso b del artículo 126, se puede llegar a una conclusión distinta de la que ha sido costumbre en el quehacer registral.

"Artículo 126º- Nulidad absoluta. Sin perjuicio de las nulidades que procedan conforme a la ley, en atención al cumplimiento de requisitos o condiciones relativos a las personas, los actos o contratos, serán absolutamente nulos y no valdrán como instrumentos públicos:...

b) Los otorgados ante un notario que haya cesado en sus funciones, salvo si la parte que los hace valer hubiere obrado de buena fe y, al tiempo de otorgarse la escritura, todavía ejerciere sus funciones públicamente..." (El resaltado no es del original)

Es claro que un documento otorgado ante un notario cesado en sus funciones es absolutamente nulo, pero nuestro legislador establece la **salvedad** de que cuando las partes actuasen de buena fe y el notario ejerciere públicamente, el acto o contrato no se considerará nulo.

Con la aprobación del Decreto Legislativo 8795 "Modificación del Código Notarial, Ley Nº 7764, de 17 de abril de 1998, y reforma del artículo 141 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley Nº 7333, de 5 de mayo de 1993", se varía la situación jurídica de la Dirección Nacional de Notariado, responsable de la información contenida en el Registro Nacional de Notarios; esto conlleva necesariamente la no actualización de la misma a partir del próximo 18 de enero del 2010, lo que impedirá materialmente la verificación de los documentos otorgados por notarios inhabilitados.

Ante tal circunstancia, a fin de no afectar el tráfico jurídico, mobiliario, inmobiliario y mercantil, el Registro Nacional está en la obligación de entrar a considerar un tema poco pacífico, en nuestra doctrina y jurisprudencia, relativo a la inscripción o no de



**Registro Nacional**  
**República de Costa Rica**

*Dirección General*

Teléfono: (506) 224-1026 / 224-2212  
Fax: (506) 224-4874  
Apto. 523-2010 - Zapote

4

documentos otorgados ante notarios inhabilitados, ello sin menoscabo de la seguridad registral y en estricto apego a nuestro ordenamiento jurídico.

**EN CONSECUENCIA:**

I.- La inhabilitación de un notario en estricta aplicación del inciso b del artículo 126 del Código Notarial, no debe impedir la inscripción del documento cuando se produzcan las circunstancias previstas en dicha norma - buena fe de las partes y actuación pública del notario - las cuales han de presumirse salvo prueba en contrario y en beneficio del administrado, tal y como lo prevé el legislador.

II.- El Registro Nacional, ante la imposibilidad material de verificar las bases de datos de la Dirección de Notariado en aplicación del principio de seguridad jurídica registral debe verificar la autoridad que expide el documento, pero no si existen inhabilitaciones, pues estas no impiden su inscripción. Lo anterior de conformidad con los artículos 1 y 27 de la Ley sobre inscripción de Documentos en el Registro Público y el artículo 126 inciso b del Código Notarial.

**POR TANTO:**

A partir del 19 de enero del 2010, se releva a los funcionarios del Registro Nacional de la obligación de revisar las inhabilitaciones de los notarios.

Los funcionarios del Registro Nacional únicamente verificarán los medios de seguridad asignados a los notarios, confirmando la autoría de los documentos conforme lo establece la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Las boletas de seguridad solo serán entregadas a notarios que se encuentren debidamente registrados en el Registro Nacional a esta fecha; en los demás casos, el notario deberá aportar una constancia emitida por la autoridad competente que lo acredite como tal.

## APÉNDICE L



### CRITERIO REGISTRAL DGL-017-2018

**PARA:**

Msc. Oscar Rodríguez Sánchez  
Director Registro Inmobiliario

Lic. Henry Jara Solís,  
Subdirector a.i Registro de  
Personas Jurídicas

Msc. Mauricio Soley Pérez  
Director Registro de Bienes Muebles

Lic. Luis A. Jiménez Sancho,  
Director Registro de Propiedad  
Industrial

Licda. Vannesa Cohen Jiménez  
Directora Registro de Derechos de Autor y  
Derechos Conexos

Mba. Kathia Salazar Villalobos  
Directora Dirección de Servicios

Msc. Arlene Gonzalez Castillo  
Jefa Departamento de Asesoría Jurídica

**DE:** Licda. Fabiola Varela Mata  
Directora General



**FECHA:** 19 de noviembre del 2018

**ASUNTO:** Comunicación sobre la nulidad del Criterio Registral DGRN-0001-2010 por medio del cual se relevó a las personas funcionarias del Registro Nacional de la obligación de revisar las inhabilitaciones de los notarios y por conexidad la Circular 002-2010 de la Dirección del Registro Inmobiliario y se reestablece dicha obligación.

La Dirección General del Registro Nacional comunica: con fundamento en las potestades conferidas en el artículo 3 incisos 3), 4) y 7) de la Ley de Creación del Registro Nacional y numerales 11, 120 y 125 de la Ley General de la Administración Pública y en atención a lo establecido en los artículos 11 y 49 de la Constitución Política; 1°, 36, 40, 42 inciso 2.b), 130 inciso 3), 131 inciso 1), 143, 155 inciso 3), 156 incisos 1) y 2), 157, 158 y 175 inciso 2) del Código Procesal Contencioso Administrativo; lo resuelto por el Tribunal Contencioso Administrativo Sección Sexta en la resolución N° 26-2016-VI dictada a las 15:15 horas del 16 de febrero de 2016 en la causa judicial N° 12-006846-1027-CA, cuya parte dispositiva estableció:

**"POR TANTO:**

Se rechazan las defensas previas de prejudicialidad y actos no susceptibles de impugnación planteadas por la representación estatal. Se rechazan las defensas de fondo de falta de legitimación pasiva opuestas por las representaciones del Estado y de la Dirección Nacional de Notariado; así como la falta de interés formulada por el Estado. Se acogen las defensas de falta de derecho opuestas por el Estado y la Dirección Nacional de Notariado, respecto de las cuales se declara sin lugar la demanda. Se acoge parcialmente la defensa de falta de derecho opuesta por la Junta Administrativa del Registro Nacional, en relación a lo que se desestima, y se rechaza la defensa en relación al extremo de la demanda que es acogido. En consecuencia, se hacen los siguientes pronunciamientos:

1.- Se anula la Circular 001-2010, del cinco de enero del dos mil diez, del entonces Director General del Registro Nacional, Lic. Dagoberto Sibaja Morales, y dirigido a los directores del Registro Inmobiliario, Director de Personas Jurídicas, Director de Bienes Muebles, Director de Propiedad Industrial, Directora de Derechos de Autor y Derechos Conexos y Directora de Oficinas Regionales (sic).

2.- Al tenor del inciso k) del artículo 122 del Código Procesal Contencioso Administrativo, por conexidad, se anulan el Criterio Registral DGRN 001-2010, del dieciocho de enero del dos mil diez, del entonces Director General del Registro Nacional, Lic. Dagoberto Sibaja Morales, y dirigido a los Directores del Registro Inmobiliario, Director de Personas Jurídicas, Director de Bienes Muebles, Director de Propiedad Industrial, Directora de Derechos de Autor y Derechos Conexos, Directora de Oficinas Regionales y al Jefe del Departamento Legal y la Circular 002-2010, del veinte de enero del dos mil diez del Director a.i del Registro Inmobiliario, Licenciado Walter Méndez Vargas.

3.- Este pronunciamiento es declarativo y retroactivo a la fecha de su adopción, en los términos del numeral 171 de la Ley General de la Administración Pública y 131 del Código Procesal Contencioso Administrativo.

4.- Al tenor del artículo 130 inciso 3) del Código Procesal Contencioso Administrativo, se ordena la publicación íntegra de este pronunciamiento en el Diario Oficial La Gaceta, con cargo de la Junta Administrativa del Registro Nacional.

5.- En lo demás, se declara sin lugar la demanda.

6.- Se declara este asunto sin especial condenatoria en costas. NOTIFÍQUESE".

La firmeza de la resolución en lo de interés fue confirmada en el fallo N° 000520-F-S1 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las 10:30 horas del día 14 de junio de 2018, notificado vía correo electrónico el pasado viernes 02 de noviembre a la Junta Administrativa del Registro Nacional, por lo que esta Dirección General emite las siguientes disposiciones:

**PRIMERO:** Por ende, habiéndose anulado el Criterio Registral DGRN-0001-2010 de fecha 18 de enero de 2010, por medio del cual se relevó de la obligación de revisar las inhabilitaciones de quienes ejercen el notariado y por conexidad la Circular 002-2010 de la Dirección del Registro Inmobiliario de fecha 20 de enero de 2010, a partir de la comunicación del presente Criterio Registral se reestablece, como parte de las obligaciones de las personas funcionarias del área sustantiva y de servicios del Registro Nacional, verificar la habilitación de las personas notarias al momento de autenticar actos en los cuales intervenga; expida certificaciones; otorgue el respectivo instrumento público, su testimonio y posteriores razones notariales vinculadas a este.

**SEGUNDO:** Al comprobar la persona funcionaria del área sustantiva mediante la verificación de la fecha de otorgamiento o expedición, que un instrumento público o su testimonio presentado para inscripción, en virtud de que fue otorgado o expedido por una persona notaria inhabilitada, procederá a cancelar el respectivo asiento de presentación, toda vez que dicho instrumento deviene en nulo al no encontrarse habilitado para tal fin (artículos 131 y 169 de la Ley General de la Administración Pública). En el caso de que la inhabilitación se encontrara vigente al momento de expedición de la razón notarial, se deberá consignar el defecto y el subsane del yerro originalmente señalado, procederá a través de un documento adicional autorizado y expedido conforme el marco jurídico de calificación registral vigente, o, mediante una nueva razón notarial, estando debidamente habilitado.

Todo lo indicado en el párrafo anterior deberá aplicarse también a los documentos recibidos defectuosos, según se desprende del punto tercero de la parte dispositiva de la citada resolución, en el entendido de que los efectos de la declaración de nulidad abarcan todo acto o contrato que a la fecha se encuentre pendiente de trámite o inscripción.

En el área de servicios no se expedirá documento alguno si la persona notaria autenticante, responsable del otorgamiento del instrumento público, la expedición de su testimonio o certificación de interés, necesario (s) para dar curso al trámite solicitado, se encuentra inhabilitado. Se procederá a informar a la persona usuaria que esta situación impide, brindar el servicio y que la documentación será retenida para ser enviada como prueba con la denuncia que debe interponerse ante la Dirección Nacional de Notariado.

En el área registral se interpondrá de igual manera la denuncia, adjuntando la copia certificada del documento presentado para inscripción.

**TERCERO:** Que de conformidad con los alcances de la normativa contenida dentro del inciso b) del artículo 126 del Código Notarial, las partes que habiendo comparecido de buena fe a otorgar actos o contratos ante una persona fedataria inhabilitada, deberán comparecer ante la notaria de una persona fedataria(a) habilitada para volver a otorgar los mismos alcances de sus manifestaciones, debiendo en primer término cancelar el pago mínimo de dos mil colones de

derechos de Registro (artículo 2 inciso a) de la Ley N° 4564 Ley de Aranceles del Registro Público y asimismo hacer referencia a la situación acaecida ante la persona profesional en notariado inhabilitada relacionando para ello las citas de presentación correspondientes, para que le sean aplicables los montos que por concepto de timbres, derechos de Registro e impuesto de traspaso se hayan pagado con ocasión de la presentación del documento cuyas citas se cancelaron por la inhabilitación comprobada de este.

Para estos casos, la persona registradora encargada de la calificación del documento otorgado ante el notario (a) debidamente habilitado, **comprobará tanto el pago mínimo de los derechos de Registro indicados, además que se trata de las mismas partes y objeto contractual relacionados en el documento cuyas citas se cancelaron.** De no mediar absoluta concordancia en estos aspectos, deberá consignar como defecto la falta de pago de dichos extremos, pudiendo incluso llevar a la cancelación de este otro asiento de presentación, en caso de no haber mediado el pago mínimo de derechos de Registro establecido por la Ley N° 4564 (Ley de Aranceles del Registro Público).

**CUARTO:** En los casos en los cuales no pueda realizarse la consulta al Sistema en Línea de Notarios de la Dirección Nacional de Notariado, se suspenderá el proceso de calificación o expedición de documentos hasta que esta se reestablezca.

**QUINTO:** Al tenor de lo establecido en el numeral 122 inciso k) del Código Procesal Contencioso Administrativo, se les instruye para que adecuen o dejen sin efecto en lo que se estime procedente las directrices y circulares internas relacionadas con lo resuelto en este proceso, concretamente referente a la habilitación notarial.

**SEXTO:** El contenido del presente Criterio Registral es de obligatorio acatamiento para las personas funcionarias del Registro Nacional a fin de garantizar un principio de unidad en la calificación registral y la expedición de los servicios brindados.

Rige a partir del día 19 de noviembre de 2018.