

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

**EXPEDIENTE 2023-0138-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OCURSO**

**MARIANO CASTILLO BOLAÑOS, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-426-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0249-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con cincuenta y cinco minutos del veintinueve de mayo de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Mariano Castillo Bolaños, portador de la cédula de identidad 2-0550-0864, en su condición de notario autorizante de la escritura pública número 39-1, visible al tomo 1, folio 11 vuelto, y 12 frente de su protocolo, otorgada a las 15:00 horas del 25 de mayo de 2022, presentada al diario bajo las citas tomo 2022 asiento 365770, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:22 horas del 29 de setiembre de 2022.

**Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez**

## **CONSIDERANDO**

---

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Mediante escrito presentado por el Lic. Mariano Castillo Bolaños, ante la dirección del Registro Inmobiliario el 17 de junio de 2022; se inicia el procedimiento o cursal contra la calificación N° 2022-073-RE suscrita por el subdirector registral MSC. Jorge Enrique Alvarado Valverde, mediante la cual se confirman los defectos señalados al documento identificado con el tomo 2022 asiento 365770, sean: “1-DEBE INDICAR LAS CALIDADES DE ROBERTO CARVAJAL CAMPOS. 5-EN CUANTO A LA LIMITACIÓN AL DOMINIO, INDIQUE DE FORMA EXPRESA SI ES ÚNICAMENTE A LA NUDA PROPIEDAD DONADA A CARLOS MANUEL CARVAJAL CAMPOS O SI TAMBIEN APLICA PARA EL DERECHO DE USUFRUCTO DE ROBERTO. 6- POR LA RECTIFICACIÓN DE NATURALEZA: REINTEGRE DERECHOS, TIMBRES Y/O IMPUESTOS RESPECTIVOS (ART 3 LEY DE ARANCELES DEL REGISTRO PÚBLICO). 7- DEBE INDICAR DE MANERA EXPRESA LA HORA Y FECHA DE EXPEDICIÓN DEL TESTIMONIO. NO PROCEDE INDICAR: "EN EL TÉRMINO DE LEY". CIRCULAR BI-006-03, CRITERIO REGISTRAL DGL-017-2018, ART.126 DEL CÓDIGO NOTARIAL.”

El Registro Inmobiliario, por resolución emitida a las 09:00 horas del 21 de junio de 2022, resuelve autorizar la apertura del expediente administrativo ante la solicitud de ocuso interpuesto por Mariano Castillo Bolaños, como notario autorizante de la escritura objeto de ocuso (folio 42 a 44 del expediente principal).

Por resolución emitida a las 14:00 horas del 29 de junio 2022, la autoridad registral resuelve dar audiencia a las partes interesadas: **Maria Isabel Campos Campos**, cédula de identidad 4-0071-0254, propietaria registral de la finca de Heredia matrícula 108343, **Carlos Manuel Carvajal Campos**, cédula de identidad 1-0619-0955, en su condición de donatario de la nuda propiedad en la finca de Heredia matrícula 108343, según indica el testimonio de escritura presentado bajo citas 2022-365770, **Roberto Carvajal Campos**, cédula de identidad 1-0757-0119, en su

---

condición de donatario de un medio en el usufructo de la finca de Heredia matrícula **108343**, según el contenido del testimonio de escritura presentada bajo citas 2022-365770. Además, se le notifica al **Licenciado Mariano Castillo Bolaños**, en su condición de notario autorizante de la escritura presentada al Registro Inmobiliario bajo citas 2022-365770 (folios 51 al 56 del expediente principal).

Mediante documento del 4 de julio de 2022, el señor Mariano **Castillo Bolaños**, en su condición dicha interpone incidente de nulidad de notificación al señalar que se está notificando en relación con otro proceso y otras partes; lo anterior con el fin de sanear nulidades y enderezar el proceso (folio 57 y 58 del expediente principal).

El Registro Inmobiliario, por resolución emitida a las 11:00 horas del 21 de julio 2022, de conformidad con lo indicado por el notario Castillo Bolaños, en su escrito del 4 de julio del 2022, y visto el error material cometido en la resolución de las 14:00 horas del 29 de junio del 2022, procede a anular la resolución, debiendo otorgarse nuevamente las audiencias de Ley (folio 94 del expediente principal).

Por resolución expedida a las 13:05:00 horas del 21 de julio 2022, se confiere nuevamente audiencia a todas las partes involucradas, debido al error material contenido en el encabezado de la resolución de las 14:00 horas del 29 de junio 2022. Asimismo, se confiere plazo de quince días hábiles para que los interesados manifiesten lo que tengan a bien, señalen medio para futuras notificaciones, bajo apercibimiento que, de no cumplir con lo anterior, las resoluciones se tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas (folio 96 al 107 del expediente principal).

Con vista en los acuses de recibido números RR502589402CR y RR502589416CR de Correos de Costa Rica, en los que se evidencia que no fue posible ubicar en el domicilio que consta en los asientos registrales a: **María Isabel Campos Campos**, cédula de identidad 4-0071-0254, **Carlos Manuel Carvajal Campos**, cédula de

---

identidad 1-0619-0955 y **Roberto Carvajal Campos**, cédula de identidad 1-0757-0119, por resolución expedida a las 10:05 horas del 25 de agosto de 2022, el Registro Inmobiliario, ordena notificar la audiencia de ley, por medio de una sola publicación en el Diario Oficial La Gaceta, conforme lo establece el artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. La publicación de edicto se realizó **el viernes 2 de setiembre del 2022, en el Diario oficial La Gaceta N° 167**, concediéndoles los 15 días de la audiencia, para que se apersonaran, presentaran los alegatos que a sus derechos convengan. Además, se le previene que dentro del término establecido debe señalarse medio donde oír notificaciones (folio 108 a 123 del expediente principal).

Por resolución emitida a las 08:22 horas del 29 de setiembre de 2022, el Registro Inmobiliario resuelve rechazar las diligencias cursales presentadas por el Licenciado Mariano Castillo Bolaños en virtud de no existir razones jurídicas para variar el criterio dado tanto por el jefe de Registradores, como por el subdirector Registral del Registro Inmobiliario. En consecuencia, se confirma la calificación registral número 2022-0073-RE, documento al tomo 2022 asiento 365770 del 13 de junio de 2022. Notificación realizada el 11 de octubre de 2022 (folio 124 a 142 del expediente principal).

Mediante oficio presentado el 14 de febrero de 2023, el licenciado Mariano Castillo Bolaños, de calidades conocidas en autos, interpone queja ante la Contraloría de Servicios del Registro Nacional, y solicita se proceda a un pronto despacho e inscripción del documento 2022-365770. Lo anterior, al margen del contenido del artículo 22 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público No. 3883 y artículo 24 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual No. 8039 (folio 144 a 146 del expediente principal).

---

Mediante oficio DRI-02-0048-2023 del 17 de febrero de 2022, suscrito por la subdirectora Gabriela Carranza Araya del Registro Inmobiliario, se emite respuesta a Lawrence Alfaro Villalobos de la oficina de Contraloría de Servicios de Registro Nacional, dentro del cual se pone en conocimiento que lo instado por el licenciado Castillo Bolaños corresponde a un recurso de apelación contra la resolución de las 08:22 horas del 29 de setiembre de 2022, dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, dentro del expediente 2022-0426-RIM, indicando en lo que interesa:

[...]

3- A las 06:44 pm del día 18 de octubre de 2022, el notario Mariano Castillo Bolaños remitió por correo electrónico al correo oficial de la Dirección del Registro Inmobiliario, [SecretariaBienesInmuebles@rnp.go.cr](mailto:SecretariaBienesInmuebles@rnp.go.cr). Recurso de apelación en contra de la resolución de las 08:22 horas del 29 de setiembre de 2022, dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, dentro del expediente 2022-0426-RIM, indicando dicho señor que se le diera razón de recibido a su correo.

4- En virtud de que el documento remitido por el Licenciado Castillo, no se observa la impresión de su firma digital como tal, con sustento en los principios de eficiencia y servicio público (art 4,10 y 16 de la LGAP) a través del correo oficial de esta Dirección, se le previno a dicho señor a las 10:05 horas del día 19 de octubre de 2022, verificar su firma digital y enviar de nuevo el documento, indicándole que sin la firma digital visible en el documento es posible que el Tribunal Registral lo devuelva.

5- A la fecha de hoy, el notario Mariano Castillo no remitió nuevamente el recurso de apelación presentado.

---

6- Ante la inacción del Licenciado Castillo y en vista de la comunicación a la Contraloría de Servicios, se requirió criterio técnico de la Dirección de Informática respecto de la validez o no de la firma digital en el documento, siendo que una vez recibido este, se resolverá respecto de la admisibilidad del recurso lo que en derecho corresponda.

[...]

Además, en el citado oficio se aclara que al ser un recurso de apelación no procede pronto despacho disponiendo la inscripción del documento, por cuanto, no se está ante un supuesto de silencio positivo (art 33 de la LGAP), ni tampoco en la etapa de la resolución de ocuso (art 22 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público). Se notifica respuesta a la Contraloría de Servicios el 20 de febrero de 2023 (folio 160 a 164 del expediente principal).

El Registro Inmobiliario mediante resolución emitida a las 11:00 horas del 21 de febrero de 2023, admite el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Mariano Castillo Bolaños. Notificado el 23 de febrero de 2023 (folio 165 a 170 del expediente principal).

El Tribunal Registral Administrativo, mediante resolución de las 09:00 horas del 5 de mayo de 2023, como prueba para mejor resolver solicita a la Dirección del Registro Inmobiliario, remitir el documento donde consta el recurso de apelación presentado por correo electrónico el 18 de octubre de 2022, descrito en el punto 3 de la parte considerativa de la resolución que admite la apelación (folio 6 del legajo digital de apelación).

Mediante oficio DRI-04-1404-2023 del 28 de mayo de 2023, de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, se remite el documento de interposición del recurso de

---

apelación e incidente de caducidad interpuesto por el licenciado Mariano Castillo Bolaños (folio 29 al 34 del legajo digital de apelación).

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el licenciado Mariano Castillo Bolaños, apeló y manifestó como agravios lo siguiente:

1. Se le dé trámite preferente por ser adulta mayor la compareciente (art. 31 de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, No. 9394).
2. Se declare con lugar el incidente de caducidad de notificación por extemporánea. Debido a que el día 29 de septiembre de 2022 el Registro Inmobiliario, emite la resolución 2022-426-RIM y la notifica hasta el día 11 de octubre de 2022, con ello paralizó el proceso y opera de pleno derecho la caducidad de notificación por extemporánea e imperativa inscripción. (art. 2 Ley de Notificaciones Judiciales, No. 8687).
3. En cuanto a los defectos señalados, el notario Castillo Bolaños expresa:
  - a) "**Debe indicar las calidades completas de Roberto Carvajal Campos**". Es suficiente que conste nombre y apellidos, número de cédula, por excepción la ley autoriza en las reservas gratuitas de usufructo, no será indispensable la aceptación del beneficiario ni su comparecencia, la estipulación a tercero es válida, no hay ganancialidad la causa adquisitiva no es onerosa, ni es relevante el estado civil e imposibilidad de causahabientes. Cita el artículo 98 del Código Notarial, 364 y 1030 del Código Civil y 95 de la Ley orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones.
  - b) "**En cuanto a la limitación al dominio, indique de forma expresa si es únicamente a la nuda propiedad donada a Carlos Manuel Carvajal Campos o si también aplica para el derecho de usufructo de Roberto.**". La limitación no hace ninguna excepción, no se puede interpretar una

---

limitación parcial, opera de pleno derecho en la nuda propiedad y usufructos. Cita el art 45.2 del Código Procesal Civil y 1031 del Código Civil. Además, se está objetando la redacción del notario.

**c) "Por la rectificación de naturaleza: reintegre derechos, timbres y/o impuestos respectivos (art. 3 Ley de Aranceles del Registro Público)."** No tiene competencia, por lo que hace usurpación de autoridad y no aporta criterio vinculante del Ministerio de Hacienda. Al tratarse de una donación no hay que dar una estimación por rectificación de naturaleza, Conexidad por causa, la naturaleza es un dato que puede ser modificado de forma gratuita, la persona es quien lo declara, por ajuste al principio de igualdad ante la ley al beneficio: Vivienda, inscripción relativa a la misma finca, en este caso se paga conforme al valor fiscal, exigir el pago adicional produce el tipo penal de exacción ilegal. Cita el artículo 7,3 del Código Procesal Civil y 460 del Código Civil.

**d) Debe indicar de manera expresa la hora y fecha de expedición del testimonio. no procede indicar: "en el término de ley". circular BI-006-03, criterio registral DGL-017-2018, art. 126 del código notarial.** La firma digital de pleno derecho crea certeza de la fecha y hora, autenticidad validez y eficacia del testimonio, es ilegal crear duplicidad de referir la fecha y hora que anule el documento. Además, refiere un defecto que no se ajusta a la literalidad de la redacción utilizada en el testimonio y engrose: "dentro del plazo legal del otorgamiento de la original, Alajuela.", en el primer testimonio la ley no exige el requisito de hora y fecha, para todo efecto legal se tiene por emitido el propio día del otorgamiento o 10 días hábiles siguientes.

---

Solicita dar trámite preferente al mediar una adulta mayor, se declare con lugar el incidente de caducidad de notificación extemporánea y que se proceda a realizar testimonio de piezas por los delitos de prevaricato, exacción legal, abuso de autoridad, incumplimiento del deber de probidad a la función pública y usurpación a autoridad contra el subdirector del Registro Inmobiliario Jorge Enrique Alvarado Valverde y la registradora responsable la cual no se identifica.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando segundo, de la resolución venida en alzada.

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés en este asunto.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. CONSIDERACIONES PREVIAS. A- Trámite preferente.** En cuanto a los señalamientos dados por el licenciado Mariano Castillo Bolaños, en cuanto al trámite preferente por ser su representada adulta mayor y compareciente en el testimonio de escritura objeto de las presentes diligencias administrativas, al respecto debemos indicar que efectivamente la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, No. 9394, prevé en su artículo 1 el ámbito de aplicación y objeto, que en lo de interés dice:

El objeto de la Convención es promover, proteger y asegurar el reconocimiento y el pleno goce y ejercicio, en condiciones de igualdad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales de la persona

---

mayor, a fin de contribuir a su plena inclusión, integración y participación en la sociedad. Lo dispuesto en la presente Convención no se interpretará como una limitación a derechos o beneficios más amplios o adicionales que reconozcan el derecho internacional o las legislaciones internas de los Estados Parte, a favor de la persona mayor. ...”

Del citado contenido se desprende de manera clara y precisa que dicho convenio no fue implementado con el ánimo de conceder beneficios más amplios o adicionales por el solo hecho de ser adulto mayor, sino como una garantía de que esta población “adulta mayor” sea tratada con igualdad y no ser excluidos o minimizados dentro de nuestro sistema de derechos.

Aunado a ello, en cuanto al contenido del artículo 31 del citado convenio, este establece:

“... Los Estados Parte se comprometen a asegurar que la persona mayor tenga acceso efectivo a la justicia en igualdad de condiciones con las demás, incluso mediante la adopción de ajustes de procedimiento en todos los procesos judiciales y administrativos en cualquiera de sus etapas.

Los Estados Parte se comprometen a garantizar la debida diligencia y el tratamiento preferencial a la persona mayor para la tramitación, resolución y ejecución de las decisiones en procesos administrativos y judiciales.

La actuación judicial deberá ser particularmente expedita en casos en que se encuentre en riesgo la salud o la vida de la persona mayor. ...”

De la anterior cita, no encuentra este Tribunal de alzada, que en el presente caso nos encontramos ante alguno de los supuestos dados en el citado numeral y se haya materializado en el procedimiento instado ante la Sede Registral, por cuanto, pese a lo manifestado por el gestionante no existe ningún antecedente que desencadene la afectación de algún derecho, como tampoco desigualdad en el

---

trámite de la solicitud y mucho menos es de conocimiento de la instancia administrativa alguna afectación de salud que padezca la compareciente que amerite un trámite especial, preferencial o expedito.

Es importante acotar que el hecho de que la compareciente en el presente caso sea adulta mayor, no exime a la Administración registral de faltar a su deber de diligencia en el trámite de calificación que debe realizar el operador jurídico en el ejercicio de su función, por cuanto si el documento que se pretende inscribir no cumple con los requisitos técnicos sustanciales no procederá dicha inscripción, por lo que, si ha mediado alguna situación que impida la inscripción del precitado documento ante el Registro Inmobiliario, no ha sido por causa de la sede registral, sino porque el instrumento público previo a ser inscrito debe cumplir con todos los requisitos y estipulaciones de Ley, y poder superar el proceso de calificación registral.

**B. Sobre los plazos y el incidente de caducidad de la notificación por extemporánea.** Con respecto a los plazos que operaron dentro de este procedimiento cursal y de apelación, tenemos que la solicitud de ocreso fue presentada el 17 de junio de 2022, y una vez dada la audiencia definitiva por medio de edicto publicado en el diario oficial La Gaceta N° 167, el viernes 2 de setiembre del 2022, otorgándose un plazo a las partes de quince días para apersonarse y presentar sus alegatos; el Registro Inmobiliario emite su resolución final el 29 de setiembre de 2022, tal y como consta de los antecedentes del expediente de marras, por lo que, la resolución fue emitida dentro del mes establecido por la Ley N° 3883 en su artículo 22.

Con respecto al agravio, de que la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 08:22 horas del 29 de setiembre de 2022, mediante la cual se resuelve rechazar las diligencias cursales presentadas por el Licenciado Mariano Castillo Bolaños, fue notificada el 11 de octubre de 2022, en contravención del artículo 2 de la Ley de

---

notificaciones, N° 8687 provocando que se paralice el proceso y opere de pleno derecho la caducidad de notificación por extemporánea e imperativa inscripción, resulta necesario proceder a analizar el contenido de la norma citada.

Al respecto el artículo mencionado indica:

**ARTÍCULO 2.- Deber de notificar** Las partes, con las salvedades establecidas en esta Ley, serán notificadas de toda resolución judicial. También se les notificará a terceros cuando lo resuelto les cause perjuicio, según criterio debidamente fundamentado del juzgador. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, la notificación siempre deberá hacerse dentro de los **cinco días siguientes** al que se dictó la respectiva resolución.

La hermenéutica jurídica, plantea que el Derecho no es solo un sistema de preceptos legales listos para la aplicación mecánica, sino, una práctica social interpretativa, teniendo particular importancia el contexto en que se aplicará, la intención del legislador y los principios generales del derecho.

De ahí que la norma citada, debe ser interpretada con relación al artículo 9 de ese mismo cuerpo normativo.

**ARTÍCULO 9.- Nulidad de las notificaciones.** Será nula la notificación contraria a lo previsto en esta Ley, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. En todo caso, la nulidad se decretará solo cuando se le haya causado indefensión a la parte notificada. Lo que concierne a la fe pública del notificador, será impugnable por la vía incidental. De acudirse a la vía penal, no se suspenderá el trámite del incidente.

El espíritu de la Ley de notificaciones es garantizar el debido proceso a través de una correcta notificación a las partes, evitando con ello la posibilidad de que exista

---

indefensión y no puedan hacer valer correctamente sus derechos. Sobre este tema la Sala Segunda de la Corte, mediante resolución N.<sup>o</sup> 01325-2022, emitida a las 9:10 horas del 1 de junio del 2022 indica:

El artículo 31 de la normativa procesal civil reformada, regula las figuras procesales de la subsanación y conservación de los actos. En cuanto a la primera cita el artículo 31.1: "Subsanación. Los defectos de los actos procesales deberán ser subsanados siempre que sea posible (...)" . Y el 32.1 ídem establece: "La nulidad de los actos procesales solo se decretará cuando se cause indefensión ". (Los subrayados no son del original). Por su parte, los numerales 9 y 10 de la Ley de Notificaciones Judiciales, por su orden, regulan: "Será nula la notificación contraria a lo previsto en esta Ley, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. En todo caso, la nulidad se decretará solo cuando se le haya causado indefensión a la parte notificada.

[...]

Sin embargo, de conformidad con la normativa mencionada y considerando que no se ha causado indefensión a la parte, ni se ha generado un vicio gravísimo que amerite la nulidad solicitada y a la luz del principio de conservación de los actos procesales, lo procedente es denegar el incidente de nulidad de notificaciones, nulidad absoluta de actuaciones y actividad procesal defectuosa interpuesto por el representante de la parte accionada.

El Código Procesal Civil, atiende a los principios de la subsanación y conservación del acto, evitando la eliminación innecesaria, pérdida o repetición de actos o etapas del proceso, restando importancia a las nulidades y buscando más celeridad en el proceso.

---

La notificación de la resolución final el 11 de octubre de 2022, no causó indefensión al ocurrante, pues tal situación no impidió que planteara el recurso de apelación en defensa de sus derechos, el cual fue admitido una vez superados aspectos formales y que está siendo conocido por esta instancia. Razón por la cual los argumentos del apelante deben ser rechazados en todos sus extremos al no contar con asidero legal que lo respalde.

**SEXTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Llevado a cabo el estudio del expediente venido en Alzada, se observa que la inconformidad del recurrente Mariano Castillo Bolaños, surge en virtud de los defectos que le fueron consignados al testimonio de escritura pública número 39-1, visible al folio 11 vuelto y 12 frente del tomo primero de su protocolo, identificado con las citas de presentación tomo 2022 asiento 365770, denegándose formalmente su inscripción, al contener los siguientes defectos que de seguido son analizados por este Tribunal, de la siguiente manera:

**Defectos objetados:**

**1-DEBE INDICAR LAS CALIDADES COMPLETAS DE ROBERTO CARVAJAL CAMPOS.** En el testimonio de escritura pública el señor Roberto Carvajal Campos es citado como beneficiario del usufructo, e indicándose únicamente su cédula de identidad de la siguiente manera: “Reserva: usufructo a donante y **Roberto Carvajal Campos**, cédula: uno- siete cinco siete-uno uno nueve.”

Respecto a este punto, este Tribunal estima de importancia traer a colación lo estipulado en el artículo 460 inciso 4 del Código Civil, que en lo de interés indica:

“... Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

....

---

4º- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse. ....”.

Ello en concordancia con lo que dispone el artículo 83 del Código Notarial, que al respecto establece:

“Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Si bien es cierto el señor Roberto Carvajal Campos, no comparece en el otorgamiento de la escritura por tratarse de una reserva gratuita de usufructo en atención al artículo 98 del Código Notarial, tal y como lo señala la parte apelante; no se debe perder de vista que la inscripción del usufructo a nombre del señor Carvajal Campos implica la creación de un asiento registral que debe cumplir con los elementos mínimos que requiere su publicidad, en cumplimiento del principio de especialidad subjetivo y que de acuerdo al inciso 4 del artículo 460 del Código Civil integrado con el 83 del Código Notarial, resulta de relevancia el estado civil.

Debemos tener claro que la publicidad es la herramienta que utilizan los registros públicos para cumplir con su cometido de brindar seguridad jurídica, tanto estática en protección del titular del derecho real, como seguridad dinámica para aquellos que realicen transacciones con base en la información de los asientos registrales.

---

La publicidad de los asientos procura al tercer adquirente la eliminación de los peligros inherentes a la clandestinidad en lo que respecta a la verdadera situación del inmueble y su titular, la función del Registro no se limita solo a la publicidad pues se vería reducido a un órgano meramente informativo, sino a brindar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

El Registro desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público, la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico sobre los derechos y bienes de los costarricenses. Constituyéndose en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. Se parte de la premisa de validez y exactitud de los asientos registrales, que genera la confianza necesaria para el tráfico comercial y disminuye las controversias contractuales y por ende los gastos litigiosos. Teniendo especial importancia, el estado civil al momento de la adquisición, como parte de la publicidad que debe brindar el registro para transacciones futuras y sin que sean necesarias mayores averiguaciones.

El principio de fe pública registral es claro en exigir que las inscripciones registrales sean completas y correctas para que así muestren la realidad jurídica registral en su totalidad, con el fin de dar seguridad y certeza a los ciudadanos y al sistema registral en general, con el ánimo o fin de que terceros tomen decisiones con base en esta. De lo que se puede afirmar que la fe pública registral protege al adquirente de buena fe en particular y a todo nuestro sistema de seguridad jurídica en general.

**2-EN CUANTO A LA LIMITACIÓN AL DOMINIO, INDIQUE DE FORMA EXPRESA SI ES ÚNICAMENTE A LA NUDA PROPIEDAD DONADA A CARLOS MANUEL CARVAJAL CAMPOS O SI TAMBIEN APLICA PARA EL DERECHO DE USUFRUCTO DE ROBERTO.** En la escritura pública objeto de análisis, la señora

---

María Isabel Campos Campos dona a Carlos Manuel Carvajal Campos la finca de su propiedad 4-108343 reservándose el usufructo para ella y el señor Roberto Carvajal Campos. Sobre la limitación en el instrumento público se indica: **“Limitación inembargable diez años.”**

A través del acto anteriormente descrito se genera un desdoblamiento de los atributos del dominio, ostentando el señor Carlos Carvajal Campos la nuda propiedad y la señora María Campos y el señor Roberto Carvajal la copropiedad en el usufructo. De ahí, que, al consignarse el contenido de la limitación de forma tan general, no resulta claro, cuáles derechos afecta la limitación indicada.

El principio de rogación registral supone por regla general que el registrador no puede actuar por iniciativa propia, toda modificación registral debe ser solicitada por quien se encuentre legitimado para ello (artículo 451 del Código Civil y 59 del Reglamento del Registro Público). Este principio resulta un pilar fundamental para regular la actividad registral y su relación con la función notarial; pues es claro que el registrador opera con base en la narración que deja plasmada el notario en el instrumento público, por lo cual bajo esta primicia el fedatario público dentro de su ejercicio profesional está obligado a plasmar en la escritura pública la voluntad de las partes, siendo pieza clave para establecer de manera clara y precisa dentro del acto que se celebra los derechos, obligaciones y limitaciones a los que las partes involucradas quedan sujetas.

En este mismo sentido, el artículo 87 del Código Notarial, dispone:

**“Estipulaciones.** El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

---

Ante ello, no es posible para el operador jurídico inscribir un documento que carezca de claridad en las limitaciones señaladas o realizar suposiciones al respecto, debiendo en el ámbito de sus competencias hacer el señalamiento respectivo para que el profesional a cargo subsane la citada omisión previo a ser inscrito, tanto para que surta los efectos jurídicos esperados y la publicidad registral sea exacta y concordante con lo dispuesto por las partes.

**3- POR LA RECTIFICACIÓN DE NATURALEZA: REINTEGRE DERECHOS, TIMBRES Y/O IMPUESTOS RESPECTIVOS (ART 3 LEY DE ARANCELES DEL REGISTRO PÚBLICO).** Otro aspecto, importante a considerar en la presentación de todo acto jurídico es el cobro de los aranceles o la tasa que debe pagar el administrado sobre los actos sujetos a inscripción, tal y como de esa manera lo dispone el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público, que dispone:

“Anotación e inscripción. Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar, al ser presentados, todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los tributos y timbres podrá aplicárseles un descuento de un seis por ciento (6%).

El Registro Público no inscribirá documentos que deban satisfacer dichos tributos, timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y cancelará el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento.

Cuando en un documento **consten varios actos o contratos, se procederá a sumar el monto de cada uno.** Si se tratare de valores consignados en moneda extranjera, el arancel se calculará mediante la conversión de esta

---

moneda a colones, conforme al tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del acto o contrato. ...”

De la normativa transcrita queda claro, que el Registro tiene la competencia atribuida por Ley, para la cobranza de los cánones fijados por concepto de cada trámite sujeto a inscripción, donde cada acto es independiente. Para el caso que nos ocupa resulta evidente que dentro del documento sujeto a inscripción existen dos actos jurídicos independientes como lo son el traspaso de la nuda propiedad (donación) y la rectificación de naturaleza, por lo que, corresponde al administrado satisfacer el pago establecido por ley, sobre cada acto.

El fundamento legal para el cobro realizado se encuentra en los incisos b y e del artículo 2 de la Ley de aranceles del Registro Nacional, que establecen:

## **ARTÍCULO 2.- Cálculo del arancel**

[...]

b) Actos o contratos que impliquen traspaso. Pagarán cinco colones por cada mil colones (5,00 x 1000) o fracción de millar: todas las operaciones de propiedad que constituyan traspaso o cambio de titular de su dominio, conforme a los artículos 2 y siguientes de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Este cálculo se basará en el mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato o el que conste en el Registro Único de Valores. Para este efecto, **el Registro Nacional fungirá como auxiliar de la Administración Tributaria.**

[...]

---

e) Otras operaciones.

**Cualquier operación distinta de las indicadas**, de asociaciones civiles, mercantiles, personas, propiedad inmueble, propiedad mueble, concesiones de la zona marítimo-terrestre y Golfo de Papagayo, adicionales, expedición de cédulas jurídicas y gestiones administrativas que no sean ocursores ni estén motivadas en errores registrales, **pagará dos mil colones (2.000,00)**.

(Así reformado por el inciso d) del artículo 85 de la ley N° 8343 de 27 de diciembre del 2002, Ley de Contingencia Fiscal)

Aunado a ello, merece de importancia recordar al petente que los impuestos, tributos, contribuciones especiales que han sido establecidos por ley, son aportaciones dinerarias determinadas por el Estado, para proporcionar ingresos a la Hacienda Pública con objeto de que esta pueda atender los gastos públicos. De ahí que, dicho cobro debe ser cubierto por el interesado previo a la inscripción del documento.

**4- DEBE INDICAR DE MANERA EXPRESA LA HORA Y FECHA DE EXPEDICIÓN DEL TESTIMONIO. NO PROCEDE INDICAR: "EN EL TÉRMINO DE LEY". CIRCULAR BI-006-03, CRITERIO REGISTRAL DGL-017-2018, ART.126 DEL CÓDIGO NOTARIAL.**". En cuanto a este defecto, este Tribunal de alzada, considera que debe ser revocado conforme al artículo 9 del Reglamento de documentos notariales extra protocolares aprobado por el Consejo Superior Notarial en la sesión XIV del 18 de mayo de 2022, y que al respecto señala:

---

## ARTÍCULO 9. FORMALIDADES EN DOCUMENTOS DE SOPORTE ELECTRÓNICO.

A los efectos de lo estipulado en el párrafo tercero del artículo 73 del Código Notarial, y de acuerdo con la especialidad en la materia de la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos (Ley 8454), se entenderá que un documento extra protocolar en soporte electrónico, con la firma digital certificada y el correspondiente sellado de tiempo, en cualquier formato oficial, cumple con los requisitos formales que en este sentido señala el Código Notarial para los documentos Extra protocolares. **Para su eficacia, la fecha y hora de emisión del documento será la contenida en el sellado de tiempo de la firma digital.**

En cuanto al argumento señalado por el recurrente respecto de que no se puede objetar la redacción de los documentos, este Tribunal estima de importancia indicar que el artículo 4 de la Ley de inscripción de documentos en el Registro Público No. 3883, señala:

“El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado”.

Del citado cuerpo normativo, se desprende que los documentos sujetos a inscripción no pueden ser contrarios a las disposiciones establecidas por ley, por lo que de advertir el calificador registral la falta de contenido en el testimonio de escritura lo realiza bajo sus facultades y acorde a la normativa que infringe el fedatario público, con la omisión de requisitos. En este sentido, los defectos señalados no pretenden cuestionar la redacción del documento, sino poner en conocimiento del profesional

---

la situación o inconsistencia a efectos de que el documento previo a su inscripción sea subsanado, tanto para salvaguardar los derechos que le asisten al administrado con el acto que se realiza, como en resguardo de la información que se publicita en el Registro Nacional.

En cuanto al argumento del apelante respecto de que el Registrador a cargo de la calificación no se identifica, este Tribunal estima que tal argumento no es de recibo en virtud de que esta es una medida interna tomada por la Administración registral, en resguardo de sus colaboradores o funcionarios públicos que se encuentran a cargo de la calificación de los documentos que ingresan a la corriente registral. No obstante, cabe acotar que, de determinar la sede registral, la existencia de una situación anómala o irregular en el trámite dado a los documentos que ingresan a la corriente registral por parte de algún calificador, la competencia es exclusiva de la Dirección del Registro Inmobiliario en tomar la medida correctiva pertinente.

Para el caso que nos ocupa, este Tribunal concluye que del análisis del expediente sometido a estudio no se evidencia ninguna situación que conlleve a alguna medida disciplinaria o en su defecto con consecuencias que deban ser ventiladas en la vía jurisdiccional, por cuanto, tanto la calificación formal como la resolución de ocuso, son claras en identificar y ratificar el incumplimiento de requisitos establecidos por nuestra legislación en materia registral en el documento sometido a estudio.

**SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, este Tribunal rechaza parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el señor Mariano Castillo Bolaños, de calidades indicadas, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:22 horas del 29 de setiembre de 2022, la que en este acto se revoca parcialmente en cuanto al defecto apuntado de que el testimonio debe indicar expresamente la fecha y hora de expedición y se mantiene en cuanto a los demás defectos señalados al testimonio de escritura número 39-1,

---

visible al folio 11 vuelto y 12 frente del tomo primero de su protocolo, presentado bajo las citas de presentación tomo 2022 asiento 365770, los cuales deberán ser subsanados y atendidos previo a su inscripción.

## **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **parcialmente con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Mariano Castillo Bolaños, de calidades indicadas, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:22 horas del 29 de setiembre de 2022, la que en este acto se **revoca parcialmente** en cuanto al defecto que textualmente señala: "DEBE INDICAR DE MANERA EXPRESA LA HORA Y FECHA DE EXPEDICIÓN DEL TESTIMONIO. NO PROCEDE INDICAR: "EN EL TÉRMINO DE LEY". CIRCULAR BI-006-03, CRITERIO REGISTRAL DGL-017-2018, ART.126 DEL CÓDIGO NOTARIAL." y **se confirma** la resolución del Registro en cuanto a los demás defectos señalados al testimonio de escritura pública número 39-1, visible al folio 11 vuelto y 12 frente del tomo primero del protocolo del notario Mariano Castillo Bolaños, presentado al tomo 2022 asiento 365770, los cuales deberán ser subsanados y atendidos previo a su inscripción. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 10/08/2023 09:36 AM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 10/08/2023 09:26 AM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 10/08/2023 10:13 AM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 15/08/2023 02:31 PM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 10/08/2023 09:55 AM

**Guadalupe Ortiz Mora**

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES.**

### **ÁREAS DE COMPETENCIA**

TE: Recursos de apelación contra ocurratos del Registro Nacional

TG: Atribuciones del TRA

TNR: 00.31.37

### **RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL**

TG: Áreas de competencia

TNR: 00.31.59

---

Tribunal Registral Administrativo

Zapote, 25 metros norte de Plaza el Castillo. Tel: (506) 2459-2255  
Fax: (506) 2253-4292. Apartado Postal 84-2010, Zapote, Costa Rica.  
Correo electrónico: [info@tra.go.cr](mailto:info@tra.go.cr) / [www.tra.go.cr](http://www.tra.go.cr)