



EXPEDIENTE 2024-0300-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

MARÍA DE LOS ANGELES BARQUERO SÁENZ en su condición de  
albacea de la sucesión de CARMEN JUSTINA BARQUERO SÁENZ,  
apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2024-628-RIM)

REGISTRAL

## VOTO 0220-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a  
las nueve horas treinta y tres minutos del veintinueve de noviembre de  
dos mil veinticuatro.

Recurso de apelación interpuesto por la señora María de los Ángeles Barquero Saenz, casada una vez, del hogar, con cédula de identidad 1-0599-0033, vecina de Heredia, albacea de la sucesión de Carmen Justina Barquero Saenz, contra lo resuelto en el oficio DGL-0513-2024 del 22 de mayo de 2024, emitido por la Dirección General del Registro Nacional, que confirma lo establecido en el oficio DRI-01-0264-2024 del 13 de mayo de 2024 emitido por la Dirección del Registro Inmobiliario.

Redacta la juez Soto Arias.

### CONSIDERANDO



**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** La Dirección General del Registro Nacional mediante oficio DGL-0513-2024 del 22 de mayo de 2024, responde el oficio del 30 de abril del 2024, donde la señora María de los Ángeles Barquero Saenz, presenta denuncia indicando su inconformidad con el trámite de presentación digital de la escritura 202-5, otorgada ante la notaria Sandra González Pinto el 9 de octubre de 2023, que ingresó al Registro mediante el uso de ventanilla digital, bajo el Tomo 2023 Asiento 674781, relacionada con la adjudicación de la finca de la provincia de Heredia matrícula 9788-032; una vez calificado el documento, este se devuelve defectuoso por falta de pago de tributos el 6 de noviembre de 2023, y dos días después la notaria autorizante es sujeto de una medida cautelar en la que se le impuso 6 meses de suspensión en el ejercicio del notariado. El documento es adicionado y se paga lo adeudado pero el documento es cancelado por el transcurso de 3 meses. La inconformidad radica en que el testimonio no ha podido volverse a presentar por cuanto le fue suspendida la firma digital lo que hace que la notaria no tenga acceso a la ventanilla digital, a pesar de que la escritura y el testimonio se autorizaron antes de la suspensión de la notaria, lo que genera una desigualdad con el tratamiento a los documentos físicos a los que simplemente se adhiere una boleta y se verifica que al momento de su autorización la notaria se encuentre habilitada para poderse tramitar, lo cual perjudica a los usuarios y solicita se le dé una solución.

La Dirección General avaló lo manifestado por el Director del Registro Inmobiliario en el oficio DRI-01-0264-2024 del 13 de mayo del 2024, en cuanto a que no se encuentra ninguna irregularidad o error en la tramitación del documento Tomo 2023 Asiento 674781, y que



las condiciones de uso del Sistema de Ventanilla Digital son aceptados por los notarios públicos al momento de afiliarse al servicio y es claro que una inhabilitación impide el trámite de cualquier documento, razón por la que no puede atenderse su pretensión de concederle acceso a la ventanilla digital por cuanto solo se encuentran legitimados los notarios activos en la Dirección Nacional de Notariado, distinto a los documentos físicos en los que cualquier interesado puede presentarlos, por lo que no puede rehabilitarse la firma de la notaria autorizante por atentar contra la seguridad jurídica.

La señora María de los Ángeles Barquero Sáenz, apela lo resuelto y expresa literalmente como agravios: “NO ME RESPONDIERON MIS PETICIONES Y NO ME DA NINGUNA SOLUCION por ejemplo solicité: “...que con la urgencia debida se me dé una solución para poder ingresar el testimonio que, insisto, fue emitido estando la notaria totalmente legitimada y habilitada” y donde lo que pide es que el Registro reingrese el testimonio a la corriente registral o de una solución a su petición, ya que considera que a la notaria le emitieron un criterio registral improcedente.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS:** Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE EL 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.



**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Es importante aclarar a la apelante que el acceso al Sistema de Ventanilla Digital es exclusivo para notarios, el público en general no tiene acceso a este, y que de acuerdo con las Especificaciones Técnicas y Condiciones de uso del Sistema de “Ventanilla Digital”, para utilizar este servicio el notario debe estar debidamente habilitado ante la Dirección Nacional de Notariado, lo cual no sucede en este caso. No es factible permitir que la notaria Sandra González Pinto pueda continuar utilizando el Sistema de Ventanilla Digital estando inhabilitada como consecuencia directa de su actuar, pues justo ello es producto de la suspensión en el ejercicio de la función notarial, la cual es absoluta, es decir, no puede realizar ninguna de las funciones que como notaria la ley le impone.

Corolario de lo anterior, en este caso en particular, si bien es cierto el numeral 34 inciso h) del Código Notarial establece como uno de los alcances de la función notarial el *“h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.”*, esta función se ve paralizada por la suspensión de la que es sujeto la notaria autorizante.

Es necesario traer a colación el numeral 451 del Código Civil que establece *“La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado. // El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto.”*, de su simple lectura se extrae, que tal y como sostiene el criterio de la Dirección del Registro Inmobiliario, mediante el oficio DRI-01-0264-2024 fechado 13 de mayo de 2024, el cual es avalado por la Dirección General, la presentación de un documento,



en este caso físico, no es un acto exclusivamente notarial puesto que puede realizarlo cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que trate de inscribir, incluso un apoderado o representante del interesado, a diferencia de la presentación del documento digital que está dirigida exclusivamente para notarios los cuales como una condición de uso deben estar activos–habilitados–legitimados en la Dirección Nacional del Notariado para acceder a este sistema; lo cual no ocurre en el presente caso donde media una suspensión, razón por la cual la notaria **no** puede ejercer ningún tipo de actuación notarial hasta tanto no se levante esta suspensión.

La regulación vigente, establece que en la presentación de un documento estrictamente digital, solo está legitimado aquel notario público registrado en la interconexión o interfaz, con su respectivo certificado de firma digital avanzada y debidamente habilitada ante la Dirección Nacional de Notariado, quien además estar debidamente activo, sin ninguna falta, esto es que no haya perdido la capacidad legal para el desempeño del ejercicio de sus funciones notariales.

La resolución 00026 – 2016 del Tribunal Contencioso Administrativo Sección VI dictada a las 15:15 horas del 16 de febrero del 2016, dentro del expediente N° 12-006846-1027-CA, versa entre otros, sobre el tema de la inhabilitación en el ejercicio del notariado, y dispone en lo de interés:

... debe de clarificarse que **cuando un notario ha sido suspendido (con ocasión de una sanción disciplinaria), esa circunstancia le impide de manera absoluta el ejercicio de cualesquiera de las funciones propias de la función notarial** –previamente reseñadas, contenidas en los artículos 34 del Código Notarial y



19 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, supra transcritos-, que obviamente comprenden la fe pública, esencial y característica de esta potestad, según se explicó antes. Nótese al respecto que ... se establece como presupuesto básico para el ejercicio de la función notarial, el encontrarse **activo y/o habilitado**, lo cual es conteste con la misma condición establecida en el transcrito artículo 2 del Código Notarial; y que obviamente se pierde con la imposición de una sanción de suspensión del ejercicio de la función. Nótese que inclusive, el notario suspendido está obligado a depositar su protocolo en el Archivo Nacional, como lo exige el artículo 53 del Código Notarial. Una interpretación diversa conllevaría a hacer nugatoria la sanción impuesta, permitiendo el ejercicio ilegítimo de la función notarial; y con ello, las funciones de custodia, prevención, control y dirección que le han sido impuestas por ley a la Dirección Nacional de Notariado. (Lo subrayado no es del original)

De igual manera, el artículo 8 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, establece como presupuesto básico para el ejercicio de la función notarial, el encontrarse activo y/o habilitado, lo cual es conteste con la misma condición establecida en el artículo 2 del Código Notarial; y que obviamente se pierde con la imposición de una sanción de suspensión del ejercicio de la función.

El notario inhabilitado o suspendido NO puede ejercer el notariado, y menos la fe pública notarial, desde este punto de vista y en lo que se refiere a la firma digital necesaria para la utilización del Sistema de Ventanilla Digital, se indica en los Lineamientos para el ejercicio y



control del servicio notarial (actualizado al 4 de octubre de 2019), formulados por la Dirección Nacional del Notariado, específicamente en su Capítulo V sobre los Medios de Seguridad, lo siguiente:

Artículo 28.- Medios de Seguridad. Los medios de seguridad son:

... h) La firma digital del notario, la cual deberá ser emitida en los términos y condiciones establecidos en la Ley 8454 Certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

La custodia y preservación en los medios de seguridad son responsabilidad exclusiva del notario.

Artículo 29.- Deber de uso. Los notarios **habilitados** deberán contar con todos los medios de seguridad, y utilizarlos conforme corresponda para cada actuación notarial. (La negrita no es del original)

Como puede verse, no está facultado de modo alguno un notario inhabilitado, para poder usar ni sus mecanismos de seguridad ni las facultades de inscripción que la ley les concede cuando están debidamente habilitados. En síntesis, un notario inhabilitado no puede acceder al Sistema de Ventanilla Digital del RPI, y mas allá, el Registro Nacional no tiene la capacidad de suspender la firma digital a los notarios, pues no tiene competencia para ello, lo que sucede es que el Sistema de Ventanilla Digital solo puede ser accedido y utilizado por notarios que se encuentren activos en la Dirección Nacional del Notariado; incluso se nota a folio 11 imagen 12 del legajo de apelación, en la consulta de trámites, anotaciones y marginales del documento al tomo: 2023, asiento: 674781 consecutivo: 1, que toda la tramitación se hizo correctamente, y más aún, la notaria Sandra Isabel González Pinto carné de agremiada 11926 al día de hoy continua inhabilitada para el servicio del notariado por lo que tiene impedimento legal para





realizar la presentación del documento digitalmente.

Por último, al momento de la apelación, se tuvo la oportunidad de presentar el documento en físico con una boleta de seguridad, pero no se acudió a esta posibilidad, la cual ya no es posible utilizar por cuanto desde el 7 de octubre de 2024 los notarios solo pueden presentar documentos en el Sistema de Ventanilla Digital, conforme lo establece el Decreto Ejecutivo N° 44401-MJP que versa sobre la Oficialización de la obligatoriedad de la plataforma del Sistema de Ventanilla Digital del Registro Nacional, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 60 del 5 de abril de 2024.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, citas legales, jurisprudencia y doctrina expuestas, este Tribunal debe declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora María de los Ángeles Barquero Saenz, albacea de la sucesión de Carmen Justina Barquero Saenz, contra lo resuelto en el oficio DGL-0513-2024 del 22 de mayo de 2024, emitido por la Dirección General del Registro Nacional, el cual se confirma.

### **POR TANTO**

Por las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por la señora María de los Ángeles Barquero Saenz, albacea de la sucesión de Carmen Justina Barquero Saenz, contra lo resuelto en el oficio DGL-0513-2024 del 22 de mayo de 2024, emitido por la Dirección General del Registro Nacional, la que en este acto **SE CONFIRMA**. 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 dejarán 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: 01/07/2025 08:46 AM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 30/06/2025 08:45 PM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)  
Fecha y hora: 01/07/2025 07:59 AM

**Cristian Mena Chinchilla**

Firmado digitalmente por  
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)  
Fecha y hora: 01/07/2025 08:24 AM

**Gilbert Bonilla Monge**

Firmado digitalmente por  
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)  
Fecha y hora: 01/07/2025 08:28 AM

**Norma Ureña Boza**

mut/KQB/PLSA/CMC/GBM/NUB.



**DESCRIPTORES.**

**Término: RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA RESOLUCIONES  
FINALES DEL REGISTRO NACIONAL**

**TNR: 00.31.49**

**TG 1: 48**