



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

DIRECTRIZ RIM-004-2010

De: Msc. Oscar Rodríguez Sánchez

Director. Registro Público de Bienes Inmuebles

Para: Subdirección catastral, Subdirección registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Asesoría Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción, Dirección de Regionales, Dirección de Servicios Registrales, Funcionarios de la Dirección, Oficina de Diario.

Asunto: Información Posesoria. Medio para rogar su inscripción.

Fecha: 04 de octubre del 2010

Vo. Bo. Director



Ha sido detectado una nueva forma de fraude en el tráfico de bienes inmuebles, cuyo modus operandi consiste en la presentación de protocolizaciones de piezas de procesos de información posesoria, siendo que tales protocolizaciones notariales no responden a ningún expediente judicial, o son procesos que todavía no tienen resolución final en firme.

Dado que esta nueva modalidad de fraude debe tener una respuesta administrativa efectiva en defensa de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles, luego de un estudio del medio utilizado en este tipo de rogación, se ha llegado a los siguientes conclusiones que dan fundamento al contenido de la presente directriz, la cual es de obligatorio acatamiento, conforme el artículo 16 de la Ley 3883, Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público:

- a) Que según lo ordenan los procedimientos del artículo 10 de la Ley de informaciones Posesorias No. 139 y sus reformas,

"... El juez aprobará la información por auto que contenga la descripción del inmueble y **mandará practicar**, en el Registro Público de la Propiedad, la inscripción solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, por medio de la correspondiente certificación de la resolución, una vez que esté firme..." (lo resaltado no es del original)

De lo anterior derivan dos conclusiones importantes:

Primero: La resolución con la que el juez manifiesta su criterio final en este tipo de proceso, se trata de un **auto con carácter de sentencia**, según el artículo 153 inciso 4) del Código Procesal Civil.

Segundo: La formalidad exigida por el artículo 10 citado, para trasladar los efectos jurídicos del proceso hacia la publicidad registral (la inscripción del inmueble objeto del proceso), es la **certificación de la resolución**, lo cual se traduce en términos formales en la ejecutoria debidamente firmada por el juez, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 157 del Código Procesal Civil, muy especialmente lo indicado en su párrafo final que indica en lo conducente:

“...Si se tratase de ejecutoria sujeta a inscripción en el Registro Nacional, la autoridad judicial que la expida deberá cumplir con los requisitos establecidos por el reglamento respectivo.”

- b) Que la expedición de tal documento judicial es un **acto de juez** derivado de su autoridad, poder e investidura; documento inscribible -que siendo una representación del acto sustancial del juez- **no puede ser sustituido por una protocolización notarial, la cual únicamente procede cuando expresamente así es requerido dentro de un proceso determinado**. (vgr: artículo 932 C.P.C Protocolización de piezas en procesos sucesorios; 657 C.P.C. Protocolización de piezas en remates, entre otros).
- c) Que -en consecuencia- no sería procedente la certificación notarial de las resultas del proceso, cuando **la norma adjetiva exige un acto de juez** como formalidad instrumental del acto sustantivo, para efectos de inscripción en el Registro Inmobiliario.
- d) Que la función notarial, **está sujeta a las formas** establecidas por las leyes y reglamentos para la validez y eficacia de los actos que ante su autoridad se realizan -bajo su responsabilidad y asesoría-; tal principio se advierte a lo largo de toda la normativa notarial, especialmente en los artículos 1, 30, 34 inciso a) y 87 del Código Notarial:

“Artículo 1.- Notariado público. El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado **asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad** en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.”

“Artículo 30.- Competencia material de la función. La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legitima y autentica los actos en los que interviene, **con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales,** para lo cual goza de fe pública...”

“Artículo 34.- Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

a) Recibir, interpretar y **adecuar al ordenamiento jurídico** las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, **para documentar, en forma fehaciente,** hechos, actos o negocios jurídicos...”

“Artículo 87.- 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.**”

- e) Que la protocolización de documentos, si bien está regulada como una actividad protocolar notarial en el artículo 105 del Código Notarial; debe señalarse que la protocolización de piezas de procesos judiciales no es un acto discrecional del notario, **sino una forma documental que debe estar autorizada por el mismo proceso judicial.**
- f) Que conforme todo lo anterior, debemos considerar que la protocolización de piezas **de una información posesoria**, no es una forma documental válida conforme al ordenamiento jurídico para producir una inscripción en el Registro Inmobiliario, dentro de los parámetros del artículo 450 del Código Civil que indica:

“Sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.” (lo resaltado no es del original)

Nótese que tal forma documental por medio de la cual se realiza la rogación al registro, no está autorizada por el proceso de información posesoria, y por tanto no se ajusta a derecho, lo cual cae en la prohibición del artículo 7 inciso d) del Código Notarial

Artículo 7.- Prohibiciones. Prohíbese al notario público:

a) (...)

d) Autorizar actos o contratos contrarios a la ley,
ineficaces ...”

Cuando un notario utiliza una formalidad que no corresponde a los requerimientos de la ley para lograr la validez del acto, no solamente tiene una consecuencia disciplinaria en lo personal (artículo 144 inciso b) del Código Notarial); sino que también, existe una consecuencia jurídica para los actos o contratos inválidos expedidos cual es su nulidad absoluta, conforme –en este caso- al artículo 126 inciso d) del Código Notarial, que en lo conducente determina:

“**Artículo 126.- 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:

a) (...)

d) Los otorgados en contravención de lo dispuesto en el inciso c) del artículo 7 de este código, con la excepción resultante del artículo 127, los contrarios a las leyes o ineficaces o los otorgados sin las autorizaciones previas exigidas por la ley para poder realizar el acto o contrato...”
(lo resaltado no es del original)

Es por ello que, **a partir de la entrada en vigencia de la presente directriz**; le será cancelada la presentación al diario a las informaciones posesorias cuyo medio de rogación sea la protocolización notarial, por adolecer estos documentos de un vicio de nulidad absoluta insubsanable conforme a los artículos 7 y 126 antes relacionados.

Rige 10 días después de su publicación.



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

La Gaceta N° 210 — Viernes 29 de octubre del 2010

JUSTICIA Y PAZ

JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL
DIRECTRIZ RIM-004-2010

De: Msc. Óscar Rodríguez Sánchez
Director. Registro Público de Bienes Inmuebles

Para: Subdirección catastral, Subdirección registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Asesoría Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción, Dirección de Regionales, Dirección de Servicios Registrales, Funcionarios de la Dirección, Oficina de Diario.

Asunto: Información Posesoria. Medio para rogar su inscripción

Fecha: 04 de octubre del 2010

Vo. Bo.: Director

Ha sido detectado una nueva forma de fraude en el tráfico de bienes inmuebles, cuyo modus operandi consiste en la presentación de protocolizaciones de piezas de procesos de información posesoria, siendo que tales protocolizaciones notariales no responden a ningún expediente judicial, o son procesos que todavía no tienen resolución final en firme.

Dado que esta nueva modalidad de fraude debe tener una respuesta administrativa efectiva en defensa de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles, luego de un estudio del medio utilizado en este tipo de rogación, se ha llegado a las siguientes conclusiones que dan fundamento al contenido de la presente directriz, la cual es de obligatorio acatamiento, conforme el artículo 16 de la Ley N° 3883, Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público:

- a) Que según lo ordenan los procedimientos del artículo 10 de la Ley de informaciones Posesorias N° 139 y sus reformas,
“... El juez aprobará la información por auto que contenga la descripción del inmueble y **mandará practicar**, en el Registro Público de la Propiedad, la inscripción solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, **por medio de la correspondiente certificación de la resolución**, una vez que esté firme...” (lo resaltado no es del original)

De lo anterior derivan dos conclusiones importantes:

Primero: La resolución con la que el juez manifiesta su criterio final en este tipo de proceso, se trata de un **auto con carácter de sentencia**, según el artículo 153 inciso 4) del Código Procesal Civil.

Segundo: La formalidad exigida por el artículo 10 citado, para trasladar los efectos jurídicos del proceso hacia la publicidad registral (la inscripción del inmueble objeto del proceso), es la **certificación de la resolución**, lo cual se traduce en términos formales en la ejecutoria debidamente firmada por el juez, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 157 del Código Procesal Civil, muy especialmente lo indicado en su párrafo final que indica en lo conducente:

“...Si se tratare de ejecutoria sujeta a inscripción en el Registro Nacional, la autoridad judicial que la expida deberá cumplir con los requisitos establecidos por el reglamento respectivo.”



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

La Gaceta N° 210 — Viernes 29 de octubre del 2010

- b) Que la expedición de tal documento judicial es un acto de juez derivado de su autoridad, poder e investidura; documento inscribible -que siendo una representación del acto sustancial del juez- **no puede ser sustituido por una protocolización notarial, la cual únicamente procede cuando expresamente así es requerido dentro de un proceso determinado**, (vgr: artículo 932 C.P.C Protocolización de piezas en procesos sucesorios; 657 C.P.C. Protocolización de piezas en remates, entre otros).
- c) Que -en consecuencia- no sería procedente la certificación notarial de las resultas del proceso, cuando la norma adjetiva exige un acto de juez como formalidad instrumental del acto sustantivo, para efectos de inscripción en el Registro Inmobiliario.
- d) Que la función notarial, está sujeta a las formas establecidas por las leyes y reglamentos para la validez y eficacia de los actos que ante su autoridad se realizan -bajo su responsabilidad y asesoría-; tal principio se advierte a lo largo de toda la normativa notarial, especialmente en los artículos 1°, 30, 34, inciso a) y 87 del Código Notarial:

“Artículo 1°—Notariado público. El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.”

“Artículo 30.—Competencia material de la función. La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legítima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública...”

“Artículo 34.—Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales,

estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, en forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos...”

“Artículo 87.—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.”

- e) Que la protocolización de documentos, si bien está regulada como una actividad protocolar notarial en el artículo 105 del Código Notarial; debe señalarse que la protocolización de piezas de procesos judiciales no es un acto discrecional del notario, sino una forma documental que debe estar autorizada por el mismo proceso judicial.



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

La Gaceta N° 210 — Viernes 29 de octubre del 2010

- f) Que conforme todo lo anterior, debemos considerar que la protocolización de piezas de una información posesoria, no es una forma documental válida conforme al ordenamiento jurídico para producir una inscripción en el Registro Inmobiliario, dentro de los parámetros del artículo 450 del Código Civil que indica:

“Sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.” (lo resaltado no es del original)

Nótese que tal forma documental por medio de la cual se realiza la rogación al registro, no está autorizada por el proceso de información posesoria, y por tanto no se ajusta a derecho, lo cual cae en la prohibición del artículo 7 inciso d) del Código Notarial

Artículo 7°—Prohibiciones. Prohíbese al notario público:

a) (...)

d) Autorizar actos o contratos contrarios a la ley, ineficaces...”

Cuando un notario utiliza una formalidad que no corresponde a los requerimientos de la ley para lograr la validez del acto, no solamente tiene una consecuencia disciplinaria en lo personal (artículo 144 inciso b) del Código Notarial); sino que también, existe una consecuencia jurídica para los actos o contratos inválidos expedidos cual es su nulidad absoluta, conforme -en este caso- al artículo 126 inciso d) del Código Notarial, que en lo conducente determina:

“Artículo 126.—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:

a) (...)

d) Los otorgados en contravención de lo dispuesto en el inciso c) del artículo 7 de este código, con la excepción resultante del artículo 127, los contrarios a las leyes o ineficaces o los otorgados sin las autorizaciones previas exigidas por la ley para poder realizar el acto o contrato...” (lo resaltado no es del original)

Es por ello que, a partir de la entrada en vigencia de la presente directriz; le será cancelada la presentación al diario a las informaciones posesorias cuyo medio de rogación sea la protocolización notarial, por adolecer estos documentos de un vicio de nulidad absoluta insubsanable conforme a los artículos 7 y 126 antes relacionados.

Rige 10 días después de su publicación.

Dirección Registro Inmobiliario.—Msc. Óscar Rodríguez Sánchez, Director.—1 vez.—O. C. N° 10-0233.—Solicitud N°

