

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

DONACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES

CASO # 18

**MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD EN DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

NICOLE STACY SOTO SÁNCHEZ

M.Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUÉZ

FEBRERO, 2026

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del Caso.....	4
Propósito de Análisis del Caso.....	4
MARCO NORMATIVO.....	6
ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN.....	17
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	23
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	47
APÉNDICES.....	51

INTRODUCCIÓN

En primera instancia, el caso analizado corresponde a la asignación que se recibe como parte de los criterios de evaluación de acuerdo a los temas dilucidados para el ejercicio adecuado del Derecho Notarial como especialidad y como parte de las ramas del Derecho, de lo cual se pretende valorar el aprendizaje adquirido y cómo aplicarlo a la vida real una vez concluido el programa de estudios, por lo que, es conveniente dar definición a una serie de conceptos que abordan el tema seleccionado y que ayudan a tener un mejor entendimiento sobre el acto notarial a realizar.

Efectivamente, la manera en que se desarrolló el trabajo responde diferentes inquietudes sobre cuál es el mejor camino a seguir para cumplir con las peticiones de los clientes mediante la aplicación de un marco de legalidad apropiado y basado en las normativas vigentes de acuerdo a cada solicitud.

Más allá de esto, valorar la forma bajo la cual se presentan las partes a solicitar el servicio notarial ayuda a entender cómo proceder de forma imparcial y a tenor de los estudios previos que se deben realizar para asegurarse de no tener ningún impedimento, imprevisto o situación que pueda llegar a comprometer la integridad de las personas, ni la imagen profesional de la suscrita notaria.

Asimismo, la aplicación de la normativa deja entrever la relevancia que posee el conocimiento de las leyes y decretos en función de lo que se requiere para brindar una asesoría adecuada, así como profesional, por lo que para argumentar la forma en la cual se aborda el caso se implementa la utilización de diferentes jurisprudencias con el fin de validar los conceptos empleados y los criterios bajo los cuales se han basado en otras situaciones para realizar este tipo de acto.

Finalmente, el ejercicio notarial debe brindar un acompañamiento constante para emitir un sentido de confianza entre el notario y el usuario que solicita el servicio como tal, con el fin de que todo acto que sea propenso a ser inscribible, lleve una línea correcta, sea dirigida y sometida a un criterio profesional y posteriormente, surta efectos a la vida jurídica mediante los actos de inscripción, resguardo y seguridad jurídica como objeto de derecho dentro de esta especialidad.

Descripción del Caso

Donación de Bien Inmueble con Condición

La señora Marta Esquivel Porras quien es casada en primeras nupcias, Comerciante, es propietaria de un inmueble ubicado en San Isidro de Heredia. La propiedad mide 485 metros cuadrados. En dicha propiedad está construida una casa de habitación, actualmente alquilada. Ella adquirió y construyó estando casada, hoy está separada de hecho.

La señora Marta desea donar dicha propiedad a su única nieta Verónica Calvo Fonseca cuya fecha de nacimiento es el 10 de marzo de 2001, es estudiante de medicina. Doña Marta desea que se estipule que Verónica no podrá vender, hipotecar, ni de manera alguna enajenar ni gravar lo donado hasta que ella fallezca. Además, el monto del alquiler de la casa será exclusivamente para doña Marta hasta que ella muera.

Propósito del análisis del caso

Primero, es necesario conocer la identidad de las partes que se presentan a solicitar el servicio notarial, con el fin de verificar que efectivamente, todos los datos que se presentan en documentos corresponden a las personas físicas que se observan en el despacho, además, es responsabilidad del notario realizar los estudios e indagaciones necesarias a fin de tener todos los datos que se requieren para la confección del instrumento notarial.

Segundo, dentro de los parámetros normativos, el notario debe ser consciente y conocedor de las leyes, especialista en el marco notarial y profesional en la ejecución de las peticiones, siempre que se mantenga imparcial hacia las peticiones que le hacen dentro del plazo de asesoría, por lo que, primero debe conocer todo aquello relacionado al acto notarial y recopilar toda la información que se requiera para proceder.

Tercero, es importante una vez realizados los estudios previos, explicar a los clientes cuáles son los pasos a seguir para llegar a la ejecución del acto, por lo que debe demostrar seguridad y veracidad en las recomendaciones que se hacen como en este caso, al indicar la opción de realizar la donación con reserva de usufructo de acuerdo a las condiciones que plantea la usuaria donde la donación se expone como un acto gratuito mediante el cual se traspasa un bien a otra persona y el usufructo es el derecho de poder continuar con el uso y el disfrute de ese bien aunque la no se tenga la propiedad registral. Asimismo, tomar en cuenta

el estado civil en el que se encuentra la persona que solicita el servicio y determinar la posibilidad de realizar el acto notarial sin mayor preámbulo.

Cuarto, una vez valorados todos los parámetros y al tener conocimiento de la capacidad volitiva y cognitiva de las partes se procede a explicar los términos concretos sobre el acto a realizar, el por qué se debe realizar en escritura pública, los efectos que tiene la donación y el usufructo, tanto como explicar la diferencia entre los términos de separación de hecho, separación judicial y divorcio al haberse adquirido el bien dentro del matrimonio.

Quinto, al tener aceptación de las partes sobre la manera a proceder, se empieza la fase de redacción y autorización de la escritura con el fin de que se lleve a inscribir ante el Registro Nacional mediante el departamento del Registro Inmobiliario, para que surta efectos jurídicos de acuerdo a todo lo que fue solicitado con antelación.

MARCO NORMATIVO

Ciertamente, en relación al caso en estudio que refiere la Donación de un Bien Inmueble con Condición, genera por sí mismo una serie de ideas que se deben dilucidar a la luz de la normativa jurídica aplicable, desde el enfoque mediante el cual se aborda el tipo de instrumento público que se emplea como lo es la escritura pública y todo aquello que forme parte de esta desde el encabezamiento, hasta el otorgamiento y la autorización de la misma.

Claro está que dentro de los términos del Código Notarial en el Artículo 91 de lo cual esboza el citado las partes de las cuales se conforma la escritura pública, más allá de esto, este tipo de elemento tiene carácter de escritura a tenor de la normativa por el hecho de requerirse la inscripción del bien inmueble, el cual se define como todo aquello que pueda estar adherido a la tierra y regidos por las leyes costarricense según lo establece el artículo 24 del Código Civil.

Para entender bien la concepción jurídica del bien inmueble el diccionario del Poder Judicial lo define de la siguiente manera: “Bienes fijados o unidos, de forma inseparable física o jurídicamente, al suelo. Esas construcciones que están allá son los bienes inmuebles que ocupan la propiedad.” (Diccionario Judicial (2024). Párrafo: 1), ahora bien, dentro del marco normativo la propiedad como tal se rige en razón al derecho que se posee por la adquisición de un bien, más aún de forma onerosa como lo alude el caso en estudio

Con respecto a la propiedad que forma parte del concepto de bien inmueble el artículo 45 de la Constitución Política es claro al señalar que “La propiedad es inviolable, a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley.” (Constitución Política (1949). Pp. 16), esto acredita la protección que existe sobre los bienes inmuebles y la disposición que se puede tener sobre ellos en caso de ser requeridos.

El término de “oneroso” se ve aplicado dentro del contrato de compra venta que se percibe de acuerdo al artículo 1049 del Código Civil el cual establece que “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen cosa y precio” (Código Civil (1888). Pp.168), esa perfección se llega a alcanzar mediante la aceptación de la parte que desea adquirir el

bien inmueble, y dentro de los parámetros del contrato este debe tener como requisitos que sea bilateral, debe existir consentimiento de las partes lo que devenga de la capacidad cognitiva y volitiva de estos como requisito principal para llevarlo a cabo, esto según se confronta en el artículo 36 del Código Civil el cual menciona que,

La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal, en las personas jurídicas por la ley que las regula. (Código Civil (1888). Pp. 7)

Además, este tipo de contrato debe necesariamente realizarse mediante escritura pública con el fin de que el nuevo dueño de la propiedad realice la inscripción debida de la misma en el registro de bienes inmuebles del Registro Nacional de acuerdo a la guía de calificación del registro inmobiliario y sujeto a los establecido en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, así como la finalidad del Registro Inmobiliario de “fortalecer la seguridad registral inmobiliaria por medio de los efectos jurídicos de su publicidad material, atendiendo a la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados.” (Reglamento del Registro Inmobiliario (2024). Pp. 13). Por esto, todo derecho real o personal que sea susceptible de ser inscribible dentro de la categoría de bien inmueble debe llevarse ante esta subcategoría del Registro Nacional.

Lo anterior, se dilucida como antecedente de la adquisición de la propiedad que en el caso concreto prosigue con otros conceptos que son los de mayor interés, por lo que se toma en consideración en primera instancia, y de acuerdo a la descripción del caso el término de Donación, que según el Diccionario Judicial y por argumento de Brenes Córdoba,

la donación es un acto de liberalidad. Es el nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa y tiene tres características jurídicas: es unilateral, a título gratuito y solemne. Es un contrato y no acto, en virtud de que, si bien el donatario a nada se obliga, requiere el consentimiento de ambos contratantes y porque de parte del donante existe una prestación, cual es el traspaso de la propiedad, lo que determina el calificativo de unilateral que se da a esta forma de facto. La

donación es un modo de transmitir la propiedad gratuitamente (Sentencia Tribunal Agrario N°249 (2018). Pp. 1)

Por otro lado, la donación como tal se encuentra regulada de los artículos 1393 al 1408 del Código Civil, de estos el 1404 del mismo cuerpo normativo establece que “La donación transfiere al donatario la propiedad de la cosa donada.” (Código Civil (1888). Pp.232), además dentro de este caso la donación también se realiza mediante escritura pública, puesto que el bien donado se refiere a un bien inmueble que debe estar sujeto a inscripción ante el cambio de propietario.

Por otra parte, el derecho de Usufructo está regulado en los artículos 287 al 289, donde menciona que sobre el derecho de usufructuar las cosas “pertenecen al propietario todos los frutos naturales, industriales o civiles que ellas produzcan ordinaria o extraordinariamente” (Código Civil (1888). Pp. 23) en donde los frutos naturales refieren a aquellos producidos por la tierra o crías de animales, los industriales son los que se obtienen por trabajo o cultivo y los civiles son aquellos que surgen por el interés del dinero, alquiler de cosas, alquiler de inmuebles u otros.

Asimismo, es considerado un derecho real limitado temporalmente por cuanto “implica el uso total de una cosa ajena por lo general sin contraprestación y con aprovechamiento de los frutos que ella produzca” (Diccionario Judicial (2024). Párrafo: 1), dentro del caso de estudio ese derecho de usufructo se concibe por el hecho de desear traspasar el bien en propiedad y seguir disfrutando del uso y de los frutos que se pueda obtener del mismo.

De acuerdo a un extracto de Sala Segunda que cita a la Sala Primera en la resolución N°809-2006, señala que el usufructo “se concibe como un derecho autónomo, distinto al de propiedad. Es un derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien ajeno. Comprende la facultad de utilizar la cosa aprovechando los frutos que este produzca” (Sala Segunda de la Corte (2015). Pp.4), claro está que este derecho real surge como un medio por el cual se puede disfrutar de un bien dentro de distintos parámetros, no obstante, no está sujeto a la propiedad del mismo.

Dentro de las condiciones es importante resaltar la diferencia entre una condición y una limitación en cuanto a la primera refiere el significado de un acuerdo o naturaleza sobre la propiedad de las cosas, y en cuanto al segundo se refiere al término o restricción que se impone sobre una cosa, por lo que de acuerdo a estos parámetros se desarrollan los diferentes conceptos que para el caso de estudio surgen como parte de las peticiones de la usuaria.

Sobre la hipoteca, cabe destacar lo que señala el artículo 409 del Código Civil el cual establece que la misma “se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble para garantizar deuda propia o ajena” (Código Civil (1888). Pp. 44), este concepto forma parte de las peticiones que tiene la interesada en donar el bien inmueble y forma parte de las condiciones para ejecutar esa acción, por lo que se añade además que no son susceptibles de hipoteca.

1°. - Los bienes que no pueden ser enajenados.

2°. - Los frutos o rentas pendientes por separación del predio que los produce.

3°. - Los muebles colocados permanentemente en un edificio a no ser con éste.

4°. - Las servidumbres, a no ser con el predio dominante,

5°. - Los derechos de uso y habitación.

6°. - El arrendamiento.

7°. - El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.

Todo lo anterior según lo indica el artículo 410 del Código Civil, por lo que el concepto de hipotecar de forma intrínseca le atañe a todas estas derivaciones que se conocen entonces como restricciones sobre las cuales no aplica este acto.

De la misma forma, del concepto de enajenar se dice en el artículo 291 del Código Civil que “Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad” (Código Civil (1888). Pp. 24), este concepto es inherente a la propiedad sobre el dominio o propiedad absoluta de ella, sin embargo, parte de las condiciones que se establece dentro del acto que se desea ejecutar es el de no enajenar ni gravar- que refiere imponer una

carga sobre un bien- estos conceptos deben dilucidarse desde el punto de vista de la normativa en el artículo 292 del Código Civil el cual establece el plazo por el cual es valido ejecutar este acto bajo esos términos solo por un periodo de 10 años, no de forma vitalicia.

Ahora bien, sobre el arrendamiento, se conoce que este se muestra como un contrato por el cual el propietario de un bien cede el uso y disfrute de este por un tiempo determinado, en muchas ocasiones regido bajo un contrato de alquiler con la descripción del bien inmueble, el monto por el cual se alquila, las partes que intervienen en este caso el arrendante y arrendatario, las restricciones sobre ese alquiler, el fin del mismo si es de comercio o habitación y las obligaciones y deberes de cada parte como lo establece la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley N° 7527 conocida también como ley de inquilinato.

De acuerdo al ámbito de aplicación

Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos. (Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (2022) Pp.1)

La eficacia con la que se aplique esta ley depende de las partes involucradas dentro de un contrato bilateral y mediante el cual se llegue al perfeccionamiento del mismo mediante la aceptación, ya que con el cumplimiento de las disposiciones que se discuten e intercambian se puede llegar a un mejor acuerdo.

Ahora bien, sobre la Separación de Hecho, se determina como un concepto diferente al de separación judicial o divorcio, puesto que no existe un ente judicial implícito, ni se ha llevado a cabo la disolución permanente del vínculo matrimonial, por lo que se entiende como un tipo de causal consistente en la vida en común de los cónyuges sin tomar en consideración el motivo de la separación o quien lo haya provocado, “Si bien la separación de hecho se caracteriza por la circunstancia de que los esposo viven separadamente, puede existir la ruptura de la vida en común, aún si se mora en la misma casa” (Diccionario Judicial (2024).

Párrafo: 1), claro está que la separación de hecho puede considerarse como un hecho temporal o definitivo según sean las circunstancias y las posibilidades de reestablecer el vínculo matrimonial.

Dentro de este parámetro Trejos Salas como lo citó el Tribunal de Familia dice que:

El verdadero motivo del divorcio es la ruptura de la vida en común, caracterizada por el hecho de que los esposos vivan separadamente. Para justificar el divorcio es necesario y suficiente que los esposos -todavía unidos por el vínculo conyugal y no separados judicialmente- no vivan en común, cualquiera que sea la causa de su separación. El origen de la ruptura es indiferente. Poco importa que la separación haya sido decidida de común acuerdo (separación amistosa) o establecida por iniciativa de uno solo de los cónyuges (abandono unilateral), el mismo autor del abandono puede, en este último caso, prevalerse de la separación de hecho que él mismo ha creado. (Tribunal de Familia (2023). Pp. 2)

Claramente, se entiende entonces que la separación de hecho tiene parte como causa para la separación judicial después de un año de conocida y como causa para el divorcio después de tres años como lo establecen los artículos 40 y 48 del Código de familia, aun así, puede que no se llegue a ese destino, sino, que aún en la separación de hecho puede existir algún tipo reconciliación y mantener el vínculo matrimonial.

Sobre la existencia o no de los bienes gananciales dentro del marco de la Separación de Hecho, cabe destacar que de conformidad con el artículo 41 del Código de Familia responde únicamente

al disolverse o declararse nulo el matrimonio, al declararse la separación judicial y al celebrarse, después de las nupcias, capitulaciones matrimoniales, cada cónyuge adquiere el derecho de participar en la mitad del valor neto de los bienes gananciales constatados en el patrimonio del otro. (Código de Familia (2025). Pp. 10)

Por lo que, dentro el caso en estudio no se encuentra un impedimento para proceder con la donación de la propiedad ya que no se toma en cuenta la ganancialidad de los bienes para este caso.

Analizados los conceptos que se presentan sobre el fondo del caso se prosigue con los referentes a la forma dentro del instrumento público, el cual se define como:

Documento en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho, expedido o autorizado por funcionario público en ejercicio de su cargo o fedatario público competente, con las solemnidades requeridas por la ley. La escritura notarial como instrumento público. (Diccionario Judicial (2024). Párrafo: 1)

Los instrumentos públicos son las actuaciones que el notario debe incorporar al tomo del protocolo que tiene en posesión, como parte de las obligaciones que posee el notario al elaborar una escritura debe realizarla bajo los parámetros que establece el artículo 6 del Código Notarial que refiere los Deberes del Notario, dentro de los cuales se encuentra el tener una oficina abierta al público, brindar una asesoría adecuada y de ser el caso, pueden abstenerse de ellos por causa justa, moral o legal.

Asimismo, como parte de la competencia material en el notariado, el artículo 30 del Código Notarial establece que

el notario autorizado para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función autentica y legitima los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier cosa resultante de las leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. (Código Notarial (1998). Pp. 9)

Dentro del concepto de fe pública establece el artículo 31 del mismo cuerpo normativo que

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar hechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley (Código Notarial (1998). Pp. 9)

Tanto la competencia material, como la fe pública de esta rama dilucida la obligación y la potestad que posee el notario como especialista en derecho notarial y registral de conocer los efectos de la responsabilidad que posee como parte del cargo que ejerce, ya que no se trata solo de brindar una asesoría respecto a un tema, sino, que se deposita ese conocimiento en un papel donde se transcriben los deseos de una persona de acuerdo a la solicitud que plantea, y el notario, debe velar por realizar estos actos o contratos de la mejor manera posible y apegado al principio de legalidad que se encuentra estipulado en el artículo 11 de la Constitución Política.

Ahora bien, el tema de relevancia sobre el tipo de acto notarial que se debe realizar se encuentra en el artículo 81 del Código Notarial, ya que al tratarse de la donación de un bien inmueble es acto debe inscribirse ante el registro de la propiedad y, por lo tanto, debe desarrollarse la escritura para dar autorización a la donación.

La escritura pública forma parte de los actos protocolares que realiza el notario mediante el uso del tomo de protocolo que posee y el cual es de uso exclusivo del notario según lo menciona el artículo 164 del Código Notarial sobre el artículo 30 de la Ley de Inscripción de documentos en el Registro Público “Los medios de seguridad son de uso personal del notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguiente” (Ley 3883 (2025). Pp. 7)

Sobre este efecto el Tribunal Disciplinario de Notariado en observancia de un caso de sustracción del tomo de protocolo alude que

Precisamente, los mecanismos de seguridad notarial fueron previstos por el legislador para legitimar la pertenencia y origen de los documentos presentados al Registro, como provenientes del cartulario autorizante. La falta de custodia de ellos constituye una falta de resorte exclusivo del denunciado, motivo por el cual se le sanciona ya que vulneró su seguridad y correcto uso al dejar abierta la posibilidad y permitir un manejo incorrecto e irresponsable por parte de terceros ajenos al ejercicio de la función notarial que ostenta que lo colocaron en esa situación (Tribunal Disciplinario Notarial (2020). Pp. 3)

Claro está, el acotar la importancia y la responsabilidad que recae en el notario sobre la cautela que debe tener al realizar cada acto notarial y del resguardo de los insumos que se le brindan para realizar las actuaciones como tal. Ciertamente, bajo cualquier circunstancia, ningún profesional queda exento de caer en un error que lo lleve a ser parte de un proceso disciplinario, no obstante, con un trabajo ordenado y medidas preestablecidas se puede proteger más la integridad de los documentos que se guardan.

De la misma forma, como parte de la estructura que lleva a cabo el instrumento público y en atención a las necesidades de los clientes, se debe manejar un orden, en el cual el notario debe velar por indagar respecto a la capacidad de las personas que se presentan a solicitar el servicio notarial, de lo cual esboza el artículo 40 del Código Notarial que,

Los notarios deberán apreciar con sus sentidos o los apoyos y medios tecnológicos debidamente autorizados para ese efecto por vía reglamentaria, la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para validez o eficacia de la actuación. Código Notarial (1998). Pp. 11)

Bajo estos parámetros, en muchas ocasiones es evidente cuando una persona posee algún tipo de discapacidad cognitiva, o bien volitiva cuando se han presentado casos de simulación y es tarea del notario corroborar la veracidad de los hechos que se describen y de la misma forma, de la capacidad de las partes que se acercan a consultar, por eso los estudios prescriturarios son indispensables de realizar antes de autorizar cualquier acto notarial, el notario debe identificar a las partes de acuerdo al artículo 39 del Código Notarial y para el caso en estudio determinar que la usuaria quien es adulta mayor se encuentre habilitada para realizar el acto que solicita siempre al amparo de la Ley N°7935 Ley Integral de la Persona Adulta Mayor desde el ámbito de aplicación y velar por la protección jurídica de la misma.

De igual forma, es necesario como parte de estos estudios guardar toda información de relevancia para tener una mayor seguridad de realizar el acto, ya que de esta forma el notario muestra probidad y profesionalismo, guarda la ética y la responsabilidad de comunicar cualquier situación que encuentre en el proceso de investigación previo a la redacción de la escritura, todos estos documentos pueden ser resguardados en el Archivo de

Referencias del Notario el cual se menciona que “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes enumerados serán enumerados con foliatura corrida” (Código Notarial (1998). Pp. 12). Archivo que debe resguardarse por 10 años en caso de ser requerido en cualquier momento.

De acuerdo a los artículos 81 al 93 del Código Notarial la escritura debe empezar con el encabezamiento donde se menciona el número de acto, el nombre y los apellidos del notario, así como la condición y el lugar de la oficina donde realiza las actuaciones, de seguido se añade la comparecencia, donde se describen las calidades de las partes que comparecen ante el notario que refiere a nombre, profesión u oficio, número de cédula, lugar de residencia y otros que sean necesarios.

Por otro lado, presenta los antecedentes y las estipulaciones que sean necesarias mencionar dentro del acto notarial con el fin de que surta efectos jurídicos, en el caso de estudio al tratarse de un bien inmueble debe indicarse la provincia y el número de finca de este de conformidad con el artículo 88 del Código Notarial.

De igual manera, los artículos siguientes consignan lo referente a las reservas y advertencias que debe hacer el notario a los comparecientes y dejarlo escrito dentro del mismo acto, las constancias se agregan como medios donde el notario hace constar que le han presentado los documentos necesarios para las daciones de fe. Con respecto al otorgamiento es menester del notario leer el contenido de la escritura a los comparecientes de lo cual también debe dejar constancia.

Por último, para la autorización de la escritura se consignan el lugar, la fecha y la hora donde se realiza el acto y el cierre de este mediante la firma del documento por parte de las en el orden que comparecen y finalmente, la firma del notario para dar por concluido el acto, en el cual no se puede agregar más información, en caso de ser necesario añadir o realizar alguna corrección se hace por medio de notas marginales de acuerdo al artículo 96 de Código Notarial.

Igualmente, otra de las responsabilidades del notario es presentar un testimonio en lo literal o en lo conducente de la matriz y de acuerdo al artículo 114 del Código Notarial, mediante lo cual le confiere calidad ejecutoria para producir efectos jurídicos.

Además, en el testimonio debe añadirse el engrose, el cual

Debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar la hora y la fecha... (Código Notarial (1998). Pp. 25)

Una vez pasado este filtro, se puede llevar a inscribir la escritura pública que para el caso en estudio debe presentarse ante el Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

Finalmente, el notario tiene el deber de presentar un índice al Archivo Nacional con la enumeración de los instrumentos autorizados, estos se presentan de forma quincenal “dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlo al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido.” (Código Notarial (1998). Pp. 8). En todo caso es necesario asegurarse de haber realizado todos los actos correspondientes al notariado.

ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

Fase Asesora

En primera instancia, es obligación del notario brindar una asesoría adecuada a las personas que se presentan a la oficina de este, de una forma íntegra e imparcial de acuerdo al artículo 4 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, debe escuchar las solicitudes y las inquietudes de los clientes con el fin de generar un esquema de ideas mediante el cual se conozca el orden sobre el cual se va a proceder acogido a la normativa jurídica que se debe implementar por eso, es necesario identificar los intereses reales de las partes, considerar los riesgos y definir la estrategia más adecuada siempre que se tome en cuenta la seguridad jurídica del acto.

Para el caso en concreto es necesario tomar los medios idóneos con base a la solicitud de la señora Marta Esquivel Porras, quien desea donar un bien inmueble a su nieta Verónica Calvo Fonseca, sin embargo, existe la situación de reconocer el hecho de que este bien se adquirió dentro del matrimonio y ella se encuentra separada de hecho, por tanto, al no existir aún una sentencia con respecto a una separación judicial o divorcio cabe la posibilidad de realizar la donación con reserva del derecho de usufructo y de acuerdo a las condiciones bajo las cuales se desea realizar el acto como tal.

Es indispensable mencionar durante la asesoría las implicaciones y los derechos que se conservan como usufructuaria sobre el uso, goce, percepción de frutos, entre otros, y las restricciones que tiene la donataria de este caso, como lo es el vender, enajenar, gravar o hipotecar el bien, si no, de conformidad con las limitaciones del artículo 292 del Código Civil, por lo demás se constituye como un derecho vitalicio.

Además, se debe verificar la identidad y las calidades respectivas de las partes así como la capacidad bajo la cual se presentan con el fin de conocer si actúan de forma libre y de forma consciente especialmente en el caso de Marta quien es adulta mayor, una vez concluida esta etapa y dando a conocer los honorarios que se deben cancelar, se trabaja bajo el principio de rogación de acuerdo al artículo 36 del Código Notarial y 3 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, mediante el cual el notario puede actuar

únicamente a solicitud de parte y bajo los parámetros que se hayan establecido de previo a la solicitud del servicio notarial.

Una vez explicada la forma de proceder a los comparecientes el notario establece el monto de los honorarios que devenga el tipo de acto notarial que en este caso es por un monto de 2.324.975.00 colones en torno a la donación y al usufructo que se realiza y que de forma obligatoria debe emitir recibo de acuerdo al artículo 167 del Código Notarial y sobre lo cual hace manifestación también el Tribunal Disciplinario notarial en la Resolución N°00322-2024, que el cobro de honorarios le acoge únicamente al notario público y que estos no pueden ser compartidos salvo por el factor de Conotariado.

Fase Redactora

De acuerdo a la solicitud de la señora Marta Esquivel Porras, se procede a confeccionar el instrumento notarial de interés para el caso en concreto de lo cual se esboza la redacción de una escritura pública que haga constar el deseo de realizar la donación a la nieta por lo que se escribe al respecto:

- **PRIMERO:** Que la primer compareciente **MARTA ESQUIVEL PORRAS**, es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Heredia matrícula **TRESCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS- CERO CERO CERO**, Naturaleza Terreno para Construir con una casa de Habitación, situada en el Distrito cuatro San Francisco, Cantón seis San Isidro, Provincia cuatro Heredia, Linderos al Norte con Jose María Rodríguez Acula, al Sur con Sonia López Ortiz, al Este Lote Baldío y al Oeste con Rodolfo Garita Mora, mide **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**, plano catastrado número H- cero cero seis siete ocho uno dos- dos mil ocho.

Este primer apartado después de la comparecencia, se realiza conforme a la descripción de la finca, propiedad de la primera compareciente, datos relevantes para que sea procedente la inscripción de la misma en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

Dentro de este acto, se realiza la acción de donar la propiedad antes descrita y en torno a la normativa al destacar el pago de los impuestos municipales para proceder de forma adecuada con el acto. Asimismo, de acuerdo a las condiciones que se mencionan durante la

primera intervención que se le hace a la señora Esquivel Porras, se realiza un apartado correspondiente al derecho de Usufructo con las limitaciones que decide establecer para llevar a efecto la donación en torno a esos parámetros.

- **USUFRUCTO:** La primera compareciente la señora **ESQUIVEL PORRAS**, solicita que dicha donación se realiza mediante la condición de que ella mantenga el derecho de usufructo sobre la propiedad antes descrita y así mismo se reserva el derecho de gozar de los frutos que esta produzca de forma vitalicia, por lo cual la tercera compareciente **CALVO FONSECA** no podrá vender, hipotecar, ni de manera alguna enajenar ni gravar lo donado dentro del plazo establecido por ley. Además, por encontrarse la propiedad actualmente alquilada, el monto de dicho alquiler de la casa será exclusivamente para la primera compareciente **ESQUIVEL PORRAS**. Se estima este acto en la suma de ochenta y cinco millones de colones.

Efectivamente, el derecho de usufructo funciona como una restricción que se añade con el fin de que el efecto de donación no contravenga los intereses de la señora Esquivel Porras, sino, que se respete la voluntad de esta y las limitaciones aplicables al caso con el fin de que disponga de la propiedad en todos los extremos de manera vitalicia, sin interrupción, de lo cual se entiende entonces que con respecto a la segunda compareciente Calvo Fonseca, únicamente tendrá la nuda propiedad de dicho bien.

Ciertamente, y una vez avalado el acto por ambas partes, se empieza con la redacción que acoge la solicitud de la primera compareciente sobre la donación por lo que se procede de la siguiente manera:

- **DONACIÓN** Que la primera compareciente, la señora **MARTA ESQUIVEL PORRAS** le dona a la tercera compareciente **VERÓNICA CALVO FONSECA**, en las proporciones antes descritas y al día en el pago de los impuestos territoriales y municipales. Se estima este acto en la suma de ochenta y cinco millones de colones.

Por otro lado, al presentarse la comparecencia de todas las partes de interés se puede realizar la aceptación de la donación en el mismo acto, por lo que no es aplicable el plazo de un año para que la señorita Calvo Fonseca deba comparecer ante notario y tramitar la

aceptación, sino, que en este mismo acto da la posibilidad de dar registro y hacer constar la aceptación.

- **ACEPTACIÓN DE LA DONACIÓN:** La señora **CALVO FONSECA**, acepta la donación, con las reservas y condiciones establecidas.

Seguidamente, la suscrita notaria menciona que se realizó el pago de timbres impuestos y de honorarios correspondientes al acto, de lo cual puede dejar constancia en el Archivo de Referencias si lo considera necesario.

Finalmente, la suscrita notaria advierte a los comparecientes sobre el valor y la trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones que se realizan dentro de esta dase, por lo que, una vez que realiza la advertencia procede a leer la totalidad de la escritura a los comparecientes con el fin de proceder con el siguiente paso que es el del otorgamiento y posteriormente da autorización que se hace constar como fase legitimadora del acto notarial mediante la implementación de la firma del notario para que pueda ser llevada ante el Registro Público y realizar la inscripción debida.

Argumentación del Caso

Al establecer la manera de proceder dentro del caso de estudio es indispensable haber realizado una asesoría de forma adecuada con el fin de que las partes interesadas hayan logrado comprender cómo continuar con el proceso de donación conforme a la ley y los mencionados artículos del Código Civil, con el fin de que una vez finalizado el proceso de asesoría y la fase redactora del instrumento notarial, conozcan los clientes lo atinente al proceso de inscripción de la propiedad que se donó.

Dentro de los parámetros de Donación y Usufructo es importante que los clientes hayan quedado claros conforme a la normativa que se les presentó y bajo los conceptos textuales que se les compartió para entender la razón justificada por la cual se realizan estos actos notariales y no otros.

Por lo que en el caso de la donación es conveniente que se incluya en la escritura

Identificación del donante y del donatario.

Descripción detallada del bien donado.

Cláusula de reserva de usufructo vitalicio para el donante.

Firma de ambas partes y del notario. (Gutiérrez, B (2026). Párrafo: 22)

Esta figura notarial se realizó dentro del protocolo, ya que se trata de un acto protocolar y sujeto a inscripción según lo indica el artículo 1397 del Código Civil al indicar que debe realizarse mediante escritura pública y según el Reglamento del Registro Inmobiliario como ente por el cual se ratifica la inscripción del documento, que también se alude dentro de la Guía de Calificación de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, con el fin de que se lleve un orden claro.

Además, es responsabilidad del notario presentar los diferentes documentos y realizar el pago de impuesto de traspaso y timbres de forma debida con el fin de dar seguimiento a la inscripción del acto en el Registro Inmobiliario, dato que debe compartir mediante una copia con las partes interesadas y de lo cual es conveniente que deje constancia en el Archivo de Referencias con el fin de resguardar cualquier información que requiera en el futuro.

De la misma forma, todo acto notarial, debe quedar escrito dentro del índice notarial con el fin de que sea presentado de acuerdo a los periodos establecidos por ley y que no contravenga una situación innecesaria para el notario, no se debe perder de vista en ningún momento las implicaciones que acarrea la realización de actos notariales y la posición que tienen los notarios como fedatarios públicos, ya que cualquier error puede ocasionar restricciones o impedimentos para proseguir con los deseos establecidos por los clientes y puede hacer incurrir en un proceso disciplinario.

Por último, el notario debe resguardar en todo momento los principios deontológicos en el ejercicio de la profesión y siempre trabajar bajo el concepto de ética salvo los casos de excepción que ya la normativa establece sobre las bases morales y legales, pues el apego al derecho notarial es totalmente legitimado por el principio de legalidad, el cual siempre debe respetarse de forma prioritaria.

INTRUMENTO NOTARIAL

Escritura Pública de Donación



PROTOCOLO

1	NÚMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS: Ante mí, Nicole Stacy Soto Sánchez, Notaria
2	Pública con oficina abierta en San José, Goicoechea, Guadalupe, del Banco Nacional doscientos
3	metros norte, cincuenta metros este y cincuenta metros norte, casa de dos plantas a mano
4	izquierda, color café, comparecen los señores: MARTA ESQUIVEL PORRAS , mayor, casada
5	en primeras nupcias pero dice ser separada de hecho, Comerciante, vecina del Carmen de
6	Guadalupe setenta y cinco metros oeste del parque el ocho, casa esquinera color verde a mano
7	derecha, portadora de la cédula de identidad número uno-ochocientos setenta y cuatro- doscientos
8	cincuenta y cuatro, y VERÓNICA CALVO FONSECA , mayor, soltera, Estudiante de
9	Medicina, vecina de de los Sitios de Moravia, costado Noreste de la Parroquia San Francisco de
10	Asís, casa de una planta color negra a mano derecha, portadora de la cédula de identidad número
11	uno-mil ochocientos sesenta y ocho- cinco mil ochocientos setenta y cuatro . Y DICEN:
12	PRIMERO: Que la primer compareciente MARTA ESQUIVEL PORRAS , es dueña de la finca
13	inscrita en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Heredia matrícula TRESCIENTOS
14	VEINTIUN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS- CERO CERO CERO , Naturaleza
15	Terreno para Construir con una casa de Habitación, situada en el Distrito cuatro San Francisco,
16	Cantón seis San Isidro, Provincia cuatro Heredia, Linderos al Norte con Jose María Rodríguez
17	Acuña, al Sur con Sonia López Ortiz, al Este Lote Baldío y al Oeste con Rodolfo Garita Mora,
18	mide CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS , plano catastrado
19	número H- cero cero seis siete ocho uno dos- dos mil ocho. SEGUNDO: USUFRUCTO: La
20	primera compareciente la señora ESQUIVEL PORRAS , solicita que dicha donación se realiza
21	mediante la condición de que ella mantenga el derecho de usufructo sobre la propiedad antes
22	descrita y así mismo se reserva el derecho de gozar de los frutos que esta produzca de forma
23	vitalicia, por lo cual la tercera compareciente CALVO FONSECA no podrá vender, hipotecar,
24	ni de manera alguna enajenar ni gravar lo donado dentro del plazo establecido por ley. Además,
25	por encontrarse la propiedad actualmente alquilada, el monto de dicho alquiler de la casa será
26	exclusivamente para la primera compareciente ESQUIVEL PORRAS . Se estima este acto en la
27	suma de ochenta y cinco millones de colones. TERCERO: DONACIÓN Que la primera
28	compareciente, la señora MARTA ESQUIVEL PORRAS le dona a la tercera compareciente
29	VERÓNICA CALVO FONSECA , en las proporciones antes descritas y al día en el pago de los
30	impuestos territoriales y municipales. Se estima este acto en la suma de ochenta y cinco millones

1	de colones. CUARTO: ACEPTACIÓN DE LA DONACIÓN: La señora CALVO FONSECA,
2	acepta la donación, con las reservas y condiciones establecidas. La suscrita notaria hace constar
3	que el pago de los timbres, impuestos y honorarios fueron recibidos de forma satisfactoria durante
4	el otorgamiento de esta escritura. La suscrita Notaria advierte a los comparecientes, el valor y la
5	trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan.
6	Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. ES TODO. Leida esta escritura a los
7	comparecientes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José a las
8	CATORCE horas y TREINTA minutos del VEINTITRÉS de FEBRERO del año DOS MIL
9	VEINTISEIS. <i>Marta Espinal</i>  
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

Testimonio

NICOLE STACY SOTO SÁNCHEZ
117620356

NÚMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS: Ante mí, Nicole Stacy Soto Sánchez, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Goicoechea, Guadalupe, del Banco Nacional doscientos metros norte, cincuenta metros este y cincuenta metros norte, casa de dos plantas a mano izquierda, color café, comparecen los señores: **MARTA ESQUIVEL PORRAS**, mayor, casada en primeras nupcias pero dice ser separada de hecho, Comerciante, vecina del Carmen de Guadalupe setenta y cinco metros oeste del parque el ocho, casa esquinera color verde a mano derecha, portadora de la cédula de identidad número uno-ochocientos setenta y cuatro- doscientos cincuenta y cuatro, y **VERÓNICA CALVO FONSECA**, mayor, soltera, Estudiante de Medicina, vecina de los Sitios de Moravia, costado Noreste de la Parroquia San Francisco de Asis, casa de una planta color negra a mano derecha, portadora de la cédula de identidad número uno-mil ochocientos sesenta y ocho- cinco mil ochocientos setenta y cuatro . **Y DICEN: PRIMERO:** Que la primer compareciente **MARTA ESQUIVEL PORRAS**, es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Heredia matrícula **TRESCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS- CERO CERO CERO**, Naturaleza Terreno para Construir con una casa de Habitación, situada en el Distrito cuatro San Francisco, Cantón seis San Isidro, Provincia cuatro Heredia, Linderos al Norte con Jose María Rodríguez Acula, al Sur con Sonia López Ortiz, al Este Lote Baldío y al Oeste con Rodolfo Garita Mora, mide **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**, plano catastrado número H- cero cero seis siete ocho uno dos- dos mil ocho. **SEGUNDO: USUFRUCTO:** La primera compareciente la señora **ESQUIVEL PORRAS**, solicita que dicha donación se realiza mediante la condición de que ella mantenga el derecho de usufructo sobre la propiedad antes descrita y así mismo se reserva el derecho de gozar de los frutos que esta produzca de forma vitalicia, por lo cual la tercera compareciente **CALVO FONSECA** no podrá vender, hipotecar, ni de manera alguna enajenar ni gravar lo donado dentro del plazo establecido por ley. Además, por encontrarse la propiedad actualmente alquilada, el monto de dicho alquiler de la casa será exclusivamente para la primera compareciente **ESQUIVEL PORRAS**. Se estima este acto en la suma de ochenta y cinco millones de colones. **TERCERO: DONACIÓN** Que la primera compareciente, la señora **MARTA ESQUIVEL PORRAS** le dona a la tercera compareciente **VERÓNICA CALVO FONSECA**, en las



NICOLE STACY SOTO SÁNCHEZ
117620356

proporciones antes descritas y al día en el pago de los impuestos territoriales y municipales. Se estima este acto en la suma de ochenta y cinco millones de colones. **CUARTO:: ACEPTACIÓN DE LA DONACIÓN:** La señora **CALVO FONSECA**, acepta la donación, con las reservas y condiciones establecidas. La suscrita notaria hace constar que el pago de los timbres, impuestos y honorarios fueron recibidos de forma satisfactoria durante el otorgamiento de esta escritura. La suscrita Notaria advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. **ES TODO.** Leída esta escritura a los comparecientes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José a las **CATORCE** horas y **TREINTA minutos** del **VEINTITRÉS** de **FEBRERO** del año **DOS MIL VEINTISEIS.** -**MARTA ESQUIVEL PORRAS- LEONARDO CALVO ARTAVIA- VERÓNICA CALVO FONSECA.** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS, VISIBLE AL FOLIO CIENTO CINCUENTA DOS FRENTE AL CIENTO CINCUENTA Y DOS VUELTO DEL TOMO TRES DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTANDO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRÍZ.



Índice Notarial

Índice de Instrumentos Públicos

Lic. Nicole Stacy Soto Sánchez
Cédula de Identidad número 1-1762 0356
Carné 37927

SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO 2026

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Cooperario
3	152 F	153 V	242	14:30	23/02/2026	Exoneración de Bien Inmueble con Condiciones	Mario Espinosa Porras Leonardo Calvo Arias Verónica Calvo Fonseca	NO
---	---	---	Última Línea	Última Línea	Última Línea	Última Línea	Última Línea	Última Línea

NICOLE Firmado
STACY digitalmente por
SOTO NICOLE STACY
SÁNCHEZ SOTO SÁNCHEZ
(FIRMA) Fecha: 2026-2-30 - 14:35 6 687



Factura

Fecha: 23/02/2026
N° de Factura: 1254506

Nombre: **Nicole Stacy Soto Sánchez**
Dirección: San José, Golcochea, Guadalupe del Banco Nacional 200m Norte, 50m Este y 50 m Norte
Teléfono: 8888-8888
Correo: stacy-103@hotmail.com

Facturar a:

Nombre: Marta Esquivel Porras
Cédula Física: 1-0874-0254
Correo: martaep@hotmail.com
Teléfono: 8887-8685

Descripción	Total
Escritura Número 242 Donación de Bien Inmueble con Condiciones, Derecho de Usufructo	€2.324.975

Subtotal	€ 2.057.500,00
IVA	€267.475,00
Otro	---
TOTAL	€2.324.975,00

Clave Numérica: 1204578912345678912345678901



ARCHIVO DE REFERENCIAS

Cédulas




REPÚBLICA DE COSTA RICA
 Tribunal Supremo de Elecciones
 Cédula de Identidad

1 1868 5874

Verónica



Nombre: VERÓNICA
 1º Apellido: CALVO
 2º Apellido: PORRÁS
 C.C.



Número de Cédula: **1 1868 5874**
 Fecha de Nacimiento: **10 03 2001**
 Lugar de Nacimiento: **CARMEN CENTRAL SAN JOSÉ**
 Nombre del Padre: **MARTA ESQUIVEL PORRÁS**
 Nombre de la Madre: **LEONARDO CALVO ARTAVIA**
 Distrito Electoral: **GUADALUPE GOICOECHEA**
 Nacimiento: **14 08 2030** Sexo: **F**




Registro Civil

Número de Cédula	1 0874 0254
Nombre Completo	MARTA ESQUIVEL PORRAS
Conocido como	
Hijo/a de:	LUCAS ESQUIVEL BONILLA
Identificación:	1 0578 0745
Y:	LUCRECIA PORRAS JARQUÍN
Identificación	1 0579 0475

Fecha de Nacimiento	18/12/1974
Nacionalidad	COSTARRICENSE
Edad	51 AÑOS
Marginal	NO

[Ver más detalles](#)

Si desea incrementarlo, al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION						
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2011. En caso de encontrarse con nacimientos con lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta y que se desee alguna actualización, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico registrocivil@registrocivil.go.cr o al número de atención al ciudadano 022380000 para lo cual se deberá presentar el formulario Actualización de Datos en la Base de Datos (Paso 1 del Form) y adjuntarlo a correo.</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1922</p>							
<input type="button" value="Actualizar"/>	<input type="button" value="Actualizar"/>	<input type="button" value="Actualizar"/>						
<table><thead><tr><th>CITA NO</th><th>FECHA</th><th>TIPO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LUCAS</td><td>18/12/1974</td><td>08/01/1988</td></tr></tbody></table>	CITA NO	FECHA	TIPO	LUCAS	18/12/1974	08/01/1988		
CITA NO	FECHA	TIPO						
LUCAS	18/12/1974	08/01/1988						

Número de Cédula	1 1868 5874
Nombre Completo	VERÓNICA CALVO FONSECA
Conocido como	
Hijo/a de:	LEONARDO CALVO ESQUIVEL
Identificación:	1 0953 0666
Y:	NOEMY ESTRADA PÉREZ
Identificación	1 1004 0794

Fecha de Nacimiento	10/03/2001
Nacionalidad	COSTARRICENSE
Edad	24 AÑOS
Marginal	NO

[Ver más detalles](#)

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@ec.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo</p> <p style="text-align: right;">Mostrar</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p> <p style="text-align: right;">Ocultar</p>	<p style="text-align: right;">Mostrar</p>
*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***		

Cita de Matrimonio:	103521220244
Cédula Cónyuge;	108740254
Nombre Cónyuge	MARTA ESQUIVEL PORRAS
Conocido/a Como	
Cónyuge:	
Lugar del Suceso	GUADALUPE GOICOECHEA SAN JOSÉ

Fecha del Suceso:	28/05/1994
Tipo de Relación	MATRIMONIO
Extranjero/a:	NO
Fallecido/a	NO
Marginal	NO

Cita de Matrimonio:	103521220244
Cédula Cónyuge;	108630575
Nombre Cónyuge	LEONARDO CALVO ARTAVIA
Conocido/a Como	
Cónyuge:	
Lugar del Suceso	GUADALUPE GOICOECHEA SAN JOSÉ

Fecha del Suceso:	28/05/1994
Tipo de Relación	MATRIMONIO
Extranjero/a:	NO
Fallecido/a	NO
Marginal	NO

Registro de Propiedad

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 321542 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACIÓN
SITUADA EN EL DISTRITO 4 SAN FRANCISCO, CANTÓN 6 SAN ISIDRO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:
NORTE: JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ ACUÑA
SUR: SONIA LÓPEZ ORTÍZ
ESTE: LOTE BALDÍO
OESTE: RODOLFO GARITA MORA

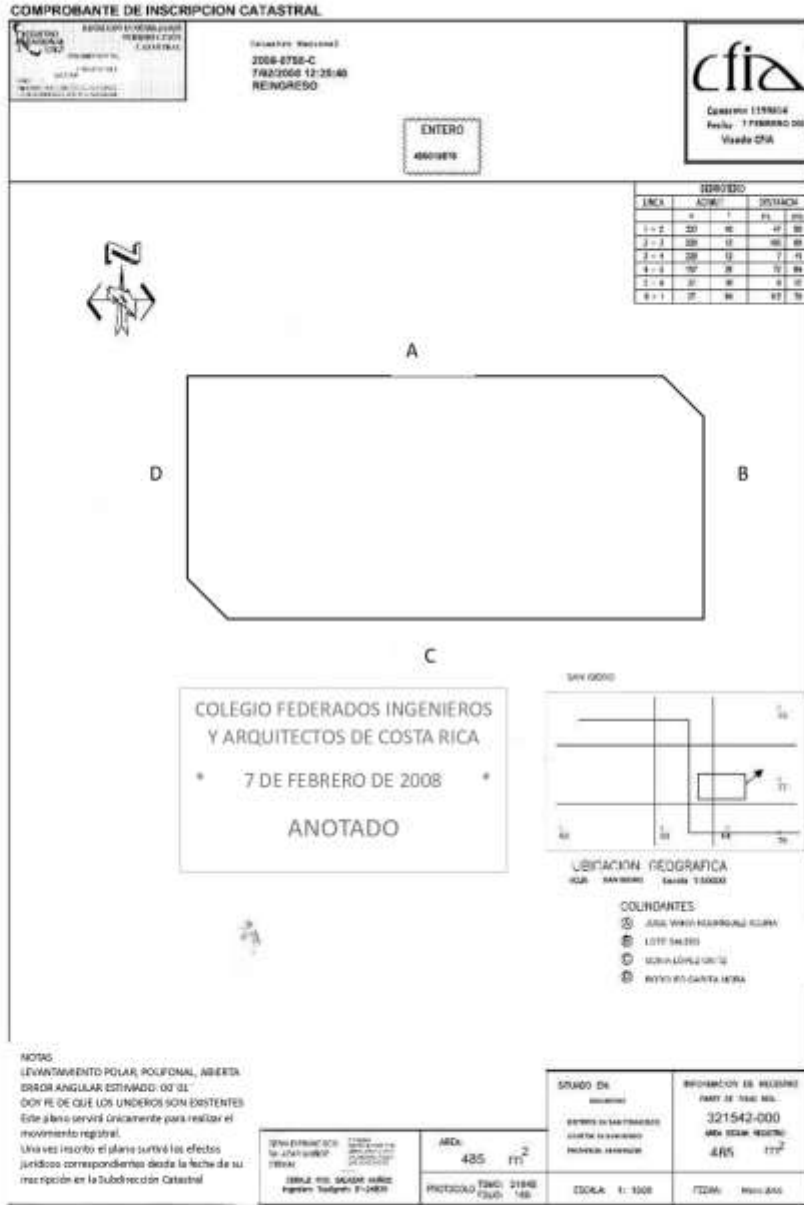
MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO: H-0067812-2008
IDENTIFICADOR PREDIAL: 123456789123__

VALOR FISCAL: 85.000.00 COLONES

PROPIETARIO:
MARTA ESQUIVEL PORRAS
CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0874-0254
ESTADO CIVIL: CASADA UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00658478-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-FEB-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Plano Catastrado



Impuestos Municipales



Cédula	Nombre	Número de Finca
108740254	MARTA ESQUIVEL PORRAS - FINCA	321542

No tiene facturas pendientes

Timbres

Impuestos ₡1,275,000.00 ^

Nombre

Monto

Impuesto de traspaso	₡1,275,000.00
-------------------------	---------------

Subtotal: ₡ 1,275,000.00

IVA: ₡ 0.00

Descuento: ₡ 0.00

Total: ₡ 1,275,000.00

Timbres

¢574,828.80 ^

Nombre

Monto

Colegio de
Abogados

¢16,500.00

Registro Nacional

¢425,000.00

Municipal

¢170,000.00

Archivo Nacional

¢20.00

Subtotal: ¢ 611,520.00

IVA: ¢ 0.00

Descuento: ¢ 36,691.20

Total: ¢ 574,828.80

Timbre sin
aplicación del 6%
descuento

¢106,250.00 ^

Nombre

Monto

Agrario

¢106,250.00

Subtotal: ¢ 106,250.00

IVA: ¢ 0.00

Descuento: ¢ 0.00

Total: ¢ 106,250.00

Escritura Compraventa



PROTOCOLO

1	NÚMERO NOVENTA Y CUATRO: Ante mí, Nicole Stacy Soto Sánchez, Notaria Pública con
2	oficina abierta en San José, Goicoechea, Guadalupe, del Banco Nacional doscientos metros norte,
3	cincuenta metros este y cincuenta metros norte, casa de dos plantas a mano izquierda, color café,
4	comparecen los señores: RONALD ARGUEDAZ LEAL , mayor, soltero, Empresario vecino de
5	San José, Guadalupe, Mozotal de la plaza de deportes quinientos metros este y cincuenta metros
6	norte, portador de la cédula de identidad número uno- dos cinco cuatro-dos cuatro cinco y
7	MARTA ESQUIVEL PORRAS , mayor, casada en primeras nupcias, Comerciante, vecina del
8	Carmen de Guadalupe setenta y cinco metros oeste del parque el ocho, casa esquinera color verde
9	a mano derecha, portadora de la cédula de identidad número uno-ochocientos setenta y cuatro-
10	doscientos cincuenta y cuatro. Y DICEN: PRIMERO: Que el primero es dueño de la finca
11	inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Heredia, folio real número trescientos
12	veintimil quinientos cuarenta y dos derecho cero cero cero, que es terreno con naturaleza de
13	Terreno para construir, sito en la provincia de Heredia, Cantón San Isidro, Distrito San Francisco,
14	con una medida de cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos, al
15	norte con José María Rodríguez Acuña, al sur con Sonia López Ortiz, al este con Lote Baldío y al
16	oeste con Rodolfo Garita Mora plano catastrado número H- cero cero seis siete ocho uno dos- dos
17	mil ocho. SEGUNDO: Que el primer compareciente ARGUEDAZ LEAL , le vende a la segunda
18	compareciente ESQUIVEL PORRAS quien acepta en la suma de OCHENTA MILLONES DE
19	COLONES recibido en este acto por el vendedor la propiedad antes descrita. La venta sobre la
20	finca no posee gravámenes ni afectaciones. TERCERO: Que sobre la finca referida no existe a
21	la fecha, arrendamiento de ningún tipo, poseedores de hecho o de derecho, terceros con derechos
22	de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o procedimientos administrativos pendientes de
23	reclamación, o discusión de los derechos de propiedad, posesión, amojonamiento, colindancia o
24	de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho pleno de propiedad o cualquiera de
25	sus atributos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del impuesto sobre bienes
26	inmuebles, así como el pago de cualquier otro impuesto, tasa, canon o contribución especial de
27	naturaleza municipal o fiscal que pese sobre dicha finca, y que la venta de la finca aquí relacionada
28	incluye cualquier diferencia de cabida en exceso entre la medida aquí expresada para dicha finca
29	y la medida de esta, todo lo cual queda en provecho de la COMPRADORA y pagado dentro del
30	precio de la compraventa. CUARTO: Manifiesta la señora MARTA ESQUIVEL PORRAS ,



PROTOCOLO

1 que debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal
2 costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar
3 de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** Que conforme el artículo quince TER de la Ley
4 sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de uso no Autorizado, Actividades
5 Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, número siete mil setecientos
6 ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizó cumpliendo las siguientes condiciones:
7 forma: depósito bancario. Que el dinero para efectuar dichas transacciones procede de la profesión
8 como gerente de empresa. El pago ha sido efectuado mediante número de depósito mil
9 ochocientos setenta y ocho en fecha doce de mayo del año dos mil veinticinco al Banco de Costa
10 Rica cuenta IBAN **CRDOS CERO DOS CINCO CERO CERO CERO UNO OCHO CINCO**
11 **CUATRO CINCO DOS SEIS TRES OCHO CINCO DOS CINCO OCHO NUEVE.** La
12 suscrita Notaria advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus
13 estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. **ES TODO.** Expido un
14 primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo
15 aprueban y juntos firmamos en la ciudad de **SAN JOSÉ** a las **OCHO** horas y **TREINTA** minutos
16 del **CINCO** de **DICIEMBRE** del año **DOS MIL VEINTE.** *RONALDO Marta Esquivel*
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Contrato de Arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA DE HABITACION

Entre nosotros;

- a) Por una parte: **MARTA ESQUIVEL PORRAS**, identificada con cédula de identidad número: **1-0874-0254**, en adelante denominada **LA ARRENDANTE**; y por la otra parte: **KENDALL LÓPEZ LOBO**, mayor de edad, con cédula de identidad número: **1-1675-8745**, costarricense, San José, Moravia, San Vicente La Isla, Del Salón Comunal de La Isla 100 sur y 75 este, nominada casa no. 4, en adelante denominada **EL ARRENDATARIO**.
- b) En conjunto denominadas en adelante como **LAS PARTES**. Hemos convenido en celebrar un Contrato de Arrendamiento que se regirá por las disposiciones de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y en especial por las siguientes condiciones y cláusulas:

PRIMERA. DE LA NATURALEZA Y DEL OBJETO: La Arrendante es dueña de la finca número 321542y entrega en arriendo al señor **LÓPEZ LOBO** la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Costa Rica bajo matrícula número: 321542-000 ubicada en la provincia de Heredia.

SEGUNDA: DE LA ACTIVIDAD: Lo dado en arriendo lo destinará **EL ARRENDATARIO** única y específicamente para el establecimiento de **casa de habitación**, destino que en ningún caso podrá variarse sin el consentimiento previo y escrito de la Arrendante, sin que su silencio implique aprobación.

TERCERA; DEL PRECIO:

- 3.1 De la Renta:** Que el precio mensual de lo dado en arriendo a será la suma de CUATROCIENTOS MIL COLONES EXACTOS (400.000.00 colones) mensuales cancelados por adelantado los días 30 de cada mes a partir del mes de JULIO del 2025, la casa INCLUYE LUZ (EXCEPCIÓN DE SECADORA DE ROPA), Y AGUA; en cuyo caso se realice la separación de los medidores de agua y luz se le rebajará al pago de la mensualidad el monto de VEINTICINCO MIL COLONES (25.000), por concepto de pago de servicios públicos, el pago se hará siempre por medio de depósito a la cuenta bancaria del BANCO DE COSTA RICA a nombre de MARTA ESQUIVEL PORRAS, CEDULA JURIDICA 3-101- 720242 No. de cuenta colones: 0018417294 SINPE: 8887-8685, IBAN: CR123456141580018417294 a la arrendante y en su domicilio fiscal. **EL ARRENDATARIO** reconoce desde ya las consecuencias derivadas del no pago oportuno de los alquileres, lo cual generará intereses moratorios al cinco por ciento (5%) mensual, que generen los saldos morosos, hasta el día del efectivo pago al Arrendante. **EL ARRENDATARIO** se da por enterado que no podrá hacer pagos parciales o en abonos y que el uso de esta práctica no es permitido y generará automáticamente la cancelación del contrato de alquiler en vigencia; Los pagos deberán realizarse en los términos y condiciones indicados en esta cláusula.
- 3.2 De los incrementos anuales:** Se establece un aumento anual que se regirá de acuerdo con la reforma de ley de alquileres de apartamentos o casas a revisar cada año según el porcentaje de la inflación acumulada de los últimos 12 meses y así sucesivamente cada año hasta completar los primeros tres años, todo lo cual ambas partes reconocen de antemano y aceptan.
- 3.3** El no pago de la Renta correspondiente a una mensualidad hará incurrir en mora a **EL ARRENDATARIO** sin necesidad de aviso o requerimiento legal y sin perjuicio de que la Arrendante pueda considerar que **EL ARRENDATARIO** se encuentra en una situación de incumplimiento, y este último caso será motivo suficiente para resolver el presente Contrato sin necesidad de resolución judicial que así lo determine y sin que la Arrendante incurra en responsabilidad de ninguna naturaleza.

Arrendante _____

Arrendatario _____ 1

CUARTA; DEL PLAZO Y SALIDA ANTICIPADA: Este contrato rige por **TRES AÑOS** contados a partir del **treinta de julio del dos mil veinticinco hasta el veintinueve de julio del dos mil veintiocho**. Si EL ARRENDATARIO quisiera finalizar el contrato antes del vencimiento del plazo aquí estipulado, deberá dar aviso por escrito a la Arrendante, con una antelación no menor de **un mes** a la fecha de desalojo por carta certificada u otro medio idóneo, EL ARRENDATARIO perderá el derecho a la devolución del depósito de garantía si lo hace antes de cumplido los doce meses, todo lo cual responderá a título de daños y perjuicios y es aceptado en este acto por EL ARRENDATARIO, por su voluntad no continuar con el arrendamiento no habrá devolución del dinero pagado por incumplimiento, en caso de haber un monto del depósito de garantía a favor de EL ARRENDATARIO se devolverá 30 días naturales posterior a la salida de la casa.

Correrá además con los gastos, reparaciones y servicios pendientes de pago a la fecha de terminación del presente contrato. En caso de desalojo EL ARRENDATARIO deberá entregar personalmente a la Arrendante los dos juegos de llaves y un control del portón eléctrico del inmueble arrendado o a su representante, bajo pena de estar incurriendo en retención de dichas llaves.

QUINTA; DE LAS PROHIBICIONES Y OTRAS ESTIPULACIONES

5.1 EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar, ceder, donar, dar en fideicomiso, gravar o enajenar el inmueble alquilado a terceras personas ni total ni parcialmente. El presente contrato no genera derecho de llave ni podrá generarse durante la vigencia de este contrato, y el uso habitacional es para 1 persona adulta UNICAMENTE. La arrendante tiene facultad para visitar la casa una vez al mes con el fin de revisar las condiciones del inmueble.

SEXTA; OTROS:

6.1 Correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO los arreglos o remodelaciones al inmueble que se realicen por su propia voluntad o bien porque fueron exigidos por las autoridades administrativas o judiciales. EL ARRENDATARIO podrá hacer mejoras al inmueble arrendado, siempre y cuando lo solicite en forma escrita a la Arrendante y de igual manera se le contestará, sin que su silencio implique aprobación. En caso de haber mejoras estas quedarán en su sitio sin que la propietaria tenga que pagar suma alguna por ellas, o bien se le exigirá a EL ARRENDATARIO reintegrar el inmueble en su forma original al terminar el contrato.

6.2 EL ARRENDATARIO recibe el inmueble en buen estado de limpieza, conservación, pintura de toda la vivienda, puertas, muebles, y de igual manera deberá devolverlo; salvo el deterioro normal y racional por el transcurso del tiempo. EL ARRENDATARIO también recibe el inmueble en el estado y acabado que expresamente manifiesta conocer.

6.3 La Arrendante no se hará responsable de pérdida o robo de artículos dentro del inmueble, así como daños en el inmueble tanto adentro como afuera.

6.4 Que hemos convenido las contratantes en el arrendamiento de una casa de habitación ubicada en la propiedad descrita, distribuida de la siguiente manera sala, comedor, cocina con mueble de cocina, desayunador con granito natural, dos habitaciones, dos closets, un baño completo y otro medio baño con una pequeña bodega, cuarto de pilas, un patio pequeño con puerta de vidrio grande y que debe cuidar de que no se quiebre o esquebraje el vidrio, parqueo para dos vehículo estilo sedán que se ubicarán uno detrás del otro; el inmueble es de uso única y exclusivamente para fines residenciales.

Arrendante _____

Arrendatario _____ 2

6.5 El inmueble cuenta con internet de 100 megas de Telecable, cuyo pago mensual de manera anticipada es de 22.000 cancelados los 30 de cada mes, el restante del pago del cable lo asume la arrendante para cubrir el monto total del servicio y este rubro paga el uso del internet de las cámaras de seguridad externas.

SÉTIMA; DE LOS DAÑOS Y REPARACIONES: EL ARRENDATARIO asumirá el costo de los daños que sobrevinieren a consecuencia del uso normal o anormal del inmueble, así como de los daños cometidos por sus visitantes, así mismo será responsable de todo daño que se le cauce al inmueble, debiendo reponer con piezas nueva las que se le dañen, por el uso abusivo o culpable que se haga. Dichas reparaciones deberán realizarse dentro del tercer día después de sucedidas, y caso de incumplimiento de EL ARRENDATARIO podrán ser realizadas por la Arrendante, quien incorporará esos gastos a la renta a pagar por EL ARRENDATARIO, formando un solo pago conjunto con el alquiler, y si no se pagare será causal de desahucio. Serán por cuenta de la Arrendante las reparaciones extraordinarias estructurales. No será permitida la pintura en ventanas, paredes, cielorrasos, etc. sin la autorización previa y por escrito de la Arrendante. El desayunador y sobre de la cocina al ser granito natural no se pueden colocar ollas o utensilios calientes porque produce un golpe de calor que puede esquebrajar el granito al ser piedra natural.

Queda prohibido el cambio de destino y el dedicar el inmueble a actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres, la arrendante hará las reparaciones necesarias y urgentes del inmueble, queda totalmente prohibido que EL ARRENDATARIO haga mejoras, reparaciones u obras dentro del inmueble, sin la autorización previa y por escrito de la Arrendante.

OCTAVA NORMAS Y RUIDOS, se entiende que EL ARRENDATARIO debe respetar el bullicio, el uso de la lavadora debe ser antes de las 9:00 pm, el cuidado, el orden y aseo de la casa es vital para su mantención; respetar el único espacio de parqueo sin obstruir el paso a los vehículos de los otros vecinos, además se les solicita apagar a las 10:00 pm los farolitos externos de la casa, para que la luz no afecte a los vecinos.

El uso racional del agua y electricidad; es importante no dejar conectados artefactos eléctricos sin uso, para evitar cualquier descarga eléctrica que afecte el inmueble. Además, la casa de habitación deberá utilizar únicamente bombillos Led de bajo consumo y alto rendimiento. Cualquier instalación de Telefonía, cable e internet subcontratada se debe de solicitar la autorización a la propietaria para la coordinación de la instalación, así como el cableado, debido a que los instaladores de estas empresas tienen poco cuidado y pueden dañar el inmueble; así mismo cuando EL ARRENDATARIO decida no continuar con el alquiler deberá retirar los cables que fueron instalados en su estancia y no realizar ningún cambio con los cables de televisión ya otorgados por la arrendante.

La buena relación con los vecinos siempre en pro de un ambiente de armonía y buen convivio con los demás.

No se permite depositar toallas, papel, así como derramar aceites o desechos de comida en los desagües o cualquier objeto que obstruya las cañerías.

En cuyo caso si EL ARRENDATARIO decida tener una mascota pequeña, deberá realizar la limpieza de los excrementos en las áreas comunes como en su casa arrendada, además velar que la mascota no dañe: puertas, rodapiés, paredes, plantas u objeto que dañe al inmueble o lugares comunes. La mascota al salir de la casa siempre debe ser con la supervisión de EL ARRENDATARIO y no dejarla sola en las áreas comunes, para evitar que se ingrese a las casas de los demás vecinos y además evitar cualquier accidente de la mascota, dado que los portones se abren y hay vehículos transitando. Únicamente se otorga la autorización de una mascota pequeña.

Arrendante _____

Arrendatario _____ 3

Seguridad: velar por la seguridad en el ingreso de la propiedad de manera que los portones queden bien cerrados, el portón pequeño siempre con doble paso.

No podrá EL ARRENDATARIO conservar sustancias peligrosas, de fácil combustión, o explosivas en la casa arrendada, ni sustancias ilícitas como estupefacientes o fármacos, además para el fumado que no afecte la sana convivencia con los vecinos.

NOVENA; DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA: EL ARRENDATARIO abonará además el depósito de garantía de la propiedad equivalente a LA SUMA DE CUATROCIENTOS MIL COLONES que serán 3 pagos (1er pago ¢100.000 cancelado el 18 de JULIO, el segundo pago el 30 de JULIO por el monto de ¢100.000, el tercer pago ¢100.000 cancelado el 15 de AGOSTO y el cuarto pago ¢100.000 cancelado el 30 de agosto); este depósito será para responder a posibles daños y perjuicios que se notaren después de la finalización de este contrato en el inmueble dado en arriendo, o para pagar cuentas de agua o corriente eléctrica en cuyo caso lo amerite. Además, EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de adecuar el monto del depósito en las mismas condiciones en las que se adecúa el precio de la Renta, de manera tal que en todo momento el precio del depósito deberá ser igual y reflejar el monto correspondiente a primer mes de arrendamiento. En todo caso el Depósito de Garantía le será devuelto a EL ARRENDATARIO, una vez transcurridos treinta días hábiles de la fecha del desalojo del inmueble arrendado. Esta suma no podrá acreditarse al pago de rentas atrasadas, pero si podrá usarse en caso de juicio de desahucio. El Depósito de Garantía no se devolverá a EL ARRENDATARIO en ninguna circunstancia si desaloja el inmueble arrendado antes de la finalización de los primeros doce meses.

Finiquito de la relación de arrendamiento, el depósito de garantía será utilizado por LA ARRENDANTE para realizar los arreglos necesarios que mantendrán el inmueble de la misma condición de cómo fue entregado a EL ARRENDATARIO. LA ARRENDANTE se compromete a entregar factura que justifiquen el monto pagado por reparaciones. De existir un sobrante de dinero, este será depositado a EL ARRENDATARIO.

DECIMA; DE LAS CONCESIONES: Cualquier concesión favorable que haga la Arrendante a EL ARRENDATARIO en cuanto al pago del precio del alquiler o en cualquier otro caso relativo a este Contrato, deberá considerarse como un simple acto de tolerancia provisional o temporal y en cualquier momento podrá la Arrendante exigir el pleno cumplimiento del Contrato.

DECIMA PRIMERA; CLÁUSULA DE INVOLABILIDAD. - EL ARRENDATARIO se compromete a no violar ninguna de las cláusulas del presente contrato. Serán causales de desocupación inmediata los siguientes casos:

- A) La falta de pago de la renta.
- B) El subarriendo o la cesión del presente contrato, así como la constitución de una garantía mobiliaria del derecho de arriendo.
- C) El cambio de destino sin la previa autorización de **LA ARRENDANTE**
- D) Comportamientos indebidos y faltas de respeto que atente contra la integridad de los vecinos y de la arrendante.
- E) Cualesquiera otras que señale la ley marco de la presente contratación y del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA; ESTIMACIÓN DE LA CUANTÍA: Para efectos fiscales las partes estiman este contrato en la suma de: **CUATROCIENTOS MIL COLONES (400.000).**

DÉCIMA TERCERA; DEL INCUMPLIMIENTO: En forma expresa y muy especial se conviene que si EL ARRENDATARIO, dejara de ocupar el bien objeto de este contrato, sin pagar la renta durante un mes

Arrendante _____

Arrendatario _____ 4

calendario, la Arrendante queda expresamente autorizada para abrir y penetrar en el inmueble, entrar en posesión del mismo, y tomar las medidas precautorias cautelares y de seguridad que considere necesarias para salvaguardar y proteger los bienes que ahí se encuentren, así como para la buena conservación del inmueble.

Si EL ARRENDATARIO hubiera dejado bienes de su propiedad, estos quedarán en custodia de la Arrendante, o a quién este designe, el cual se nombra desde ya depositario de los bienes dejados en el inmueble, y éste no estará obligado a devolverlos, sino hasta que EL ARRENDATARIO le hubiere cancelado todas las sumas adeudadas por cualquier concepto. El costo del bodegaje correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO, periodo que no superará los tres meses, después de los cuales el Arrendante dispondrá de los bienes que el mismo juzgue pertinente, eximiéndose de cualquier tipo de responsabilidad, civil o penal.

Las partes acuerdan que la Arrendante no asumirá ninguna responsabilidad de los bienes muebles que haya dejado EL ARRENDATARIO en el Inmueble. Queda claramente entendido y convenido que las partes en forma expresa que, por la gravedad que ellas le dan a la situación y hechos que se contemplan en esta cláusula, si EL ARRENDATARIO propicia o da pie para la aplicación de esta cláusula, el contrato se da por finalizado de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial y en consecuencia la Arrendante, tan pronto entre en posesión del inmueble, podrá disponer del mismo arrendándolo de nuevo como más le convenga a sus intereses. EL ARRENDATARIO renuncia a todo derecho de indemnización o reclamo civil o penal que pudiere eventualmente tener contra La Arrendante.

DÉCIMA CUARTA; NOTIFICACIONES: El Arrendante señala para notificaciones el correo martaep@hotmail.com. EL ARRENDATARIO señala para las mismas notificaciones en el inmueble que por este acto arrienda y/o al teléfono 8688-8861 y correo kll.2578@gmail.com

DÉCIMA QUINTA; FECHA CIERTA: Cualquiera de las partes queda facultada para protocolizar o poner la correspondiente razón de Fecha Cierta a este contrato en el momento que lo estime conveniente y a su exclusivo costo. EL ARRENDATARIO cubrirá el costo y a revisión del monto por parte de la abogada de confianza de LA ARRENDANTE, por la confección del contrato y autenticación del mismo.

DÉCIMA SEXTA; RENUNCIA: EL ARRENDATARIO renuncia a los estipulado en el artículo setenta y uno de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por tanto, el Arrendante podrá solicitar la no renovación del contrato en el momento en que lo considere oportuno.

DÉCIMA SETIMA: Se señala como ente jurisdiccional los Juzgados Civiles del Primer y Segundo Circuito de San José, a efectos de ejecutar el presente contrato o la autoridad judicial que corresponde por turno, jurisdicción o normativa. Las partes conformes con lo aquí establecido firman en San José, el día treinta de junio del año dos mil veinticuatro.

Marta Esquivel
MARTA ESQUIVEL PORRAS
ARRENDANTE

KENDALL
KENDALL LÓPEZ LOBO
ARRENDATARIO

Arrendante _____

Arrendatario _____ 5

Honorarios



23 de febrero, 2026

14:00

Comprobante

Transferencia entre cuentas BCR

Documento	167857
Referencia	123514671496200235145
Cuenta origen	AH CR223145698745800178745 MARTA ESQUIVEL PORRAS
Cuenta Destino	NICOLE STACY SOTO SANCHEZ AH CR125441022512020017854
<hr/>	
Monto debitado	₡2.324.975,00
Comisión	₡0,00
Monto transferido	₡2.324.975,00
Motivo	Honorarios
<hr/>	

REFERENCIAS

Código Civil [CC]. Art. 24, 36, 287, 288, 289, 291, 335, 341, 410, 450, 460, 1049, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1406, 1407, 1408. 1 de Enero de 1888. (Costa Rica).

Código de Familia [CF}. Art. 40, 41, 48, 5 de Agosto de 1974. (Costa Rica).

Código Notarial [CN]. Art. 30, 31, 39, 40, 64, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 114, 167. 22 de Noviembre de 1998. (Costa Rica).

Constitución Política [Const]. Art. 11, 45. 7 de Noviembre de 1949 (Costa Rica).

Decreto Ejecutivo N°41457-JP. Art.74. 1 de Febrero de 2019. (Costa Rica).

Decreto Ejecutivo N°42835-MJP. Art. 23, 30. 14 de Julio de 2025. (Costa Rica).

Diccionario Judicial (2024). *Donación*. Recuperado de: https://dictionariousual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=donacion&catid=1&glossarysearchmethod=1&_ncforminfo=N0WBWiFCaOgeARK3GsfDXmYqjY-sglzHhIzvSzKq19V-2xNvTla4_BPfYa8Mov2OWcLMys-pUeuyTA5ggJVRyDnN9j2a-Z-RJhoX2jxHvAJNkBhceALlioA4Y38fgkkQTa6vvmAT_X_BEbC7nPtRL7a0qEDPkL_DLWX3iiIdhMCYFRXIsbPcK-D3w6SDVwdR

Diccionario Judicial (2024). *Enajenar*. https://dictionariousual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=enajenar&catid=1&glossarysearchmethod=1&_ncforminfo=L62Q-SGRfSrzaXQAd8JGcAAcKDLHOFxQzAcp-xA82GnF5IL-R0-

[ReMyhNPILZbFdBdnGH349p6xXJTmicVq7UhLZiuu3YxPkS7gxEuivIsHwuc6l
Kb5iI1a_qvXIZ2l-
zg_5MX6Q5ZxPP6REpae3VEHPLZ5SxpmmfO00T1DH0pEOE9h0XmQVbbIfgG
c-Ly](https://www.diccionario.usual.poder-judicial.gov.co/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=hipotecar&catid=1&glossarysearchmethod=1&__ncforminfo=v4B_Hg0CQiGNiM5U9LCeYN-MjwUhKBtKEYAP-7ZbvUeW1sT1uvZp22qh41o0OAEyPaxEoa6LwHNsJwn7WFn08i65RyoXa5_dv_3SpCSZboujfom5Ek_xVnZg9XBSu-SU8zzdvP_koF9JP8P_x5i2e9yl-c_Ly)

Diccionario Judicial (2024). *Hipotecar*. https://diccionario.usual.poder-judicial.gov.co/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=hipotecar&catid=1&glossarysearchmethod=1&__ncforminfo=v4B_Hg0CQiGNiM5U9LCeYN-MjwUhKBtKEYAP-7ZbvUeW1sT1uvZp22qh41o0OAEyPaxEoa6LwHNsJwn7WFn08i65RyoXa5_dv_3SpCSZboujfom5Ek_xVnZg9XBSu-SU8zzdvP_koF9JP8P_x5i2e9yl-c_Ly

Diccionario Judicial (2024). *Separación de Hecho*. <https://diccionario.usual.poder-judicial.gov.co/index.php/diccionario/separaci%C3%B3n-de-hecho>

Diccionario Judicial (2024). *Usufructo*. https://diccionario.usual.poder-judicial.gov.co/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=usufructo&catid=1&glossarysearchmethod=1&__ncforminfo=ZeV6HXPT1knVFekhhd08l3TKvpNviYykJU4E2vsd1TjTW1vYBop5lsS0ZrqBU8KFpZCYwOGTlz9K5EmHvzOX2vw_QQlGcjoibI01EITV-VjMpOlf1zo4h32L72XsD2T_0ftiyhfg54hBid_uEscQ-Mdh45MinM85EtiCObnVcquGBYuprGKKqhMAycbEgew

Dirección Nacional de Notariado (2024). Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Art. 3, 4, 6. 16 de Octubre de 2015. (Costa Rica).

Gutiérrez, B (2026). *Traspaso de Propiedades por Donación*. https://bgacorp.com/traspaso-propiedades-donacion-costa-rica/#Procedimiento_Legal_Para_Formalizar_Una_Donacion_Con_Reserva_De_Usufructo_Vitalicio

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley N°7527. Art.4. 7 de Octubre de 2022. (Costa Rica).

Ley Integral para la Persona Adulta Mayor. Ley N°7935. Art. 1, 2, 3, 6, 12. 15 de Noviembre de 1999.

Ley de Catastro Nacional. Ley N°6545. Art. 30. 3 de Febrero de 2009. (Costa Rica).

Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público Ley N°3883. Art. 1, 30. 16 de Noviembre de 2025.

Registro Nacional, (2024). *Guía de Calificación de Bienes Inmuebles*. <https://www.rnpdigital.com/centroinforegistrar/registros/inmobiliario/GuiasCalificacion/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf>

Sala Segunda de la Corte (2015). *Resolución N° 00241-2015*. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-627692>

Tribunal Agrario (2018). *Resolución N°00249-2018*. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-746585>

Tribunal Disciplinario Notarial (2020). Resolución N° 00120-2020. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-990047>

Tribunal Disciplinario Notarial (2024). Resolución N° 00322-2024 <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-1263150>

Tribunal de Familia (2023). Resolución N° 00556-2023. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-1165112>

APÉNDICES

Sala Segunda- Resolución N°00241-2015

Sala Segunda de la Corte

Resolución N° 00241 - 2015

Fecha de la Resolución: 27 de Febrero del 2015 a las 10:25

Expediente: 11-400242-0924-FA

Redactado por: Hector Blanco Gonzalez

Clase de asunto: Procesos ordinarios acumulados

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Indicadores de Relevancia

Sentencia relevante

Sentencias Relacionadas Sentencias en igual sentido

Sentencia con datos protegidos, de conformidad con la normativa vigente

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del Derecho: Derecho Procesal de Familia

Tema: Recurso ante casación en materia de familia

Subtemas:

- Admisibilidad de reclamos por vicios procesales.
- Análisis sobre la procedencia por quebranto al principio de congruencia.

"M.- SOBRE EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA: El artículo 8 del Código de Familia, reformado por la Ley número 7689, del 21 de agosto de 1997, establece: "Corresponde a los tribunales con jurisdicción en los asuntos familiares, conocer de toda la materia regulada por este Código, de conformidad con los procedimientos señalados en la legislación procesal civil. Sin embargo, los jueces en materia de familia interpretarán las probanzas sin sujeción a las reglas positivas de la prueba común, atendiendo todas las circunstancias y los elementos de convicción que los autos suministren; pero, en todo caso, deberán hacerse constar las razones de la valoración. El recurso admisible para ante la Sala de Casación se registrará, en todo lo aplicable, por las disposiciones del Capítulo V, Título VII del Código de Trabajo". La Sala ha interpretado esa norma, en el sentido de que la tramitación del recurso admisible en esta materia, se rige por lo que señala la legislación laboral y que los presupuestos para la admisibilidad de la impugnación en materia de Familia, siguen siendo los contemplados en el Código Procesal Civil (CPC), pues, no se introdujo modificación expresa alguna. De ahí que, a diferencia de la materia laboral, en esta otra, es posible interponer un recurso por razones procesales, siempre que los motivos alegados estén contenidos en el numeral 594 del CPC (ver, en igual sentido, el voto número 248, de las 9:30 horas, del 25 de agosto de 1999). El inciso 3) de dicho artículo prevé como motivo de casación la incongruencia del fallo respecto de las pretensiones oportunamente deducidas por las partes. Esa norma debe relacionarse con los numerales 99, 153 y 155, todos de ese cuerpo normativo, en los cuales se señala que la persona juzgadora debe dictar la sentencia dentro de los límites establecidos en la demanda, estando prohibido pronunciarse sobre cuestiones no debatidas respecto de las cuales la ley exige la iniciativa de la parte. De igual forma, las sentencias deben resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto del debate y no podrán comprender otras cuestiones que las demandadas, ni conceder más de lo que se hubiere pedido. La jurisprudencia de esta Sala ha determinado que no se contraviene dicho principio cuando la declaración hecha por el juzgador constituye una derivación lógica de la pretensión formulada o una consecuencia natural de lo pretendido (véanse, entre otros, los votos números 488-2012, 395.-2004, 120-2005). En el caso concreto, el recurrente alega que él a quo incurrió en un vicio de incongruencia, al otorgar algo que nunca fue pedido ni discutido en la litis, al otorgarle el beneficio de gananciabilidad del usufructo sobre las acciones a la actora. Sin embargo, al revisar los autos y el recurso de apelación presentado ante la segunda instancia, de forma expresa, la actora solicita declarar como bien ganancial el usufructo vitalicio del demandado (folios 275-277). Por otra parte, en la demanda solicita la liquidación de bienes gananciales obtenidos durante la relación de unión de hecho, donde incluye el valor real de las acciones que pertenecen al demandado, correspondiente a las empresas Fincas [[Nombre1]] y [[Nombre2]]. (folio 25). Posteriormente en los alegatos de conclusiones, su apoderado general, señala que el derecho de usufructo es un bien ganancial el cual solicitan sea declarado a favor de ésta, con las facultades para disfrutarlo (folios 225-227). En la contestación de dichos alegatos, punto nueve, el demandado indica que solo es el representante legal de dichas empresas, donde no posee acciones, sino únicamente el usufructo de estas (folio 231). De lo anterior se desprende que no se está ante un vicio de incongruencia por cuanto el asunto sí fue atendido desde la primera instancia, tal es así que la jueza resolvió que: "No se demostró además, que el accionado, durante el período de convivencia con la actora, haya adquirido a título personal, cuotas con carácter de gananciabilidad –o derecho de usufructo sobre esas cuotas – (...)". Por tanto, no lleva razón el recurrente al señalar que el tema sobre la gananciabilidad del usufructo no fue solicitado y nunca discutido en primera instancia, cuando en autos se comprueba lo contrario, de forma tal que no puede sostenerse que se ha incurrido en una grosera incongruencia, como

tampoco, que el tribunal haya cometido error alguno al resolver como lo hizo.”

... Ver menos

Citas de Legislación y Doctrina Sentencias Relacionadas

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del Derecho: Derecho de Familia

Tema: Bienes gananciales

Subtemas:

- **Usufructo** sobre acciones de sociedad anónima.

Tema: **Usufructo**

Subtemas:

- Concepto.
- Ganancialidad del derecho sobre acciones de sociedad anónima.

Tema: **Acciones de sociedad anónima**

Subtemas:

- Ganancialidad del derecho de **usufructo**.

“V.- SOBRE EL **USUFRUCTO**: Respecto al derecho de **usufructo**, la Sala Primera en resolución n° 809-2006 señala que este derecho: “(...) se concibe y ejerce como un derecho autónomo, distinto al de propiedad. Es un derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien ajeno. Comprende la facultad de utilizar la cosa, aprovechando los frutos que este produzca”. Cuando el **usufructo** es sobre acciones societarias, este concede al usufructuario el derecho a los dividendos acordados por la sociedad. El Código de Comercio, norma rectora de las sociedades anónimas, en su artículo 139 bis, para lo que atañe indica: “En caso de **usufructo** de las acciones, el derecho de voto corresponde, salvo pacto en contrario al usufructuario en asambleas ordinarias y al nudo propietario en las extraordinarias”. En el caso en estudio, se acordó que: “En caso de **usufructo** o de pignoración de las acciones, el derecho al voto tanto en Asambleas Ordinarias como Extraordinarias corresponderá siempre al usufructuario en el primer caso y al socio en el segundo” (folio 126). Para mayor abundancia sobre el tema, el artículo 96 del Código de Comercio indica: “Los socios no perderán su derecho a votar por haber pignorado sus cuotas o haber sido embargadas. Si la cuota perteneciere a dos o más personas, solamente una podrá ejercer el derecho de voto. Si la nueva propiedad y el **usufructo** pertenecieren a diferentes personas, corresponderá el voto al usufructuario cuando se trata de resolver asuntos de administración, y en los demás casos al dueño”. En sus alegatos el recurrente señala que no le pertenecen las acciones de la empresa[Nombre1] [], sino únicamente el **usufructo** sobre estas, no obstante, de dicho **usufructo** emanan frutos civiles que deben incorporarse a la masa, siendo entonces que a la actora le corresponde el derecho sobre la ganancialidad de las 118 acciones de la sociedad señalada, tal y como resuelve el tribunal.”

... Ver menos

Citas de Legislación y Doctrina Sentencias Relacionadas

Texto de la Resolución

114002420924FA

**Corte Suprema de Justicia
SALA SEGUNDA**

Exp: 11-400242-0924-FA

Res: 2015-000241

SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las diez horas veinticinco minutos del veintisiete de febrero de dos mil quince.

Procesos ordinarios acumulados de reconocimiento de unión de hecho establecido ante el Juzgado de Familia del Segundo Circuito Judicial de Alajuela, sede San Carlos, por [[Nombre1]], [...], contra [[Nombre2]] y [[Nombre3]], ambas representadas por [[Nombre4]], [...]. Actúa como apoderado especial judicial de la actora el licenciado Alexander Ruiz Castillo. Todos mayores y vecinos de Alajuela.

RESULTANDO:

1.- La actora, en escrito fechado dieciocho de marzo de dos mil once, promovió la presente acción para que en sentencia se condenara a los demandados al reconocimiento judicial de la unión de hecho que mantuvo con el demandado; el derecho a gananciales sobre los bienes adquiridos durante esa unión, incluidos las acciones de las empresas, bienes inmuebles, bienes

muebles, y gananciales sobre ganado vacuno y equino marcado con el fierro 92 R.

2.- El demandado [[Nombre4]] en su doble condición contestó en los términos que indicó en el memorial de fecha veintiseis de mayo de dos mil once y opuso las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación activa y pasiva.

3.- El Juzgado de Familia del Segundo Circuito Judicial de Ajuajuela, sede San Carlos, por sentencia de las trece horas diez minutos del dieciséis de mayo de dos mil catorce, **dispuso**: "De conformidad con lo expuesto, normas legales citadas y artículos 1, 7, 99, 102, 104, 153, 155, 317 y 420 y siguientes del Código Procesal Civil, el presente proceso ordinario de reconocimiento de unión de hecho establecido por [[Nombre1]] contra [[Nombre4]], tanto en su condición personal, como apoderado generalísimo de las sociedades [[Nombre2]], y de [[Nombre3]], se resuelve de la siguiente forma:- 1) Se deniegan las excepciones de FALTA DE DERECHO y FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA y PASIVA opuestas por la parte accionada.- 2) Se declara con lugar la demanda.- 3) Se reconoce la unión de hecho entre la actora y el demandado, concretamente desde el DIEZ DE AGOSTO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES y hasta el ONCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.- 4) El reconocimiento se retrotrae en sus efectos patrimoniales desde el DIEZ DE AGOSTO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, que es cuando ambas partes cuentan con libertad de estado para contraer matrimonio y hasta el momento en que finaliza la relación de convivencia, el ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL ONCE.- 5) Cada ex conviviente adquiere el derecho de participar en la mitad del valor neto de los bienes que se constaten en el patrimonio del otro, adquiridos dentro del señalado período de convivencia.- 6) Desde ya, en ese carácter de ganancialidad, y del total de los bienes reclamados como tales por la parte actora en su petitoria, únicamente se tienen como gananciales los vehículos placas [[Placa1]] marca Toyota y placas [[Placa2]] marca Mitsubishi, ambos inscritos a nombre del accionado [[Nombre4]].- 7) No se fija a favor de la accionante el derecho a reclamar pensión alimentaria al demandado.- Tampoco a éste se le fija el derecho a reclamar pensión alimentaria a la actora.- 8) Se resuelve sin especial condenatoria en costas". (Sic)

4.- El apoderado especial judicial de la actora apeló y el Tribunal de Familia del Primer Circuito Judicial de San José, por sentencia de las quince horas dieciséis minutos del nueve de setiembre de dos mil catorce, **resolvió**: "En lo apelado, SE DECLARA que el usufructo que posee el señor [[Nombre4]] sobre ciento dieciocho acciones de la compañía [[Nombre3]], es bien ganancial. En lo demás, se confirma la sentencia recurrida".

5.- La parte demandada formuló recurso para ante esta Sala en memorial presentado el treinta y uno de octubre de dos mil catorce, el cual se fundamenta en los motivos que se dirán en la parte considerativa.

6.- En los procedimientos se han observado las prescripciones de ley.

Redacta el Magistrado Blanco González; y,

CONSIDERANDO:

I.- **SÍNTESIS DEL RECURSO:** El demandado reprocha que el tribunal le haya otorgado a la accionante el derecho a la ganancialidad del usufructo sobre 118 acciones de la sociedad [[Nombre3]]. Arguye que, la actora en su demanda inicial nunca solicitó en su petitoria la ganancialidad sobre el usufructo que en principio posee sobre las acciones de la sociedad [[Nombre3]]. Argumenta que la demanda versaba de manera exclusiva, entre otras cosas, sobre la ganancialidad de las acciones y nunca sobre el usufructo. Aduce que siempre ha alegado y demostrado, que ni las fincas ni las acciones de las sociedades señaladas por la actora le pertenecían, por lo tanto, esta no tenía derecho a dichas gananciales. Indica que es por esa razón que en el recurso de revocatoria con apelación interpuesto por la actora, ante el Juzgado de Familia de San Carlos, esta no alegó nada en relación con dicha ganancialidad por cuanto estaba convencida de que dichos bienes no eran gananciales y carecía de legitimación y derecho para ello, razón por la cual en el citado recurso sólo se invocó incongruencia en la sentencia y reprochable en cuanto a lo resuelto sobre las costas del proceso. Considera que la jueza de primera instancia se pronunció sobre todos y cada uno de los puntos pedidos por la actora, resolviendo en debida forma, no pronunciándose sobre la ganancialidad del usufructo de las acciones, por cuanto eso nunca fue pedido ni mucho menos discutido en la litis. Manifiesta que se está ante un vicio de incongruencia en la sentencia, dado que se le está otorgando a la actora un extremo y beneficio que no fue pedido ni debatido. Además, señala que el tribunal, al establecer que la actora tenía derecho a la ganancialidad del usufructo sobre dichas acciones, está partiendo de un supuesto de que dicho ganancial fue constituido en debida forma, sin entrar a analizar el extremo, ni valorar la prueba que consta en autos. En conclusión, solicita casar la sentencia recurrida de acuerdo con los fundamentos indicados.

II.- **ANTECEDENTES:** La accionante presentó demanda contra [[Nombre4]] para que en sentencia declarara: el reconocimiento judicial de la unión de hecho que mantuvo con el demandado; el derecho a gananciales sobre los bienes adquiridos durante esa unión, incluidos las acciones de las empresas, bienes inmuebles, bienes muebles, y gananciales sobre ganado vacuno y equino marcado con el fierro 92 R. (folios 22-27). El demandado contestó negativamente la acción y opuso las excepciones de falta de derecho; falta de legitimación activa y pasiva (folios 148-152). El juzgado denegó las defensas de falta de derecho y falta de legitimación activa y pasiva. Declaró con lugar la demanda, reconoció la unión de hecho entre la actora y el demandado, a partir del 10 de agosto de 1993 y hasta el 11 de febrero de 2012. Otorgó el derecho a cada ex conviviente de participar en la mitad del valor neto de los bienes que constaten en el patrimonio del otro, adquiridos dentro del período de convivencia señalado, exonerándolos al pago de pensión alimentaria entre sí. Resuelve sin especial condenatoria en costas (folios 264-272). La accionante apeló solicitando declarar como bien ganancial el usufructo vitalicio del demandado, y consecuentemente declarar el 50% a su favor, así como, condenar al demandado al pago de las costas personales y procesales. El tribunal declaró el usufructo que posee el demandado sobre ciento dieciocho acciones de la compañía [[Nombre3]] como bien ganancial y en lo demás confirmó la sentencia de primera instancia (folios 285-298).

III.- **PRECLUSIÓN:** Por otra parte, el recurrente señala que el tribunal antes de conceder el usufructo debió analizar la forma en que se adquirió ese derecho, al considerar que el mismo es inexistente por no haber sido realizado conforme lo señala el art. 335 del Código Civil. Esta Sala reiteradamente ha señalado que no tiene competencia para pronunciarse sobre objeciones no alegadas ante el tribunal, por lo tanto, conforme al principio de preclusión está limitada a manifestarse sobre ello al ser un nuevo alegato no presentado ante la instancia precedente, en todo caso, lo que se cuestiona es la forma en que se constituyó el usufructo, nótese que en autos consta documento público que acredita la reserva del usufructo al demandado, lo cual es prueba válida para que el tribunal resolviera conforme a lo indicado (folios 123-131). Ahora bien, la eficacia de dicho acto es un asunto que debe ser discutido en otra vía.

IV.- SOBRE EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA: El artículo 8 del Código de Familia, reformado por la Ley número 7689, del 21 de agosto de 1997, establece: *"Corresponde a los tribunales con jurisdicción en los asuntos familiares, conocer de toda la materia regulada por este Código, de conformidad con los procedimientos señalados en la legislación procesal civil. Sin embargo, los jueces en materia de familia interpretarán las probanzas sin sujeción a las reglas positivas de la prueba común, atendiendo todas las circunstancias y los elementos de convicción que los autos suministren; pero, en todo caso, deberán hacerse constar las razones de la valoración. El recurso admisible para ante la Sala de Casación se registrá, en todo lo aplicable, por las disposiciones del Capítulo V, Título VII del Código de Trabajo".* La Sala ha interpretado esa norma, en el sentido de que la tramitación del recurso admisible en esta materia, se rige por lo que señala la legislación laboral y que los presupuestos para la admisibilidad de la impugnación en materia de Familia, siguen siendo los contemplados en el Código Procesal Civil (CPC), pues, no se introdujo modificación expresa alguna. De ahí que, a diferencia de la materia laboral, en esta otra, es posible interponer un recurso por razones procesales, siempre que los motivos alegados estén contenidos en el numeral 594 del CPC (ver, en igual sentido, el voto número 248, de las 9:30 horas, del 25 de agosto de 1999). El inciso 3) de dicho artículo prevé como motivo de casación la incongruencia del fallo respecto de las pretensiones oportunamente deducidas por las partes. Esa norma debe relacionarse con los numerales 99, 153 y 155, todos de ese cuerpo normativo, en los cuales se señala que la persona juzgadora debe dictar la sentencia dentro de los límites establecidos en la demanda, estando prohibido pronunciarse sobre cuestiones no debatidas respecto de las cuales la ley exige la iniciativa de la parte. De igual forma, las sentencias deben resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto del debate y no podrán comprender otras cuestiones que las demandadas, ni conceder más de lo que se hubiere pedido. La jurisprudencia de esta Sala ha determinado que no se contraviene dicho principio cuando la declaración hecha por el juzgador constituye una derivación lógica de la pretensión formulada o una consecuencia natural de lo pretendido (véanse, entre otros, los votos números 488-2012, 395,-2004, 120-2005). En el caso concreto, el recurrente alega que el a quo incurrió en un vicio de incongruencia, al otorgar algo que nunca fue pedido ni discutido en la litis, al otorgarle el beneficio de gananciabilidad del usufructo sobre las acciones a la actora. Sin embargo, al revisar los autos y el recurso de apelación presentado ante la segunda instancia, de forma expresa, la actora solicita dedarar como bien ganancial el usufructo vitalicio del demandado (folios 275-277). Por otra parte, en la demanda solicita la liquidación de bienes gananciales obtenidos durante la relación de unión de hecho, donde incluye el valor real de las acciones que pertenecen al demandado, correspondiente a las empresas Fincas [[Nombre2]] y [[Nombre3]]. (folio 25). Posteriormente en los alegatos de conclusiones, su apoderado general, señala que el derecho de usufructo es un bien ganancial el cual solicitan sea declarado a favor de ésta, con las facultades para disfrutarlo (folios 225-227). En la contestación de dichos alegatos, punto nueve, el demandado indica que solo es el representante legal de dichas empresas, donde no posee acciones, sino únicamente el usufructo de estas (folio 231). De lo anterior se desprende que no se está ante un vicio de incongruencia por cuanto el asunto sí fue atendido desde la primera instancia, tal es así que la jueza resolvió que: *"No se demostró además, que el accionado, durante el período de convivencia con la actora, haya adquirido a título personal, cuotas con carácter de gananciabilidad –o derecho de usufructo sobre esas cuotas – (...)"*. Por tanto, no lleva razón el recurrente al señalar que el tema sobre la gananciabilidad del usufructo no fue solicitado y nunca discutido en primera instancia, cuando en autos se comprueba lo contrario, de forma tal que no puede sostenerse que se ha incurrido en una grosera incongruencia, como tampoco, que el tribunal haya cometido error alguno al resolver como lo hizo.

V.- SOBRE EL USUFRUCTO: Respecto al derecho de usufructo, la Sala Primera en resolución n° 809-2006 señala que este derecho: *"(...) se concibe y ejerce como un derecho autónomo, distinto al de propiedad. Es un derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien ajeno. Comprende la facultad de utilizar la cosa, aprovechando los frutos que este produzca".* Cuando el usufructo es sobre acciones societarias, este concede al usufructuario el derecho a los dividendos acordados por la sociedad. El Código de Comercio, norma rectora de las sociedades anónimas, en su artículo 139 bis, para lo que atañe indica: *"En caso de usufructo de las acciones, el derecho de voto corresponde, salvo pacto en contrario al usufructuario en asambleas ordinarias y al nudo propietario en las extraordinarias".* En el caso en estudio, se acordó que: *"En caso de usufructo o de pignoración de las acciones, el derecho al voto tanto en Asambleas Ordinarias como Extraordinarias corresponderá siempre al usufructuario en el primer caso y al socio en el segundo"* (folio 126). Para mayor abundancia sobre el tema, el artículo 96 del Código de Comercio indica: *"Los socios no perderán su derecho a votar por haber pignorado sus cuotas o haber sido embargadas. Si la cuota perteneciere a dos o más personas, solamente una podrá ejercer el derecho de voto. Si la nueva propiedad y el usufructo pertenecieren a diferentes personas, corresponderá el voto al usufructuario cuando se trata de resolver asuntos de administración, y en los demás casos al dueño".* En sus alegatos el recurrente señala que no le pertenecen las acciones de la empresa [[Nombre3]], sino únicamente el usufructo sobre estas, no obstante, de dicho usufructo emanan frutos civiles que deben incorporarse a la masa, siendo entonces que a la actora le corresponde el derecho sobre la gananciabilidad de las 118 acciones de la sociedad señalada, tal y como resuelve el tribunal.

VI.- CONSIDERACIONES FINALES: De conformidad con lo expuesto, procede denegar el recurso, con sus costas a cargo del recurrente.

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso, con sus costas a cargo del recurrente.

[Nombre5]

[Nombre6]

[Nombre7]

[Nombre8]

[Nombre9]

[Nombre10].-

2

EXP: 11-400242-0924-FA

Teléfonos: 2295-3671, 2295-3676, 2295-3675 y 2295-4406. Facsimile: 2257-55-94. Correos Electrónicos: [...] y mbrenesm@poder-judicial.go.cr

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 14-02-2026 13:26:31.

Tribunal Agrario- Resolución N°00249-2018

Tribunal Agrario

Resolución N° 00249 - 2018

Fecha de la Resolución: 21 de Marzo del 2018 a las 15:02

Expediente: 14-000159-0699-AG

Redactado por: Carlos Adolfo Picado Vargas

Clase de asunto: Proceso ordinario

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Sentencias en igual sentido

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del Derecho: Derecho Civil

Tema: Donación

Subtemas:

- Prohibición de cláusula de reversión o devolución del bien a favor del donante.

Tema: Donación con cláusula de reversión

Subtemas:

- Alcances y consideraciones sobre su prohibición.

* V.- SOBRE LOS AGRAVIOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL RECURSO: No lleva razón el recurrente en su recurso. En este caso en particular si ha existido un animus donandi y no se demostró que existiera un compromiso de devolver el bien donado, cláusula que de haber sido demostrada, tampoco tiene ninguna validez conforme al artículo 1396 del Código Civil la cual prohíbe expresamente cláusulas de reversión y sustitución en las donaciones, por lo que la excepción de falta de derecho fue correctamente acogida. Sobre el contrato de donación ha dicho este Tribunal: "V.- En este caso particular el apelante ataca en sus reproches la figura utilizada para traspasar el bien a nombre de la demandada reconventora, es decir la "Donación", dado insisten en la nulidad de la misma al no cumplir con los requisitos para que esta sea válida. Así en cuanto a la donación, tenemos lo siguiente: Según Brenes Córdoba, la donación es un acto de liberalidad. Es el nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa y tiene tres características jurídicas; es unilateral, a título gratuito y solemne. Es un contrato y no acto, en virtud de que si bien el donatario a nada se obliga, requiere el consentimiento de ambos contratantes y porque de parte del donante existe una prestación, cual es el traspaso de la propiedad, lo que determina el calificativo de unilateral que se da a esta forma de pacto. La donación es un modo de transmitir la propiedad gratuitamente. Donar es un hecho que responde a un impulso espontáneo y generoso que mueve al donar a obsequiar los deseos de otra persona, a otorgarle cierto beneficio sin intento de obtener ninguna ventaja para sí, le guían la benevolencia y el desinterés. Para transmitir válidamente por donación, se requiere que la persona esté capacitada mental y legalmente para contratar, que sea suya la cosa que dona y que exprese en forma legal intención de donar. En cuanto a la causa jurídica de la donación, según el Dr. Diego Baudrit Carrillo en los contratos como éste en donde una sola persona es la que hace y da y la otra no hace y no da nada, la aceptación forma la convención. El compromiso del que da tiene su fundamento en algún motivo razonable y justo, como un servicio prestado a algún otro mérito del donatario, o el solo placer de hacer el bien. Este motivo se toma como la causa de parte de quien recibe y no da nada; o sea mientras que en los contratos la causa es la prestación o la obligación del otro contratante, en los contratos gratuitos como la donación, la causa justa, en los términos del artículo 627 del Código Civil, solo puede ser la intención liberal fundada en motivos que sean admisibles en derecho. El donatario debe aceptar la donación, para lo cual se exige la escritura pública si es que no se hizo constar en el mismo instrumento en que se consigna el donativo, o en otro separado. En líneas generales se han esbozado las características principales de la donación. El consentimiento es el acuerdo de dos o más personas sobre un mismo punto es el resultado de dos o más voluntades que se confunden, que van hacia una misma finalidad sin discrepancia, siendo esencial que haya más de una persona para que el contrato se realice, puesto que la voluntad única no produce efecto alguno. El consentimiento debe ser libre y claramente manifestado, jamás puede presumirse." TRIBUNAL AGRARIO, Voto No. 973-F-16 de las 17:17 horas del 20 de octubre del 2016.- En el caso que nos ocupa la parte adora aduce que le donó a su hija la demandada el derecho 003 de la finca inscrita en el Partido de San José matrícula número CED1 con el compromiso de que al pasar el peligro de ser embargado el derecho donado tendría que devolvérselo en escritura pública y que la demandada no se lo cumplió. La cláusula que pretende hacer valer la parte adora no es permitida en el ordenamiento jurídico, precisamente en el artículo 1396 del Código Civil. Este tipo de cláusula se llama, normativa y doctrinalmente como "Cláusula de reversión o de sustitución: Disposición, prohibida por ley, del contrato de donación en virtud de la cual el donante sujeta la eficacia de la donación a poder retrotraer sus efectos, sujetos a una condición resolutoria; recobrando el derecho real de propiedad sobre la cosa donada. // La merced que se otorga por medio de la donación es, en principio; irrevocable; y el traslado de la propiedad tiene lugar de manera definitiva desde el momento del convenio, como la compraventa o en cualquier modo consensual de adquirir. Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado, a la

muerte del donatario; forma limitada de donar que en derecho se conoce con el nombre de reversión; prohibida de modo expreso por nuestra ley, al igual que la cláusula sustitutoria por la que se disponga que el agraciado, a su fallecimiento, transmita el objeto a determinada persona ([Nombre1]). PICADO VARGAS (Carlos). Código Civil comentado, explicado, concordado y con jurisprudencia. Tomo II, San José, EUSA, 2014, art. 1396. Ante la prohibición expresa de dicha norma, la demanda no tiene asidero jurídico y la actora carece de derecho para exigir la reversión de la donación; por lo que los agravios del recurso sobre si el derecho estaba o no localizado, si medó o no tradición o si la cláusula de reversión fue demostrada o no, o si la actora tiene la posesión del bien o lo es la demandada en poco o nada contribuyen a la resolución del caso, por lo que la excepción de falta de derecho fue correctamente acogida en la **sentencia** apelada. No obstante, es preciso que la prueba testimonial, conformada por los diferentes hijos y hermanos de las partes, es contradictoria, hay algunos testimonios que son complacentes en razón de sus propios intereses en relación al derecho donado, que no merecen credibilidad, como lo es el testimonio de [Nombre2] , [Nombre3] y [Nombre4] , quienes aceptó que ella y otros de sus hermanos han estado insistiéndole a la actora que le reclame la finca a la demandada (audio incorporado el 28/01/2016); lo cual también se denota en su interés en el proceso al haber celebrado una cesión de derechos litigiosos con su madre (imagen 223 del expediente digital), la cual fue dejada sin efecto pero que revela el interés directo de los testigos mencionados en el resultado del proceso. No demostró tampoco que la causa de la donación era el evadir un posible embargo por las deudas de su hijo [Nombre5], argumento que no es válido por falta de prueba y segundo, pues la actora estaría de dar eficacia a una cláusula de reversión (prohibida por ley) con base en un fraude de simulación (hecho ilícito). Por el contrario, el animus donandi si fue demostrado que el mismo testigo [Nombre5] quien afirmó que su madre le donó el derecho a la actora indicándole "que la propiedad era de ella y que ella se la daba a quien quisiera" (audio del 28/01/2018) por lo que el acto de liberalidad si se dio y la donación es perfecta. Nótese que dicho testigo no refirió que la donación haya sido para evadir las consecuencias de los procesos cobratorios dirigidos contra él. Por ende, el animus donandi fue demostrado y la cláusula de reversión no fue demostrada y de todas formas, no es permitida en nuestro ordenamiento jurídico. Cabe indicar que el agravio sobre la falta de análisis de los alcances de la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor no tienen fundamento, ya que ni siquiera el recurrente explica en su recurso en qué punto específico debe aplicarse dicha normativa. No obstante, considera este **Tribunal** que a la parte actora sus hijos, incluyendo la demandada, le han garantizado el derecho para mejorar la calidad de vida que como persona adulta mayor tiene, consagrado en el artículo 3 inciso I) concerniente a participar en el proceso productivo del país, ya que su manutención ha sido garantizada al gozar de los dividendos de la producción de café de la finca en conflicto. En consecuencia, se debe confirmar la **sentencia** por las razones expuestas anteriormente."

... Ver menos

Citas de Legislación y Doctrina Sentencias Relacionadas

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del Derecho: Derecho Procesal Agrario

Tema: Costas del proceso agrario

Subtemas:

- Condena al vencido y supuestos de exención.

* VI.- QUINTO Y ULTIMO AGRAVIO DEL RECURSO: El recurrente solicita se exonere en costas por litigar de evidente buena fe. Este **Tribunal** considera no hay elementos suficientes para [Nombre1] dicha causa de exoneración. Para dilucidarlo, resulta menester analizar lo concerniente al régimen de condenatoria en costas que sigue el ordenamiento procesal costarricense. En su sentido más genérico, la condenatoria a pagar las costas procesales y personales se produce cuando hay una resolución judicial que impone a determinada persona el pago de estos gastos procesales que, sin dicha imposición, no estaría obligada a pagar. Por tanto, el contenido de la condena en costas se refiere casi siempre a los gastos de la parte o partes contrarias. La regla es que la condena en costas está prevista para la parte litigante que ha sido vencida en el proceso. Cabe, sin embargo, que los litigantes hayan convenido pactos sobre costas. Dicha condena conlleva el nacimiento de un derecho de crédito a favor del litigante contrario al que ha sido condenado a pagar las costas, puesto que las mismas se habrán ya desembolsado por el litigante vencedor. Existen dos teorías en cuanto a la finalidad y oportunidad de la condenatoria en costas. "Para una, solo procede cuando la parte que pierde el litigio ha actuado con temeridad o mala fe; mientras para la otra se aplica siempre al perdedor, salvo que el Juez le exima de su pago por consideraciones especiales, que debe [Nombre1]", DE SANTO (Victor), Diccionario de Derecho Procesal, Buenos Aires, Universidad, 1991, p.86. Nuestro artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria y el numeral 222 del Código Procesal Civil coinciden en inclinarse por ésta última teoría, salvo que opere alguna situación excepcional, también previstas por el legislador, se exima al perdedor de dicha condenatoria. Por ello, en materia procesal, esta regla tiene una excepción que la encontramos en ambos artículos. Nos referimos a la exención de costas. Es una excepción, es decir que la regla es que se condene en costas y si se aplica la excepción, el Juez debe razonar los motivos de la exoneración. Si condena en costas el Juzgador no tiene por qué razonar nada, pues es la regla. De acuerdo con el numeral citado, la exención al pago de costas procede: 1.- Al perdedor que haya litigado de buena fe: Esta causal de exención de costas es quizás la más polémica de todas. Como se reseñó anteriormente, las costas son los gastos del proceso. Esta causal reivindica a quien no comete abuso procesal ni litiga con temeridad o malicia; es decir, que examina la conducta procesal de las partes, dado que al hablar de "litigar" la norma se refiere a la conducta de las partes durante el iter procesal. Esta buena fe al litigar debe ser evidente, según reza la norma, por lo que la exención debe ser fundamentada por el Juzgador. 2.- Cuando la demanda y contrademanda comprendan pretensiones exageradas. Esta causal de exoneración no es un premio al vencido, sino una aplicación del principio de igualdad procesal cuando ambas partes abusan del proceso, con su derecho de acción, al cometer abuso procesal por pretensiones exageradas. Se trata de un abuso con el proceso recíproco, por lo que en términos de equidad, la norma no premia a nadie, sino que sanciona a ambas partes eliminándoles la posibilidad a ambos de que su contraparte tenga que cargar con las costas de ambos. Así, cada quien pagará sus costas por haber

abusado con el proceso. 3.- En caso de que la demanda o contrademanda sean declaradas parcialmente con lugar: La regla de quien pierde paga se rompe en una situación en que el vencedor gane el litigio parcialmente, al concedérsele en la **sentencia** solo una parte de sus pretensiones. Esto quiere decir que ni el victorioso tenía toda la razón y que el vencido no estaba del todo equivocado. Al igual que la condenatoria en costas al vencido como regla genérica, esta causal de exención, a diferencia de la causal anterior, no castiga al abuso con el proceso ni premia a la buena fe al litigar. Ganar parcialmente un proceso equivale a la vez a haber perdido parcialmente la **sentencia** favorable. Por ello, esta exención busca la equidad entre las partes, exonerando al parcialmente vencido, por haber ganado a su vez parcialmente con el rechazo de algunas de las pretensiones de su contrincante.

4.- Exención parcial de costas, exonerando de las costas procesales generadas por gestiones ociosas o innecesarias que haya promovido la contraparte victoriosa: Esta causal de exención de costas también constituye sanción al abuso procesal. No se toma la demanda improponible o temeraria, como en la exención de costas por pretensiones exageradas; sino cuando el abuso radicó en gestiones ociosas o innecesarias (recursos o incidentes improcedentes, reiterativos o infundados). Esta exención es parcial. Es para casos en que la parte victoriosa haya abusado en el proceso y aún así haya ganado porque su demanda estaba amparada por el ordenamiento jurídico. La exoneración sólo es sobre las costas generadas por estas gestiones innecesarias u ociosas. De conformidad con lo expuesto a la luz del numeral 56 de la Ley de Jurisdicción Agraria y los numerales 221 y 222 del Código Procesal Civil, considera este **Tribunal** que el agravio no es de recibo pues no existen elementos que den certeza de que la demanda está planteada con base en una pretensión absolutamente contraria a derecho por lo que no hay mérito suficiente para litigar. El numeral 56 de la Ley de Jurisdicción Agraria establece que la parte perdedora es quien debe correr con las costas del proceso y no existiendo evidente buena fe como lo exige el artículo 222 del Código Procesal Civil, aplicado supletoriamente, se rechaza el último agravio."

... **Ver menos**

Citas de Legislación y Doctrina

Texto de la Resolución

140001590699AG

EXPEDIENTE:	EXPN1 - 4
PROCESO:	ORDINARIO
ACTOR/A:	EDUVIGIS MORA ARIAS
DEMANDADO/A:	[Nombre 3]

VOTO N° 249-F-18

TRIBUNAL AGRARIO, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.- A las quince horas y dos minutos del veintiuno de marzo de dos mil dieciocho.-

PROCESO ORDINARIO promovido por **[Nombre1]** mayor, viuda de únicas nupcias, de oficios del hogar, vecina de Llano Bonito de León **[Nombre2]**, cédula de identidad CED1 - - ; contra de **[Nombre3]** , mayor, casada una vez, comerciante, vecina de Llano Bonito de León **[Nombre2]**, cédula de identidad número CED2 - - . Actúa como apoderado especial judicial de la parte actora, el licenciado **José Aquiles Mata Porras**, cédula de identidad número CED3 - - , colegiado dos mil quinientos cincuenta y ocho; y **Aldo José Mata Morales**, cédula de identidad número CED4 - - , carné número uno siete seis seis; de la parte demandada los licenciados **Berny Alberto Arias Hidalgo**, cédula de identidad número CED5 - - ; y **José Gonzalo Saavedra Brenes**, cédula de identidad CED6 - - , colegiado número uno cuatro cero dos seis. Tramitado ante el Juzgado Agrario de Cartago.-

RESULTANDO:

1.- La parte actora interpone proceso ordinario estimado en la suma de cinco millones de colones, solicitando que en sentencia se declare: " I) Que soy la dueña y poseedora de un derecho de QUINCE CUARENTAVOS EN LA FINCA inscrita en el Partido de San José, bajo el Folio Real la Matrícula 153791, por la submatrícula CED7, tal y como se describió en el hecho primero de la presente acción, mas claramente, dicho derecho es de aproximadamente cinco hectáreas. II) Que el referido derecho lo fue traspasado a **[Nombre3]** , de manera transitoria y bajo la figura de la donación, pero nunca se le traspaso la posesión del mismo, por cuanto la actora sigue siendo su poseedora y dueña. 3) Que la accionada no ha ejercido actos posesorios ni de disposición del referido derecho, dado que tenía pleno conocimiento, pese a que no existió documento alguno que respalde lo afirmado, que el traspaso era por el tiempo transitorio y que debía reintegrarme la escritura -título- una vez que la actora lo requiriera. 4) Que la suscrita ha requerido a la accionada el reintegro del título de propiedad del derecho ya descrito sin resultado positivo alguno a la fecha. 5) Que la actora siempre ha estado en posesión del derecho, lo trabaja y explota desde que lo adquirió y de la misma manera lo sigue haciendo a la fecha, aún luego de haberle traspasado el título del mismo a la accionada. 6) Que la accionada deberá proceder a reintegrarle el título de propiedad sobre el referido derecho una vez que quedé firme la sentencia que se ha de

dictar en la presente acción, 7) Que si la accionada se niega al reintegro de la escritura del derecho, que lo haga el despacho por su cuenta y costo. 8) Que la accionada tiene derecho a un derecho de mil quinientos metros cuadrados que si son de su propiedad, derecho que está plenamente localizado en el terreno y del cual ella dispone plenamente; consecuentemente, en el acto de efectuarse el reintegro de su título de propiedad de su derecho, ella se podrá reservar el título de los mil quinientos metros cuadrados aquí indicados. 9) Se condene a la demandada al pago de ambas costas del proceso. (ver escrito virtual del Juzgado Agrario de Cartago, expediente digitalizado, imágenes 15 a 16).-

2.- La parte demandada debidamente notificada, contestó la demanda incoada en su contra e interpuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, la excepción de prescripción, la excepción de defectuosa representación y falta de capacidad de la actora, (ver escrito virtual del Juzgado Agrario de Cartago, expediente digitalizado, imágenes 58 y 59).

4.- La jueza Andrea Ruiz Ramírez, del Juzgado Agrario de Cartago, en sentencia número 89-2016, de las dieciséis horas y tres minutos del treinta de setiembre de dos mil dieciséis, resolvió: "POR TANTO: De acuerdo a lo expuesto y citas de ley, se rechaza la excepción de prescripción negativa, defectuosa representación y falta de capacidad de la actora, así resulta en resolución de las nueve horas y veintidós minutos del veintidós de julio del dos mil quince. Se acogen las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva. SE DECLARA SIN LUGAR LA DEMANDA interpuesta por [Nombre1] contra [Nombre3] . Se condena a la actora al pago de las costas personales y procesales." (ver escrito virtual del Juzgado Agrario de Cartago, sentencia de primera instancia incorporada el 03/09/2016 04:03:069 pm).-

4.- El licenciado José Aquiles Mata Porras en su condición de apoderado especial judicial de la parte actora, interpuso recurso de apelación con indicación expresa de las razones en que se apoyaron para refutar la tesis del juzgado de instancia. (ver escrito virtual del Juzgado Agrario de Cartago, escrito incorporado el 12/10/2016 08:42:10 am y 11: 18: 57 am).

5.- En la substanciación del proceso se han observado las prescripciones legales, y no se observa la existencia de errores u omisiones capaces de producir la nulidad del fallo.

Redacta el juez **Picado Vargas**, y:

CONSIDERANDO

I.- Se prohija el elenco de hechos tenidos por probados por ser acordes al acervo probatorio.-

II.- Se comparten los hechos tenidos por no probados en el fallo objeto de apelación, por estar ayunos de elementos de prueba.

III.- El licenciado José Aquiles Mata Porras en su condición de apoderado especial judicial de la parte actora, interpuso recurso de apelación contra la referida resolución, manifestando lo siguiente: AGRAVIOS DE FONDO: 1.- Alega indebida motivación del fallo, ya que no analiza los alcances de la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor ni el instituto de la propiedad agraria, ambos en torno al instituto de la donación y sus elementos, como el consentimiento, ya que considera que no hubo animus donandi en la actora, entendida como la intención de transmitir gratuitamente el dominio del bien, ya que nunca tuvo la intención de donar el inmueble a la demandada; incumpléndose también los supuestos formales y legales del artículo 1403 del Código Civil, ya que no hubo tradición, ya que la actora ha seguido poseyendo a través de sus hijos con la siembra de café; por lo que debe devolverle la propiedad, ya que la accionada es una simple tenedora del título. 2.- Ataca el segundo hecho probado, indicando que no es cierto que el derecho donado no está localizado del resto de derechos de copropiedad y que es una sola unidad productiva pues no hay cercas divisorias. Explica que no es cierto porque no necesariamente debe haber cercas para tenerlo por delimitado. Señala que la demandada no ejerce posesión sobre el derecho, sino la actora. 3.- Señala que si se demostró que la actora le donó a la demandada con el compromiso de que le devolviera la finca motivada en el hecho de que si hacia el traspaso eludiría un peligro de embargo por la morosidad que tenía el hijo de la actora [Nombre4] . 4.- Estima que la a quo mal interpreta el instituto de la reivindicación, pues la actora si tiene legitimación por ser la poseedora del inmueble y la demandada solo tiene un título registral pero no la posesión, por lo que debe reivindicarse a la actora. 5.- Pide en caso de que se confirma la sentencia, se exonere a la actora al pago de costas por litigar de buena fe (ver escrito virtual del Juzgado Agrario de Cartago, escrito incorporado el 12/10/2016 08:42:10 am y 11: 18: 57 am).

IV.- CUARTO AGRAVIO DEL RECURSO: Conviene por orden y claridad, atender el cuarto agravio del recurso, el cual atañe a la naturaleza jurídica de las pretensiones de la demanda. Lo planteado en la demanda no es una acción reivindicatoria, como parece entenderlo la actora e incluso la sentencia apelada; ya que lo que se pide es un incumplimiento de un contrato de donación al negarse la demandada a retrotraer los efectos de la donación que le hicieron su madre la actora, por un supuesto convenio en ese sentido. Como consecuencia, se pide que se le ordene a la demandada celebrar escritura pública devolviéndole a la actora la titularidad registral del inmueble. La actora pidió que en sentencia se declare: " I) Que soy la dueña y poseedora de un derecho de QUINCE CUARENTAVOS EN LA FINCA inscrita en el Partido de San José, bajo el Folio Real la Matricula 153791, por la submatricula CED7, tal y como se describió en el hecho primero de la presente acción, mas claramente, dicho derecho es de aproximadamente cinco hectáreas. II) Que el referido derecho le fue traspasado a [Nombre3] , de manera transitoria y bajo la figura de la donación, pero nunca se le traspaso la posesión del mismo, por cuanto la actora sigue siendo su poseedora y dueña. 3) Que la accionada no ha ejercido actos posesorios ni de disposición del referido derecho, dado que tenía pleno conocimiento, pese a que no existió documento alguno que respalde lo afirmado, que el traspaso era por el tiempo transitorio y que debía reintegrarme la escritura -título- una vez que la actora lo requiriera. 4) Que la suscrita ha requerido a la accionada el reintegro del título de propiedad del derecho ya descrito sin resultado positivo alguno a la fecha. 5) Que la actora siempre ha estado en posesión del derecho, lo trabaja y explota desde que lo adquirió y de la misma manera lo sigue haciendo a la fecha, aún luego de haberle traspasado el título del mismo a la accionada. 6) Que la accionada deberá proceder a reintegrarle el título de propiedad sobre el referido derecho una vez que quedé firme la sentencia que se ha de dictar en la presente acción. 7) Que si la accionada se niega al reintegro de la escritura del derecho, que lo haga el despacho por su cuenta y costo. 8) Que la accionada tiene derecho a un derecho de mil quinientos metros cuadrados que si son de su propiedad, derecho que está plenamente localizado en el terreno y del cual ella dispone plenamente; consecuentemente, en el acto de efectuarse el reintegro de su título de propiedad de su derecho, ella se podrá reservar el título de los mil quinientos metros cuadrados aquí indicados. 9) Se condene a la demandada al pago de

ambas costas del proceso." (ver escrito virtual del Juzgado Agrario de Cartago, expediente digitalizado, imágenes 15 a 16).- Nótese que de acuerdo con la petitoria y los hechos, no se trata de una acción reivindicatoria, sino que la actora pretende que la demandada le reintegre el derecho sobre la finca que le había dado en donación; por lo que no lleva razón en su cuarto agravio, ya que no tendría legitimación para reivindicar la actora de acuerdo al artículo 321 del Código Civil pues no es la propietaria del inmueble (legitimación pasiva) ni tampoco estaría legitimada pasivamente la demandada pues ella cuenta con título de propiedad, precisamente el que le donó la actora. Se rechaza el cuarto agravio. Entendida como una acción de incumplimiento contractual de un contrato de donación, así se va a resolver el resto de los agravios planteados, los cuales van en ese sentido como los ha planteado el recurrente ante esta Sede.-

V.- SOBRE LOS AGRAVIOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL RECURSO: No lleva razón el recurrente en su recurso. En este caso en particular si ha existido un animus donandi y no se demostró que existiera un compromiso de devolver el bien donado, cláusula que de haber sido demostrada, tampoco tiene ninguna validez conforme al artículo 1396 del Código Civil la cual prohíbe expresamente cláusulas de reversión y sustitución en las donaciones, por lo que la excepción de falta de derecho fue correctamente acogida. Sobre el contrato de donación ha dicho este Tribunal: **"V.- En este caso particular el apelante ataca en sus reproches la figura utilizada para traspasar el bien a nombre de la demandada reconventora, es decir la "Donación", dado insisten en la nulidad de la misma al no cumplir con los requisitos para que esta sea válida. Así en cuanto a la donación, tenemos lo siguiente: Según Brenes Córdoba, la donación es un acto de liberalidad. Es el nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa y tiene tres características jurídicas: es unilateral, a título gratuito y solemne. Es un contrato y no acto, en virtud de que si bien el donatario a nada se obliga, requiere el consentimiento de ambos contratantes y porque de parte del donante existe una prestación, cual es el traspaso de la propiedad, lo que determina el calificativo de unilateral que se da a esta forma de pacto. La donación es un modo de transmitir la propiedad gratuitamente. Donar es un hecho que responde a un impulso espontáneo y generoso que mueve al donar a obsequiar los deseos de otra persona, a otorgarle cierto beneficio sin intento de obtener ninguna ventaja para sí, le guían la benevolencia y el desinterés. Para transmitirla válidamente por donación, se requiere que la persona esté capacitada mental y legalmente para contratar, que sea suya la cosa que dona y que exprese en forma legal intención de donar. En cuanto a la causa jurídica de la donación, según el Dr. Diego Baudrit Camillo en los contratos como éste en donde una sola persona es la que hace y da y la otra no hace y no da nada, la aceptación forma la convención. El compromiso del que da tiene su fundamento en algún motivo razonable y justo, como un servicio prestado a algún otro mérito del donatario, o el solo placer de hacer el bien. Este motivo se toma como la causa de parte de quien recibe y no da nada; o sea mientras que en los contratos la causa es la prestación o la obligación del otro contratante, en los contratos gratuitos como la donación, la causa justa, en los términos del artículo 627 del Código Civil, solo puede ser la intención liberal fundada en motivos que sean admisibles en derecho. El donatario debe aceptar la donación, para lo cual se exige la escritura pública si es que no se hizo constar en el mismo instrumento en que se consigna el donativo, o en otro separado. En líneas generales se han esbozado las características principales de la donación. El consentimiento es el acuerdo de dos o más personas sobre un mismo punto es el resultado de dos o más voluntades que se confunden, que van hacia una misma finalidad sin discrepancia, siendo esencial que haya más de una persona para que el contrato se realice, puesto que la voluntad única no produce efecto alguno. El consentimiento debe ser libre y claramente manifestado, jamás puede presumirse." TRIBUNAL AGRARIO, Voto No. 973-F-16 de las 17:17 horas del 20 de octubre del 2016.-** En el caso que nos ocupa la parte actora aduce que le donó a su hija la demandada el derecho 003 de la finca inscrita en el Partido de San José matrícula número CED8 con el compromiso de que al pasar el peligro de ser embargado el derecho donado tendría que devolverse en escritura pública y que la demandada no se lo cumplió. La cláusula que pretende hacer valer la parte actora no es permitida en el ordenamiento jurídico, precisamente en el artículo 1396 del Código Civil. Este tipo de cláusula se llama, normativa y doctrinalmente como **"Cláusula de reversión o de sustitución: Disposición, prohibida por ley, del contrato de donación en virtud de la cual el donante sujeta la eficacia de la donación a poder retrotraer sus efectos, sujetos a una condición resolutoria; recobrando el derecho real de propiedad sobre la cosa donada. // La merced que se otorga por medio de la donación es, en principio, irrevocable; y el traslado de la propiedad tiene lugar de manera definitiva desde el momento del convenio, como la compraventa o en cualquier modo consensual de adquirir. Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado, a la muerte del donatario; forma limitada de donar que en derecho se conoce con el nombre de reversión; prohibida de modo expreso por nuestra ley, al igual que la cláusula sustitutoria por la que se disponga que el agraciado, a su fallecimiento, transmita el objeto a determinada persona ([Nombre5]).** PICADO VARGAS (Carlos). Código Civil comentado, explicado, concordado y con jurisprudencia. Tomo II, San José, EUSA, 2014, art. 1396. Ante la prohibición expresa de dicha norma, la demanda no tiene asidero jurídico y la actora carece de derecho para exigir la reversión de la donación; por lo que los agravios del recurso sobre si el derecho estaba o no localizado, si medió o no tradición o si la cláusula de reversión fue demostrada o no, o si la actora tiene la posesión del bien o lo es la demandada en poco o nada contribuyen a la resolución del caso, por lo que la excepción de falta de derecho fue correctamente acogida en la sentencia apelada. No obstante, es preciso que la prueba testimonial, conformada por los diferentes hijos y hermanos de las partes, es contradictoria, hay algunos testimonios que son complacientes en razón de sus propios intereses en relación al derecho donado, que no merecen credibilidad, como lo es el testimonio de [Nombre6], [Nombre7] y [Nombre8], quienes aceptó que ella y otros de sus hermanos han estado insistiéndole a la actora que le reclame la finca a la demandada (audio incorporado el 28/01/2016); lo cual también se denota en su interés en el proceso al haber celebrado una cesión de derechos litigiosos con su madre (imagen 223 del expediente digital), la cual fue dejada sin efecto pero que revela el interés directo de los testigos mencionados en el resultado del proceso. No demostró tampoco que la causa de la donación era el evadir un posible embargo por las deudas de su hijo [Nombre4], argumento que no es válido por falta de prueba y segundo, pues la actora estaría de dar eficacia a una cláusula de reversión (prohibida por ley) con base en un fraude de simulación (hecho ilícito). Por el contrario, el animus donandi si fue demostrado que el mismo testigo [Nombre4] quien afirmó que su madre le donó el derecho a la actora indicándole "que la propiedad era de ella y que ella se la daba a quien quisiera" (audio del 28/01/2018) por lo que el acto de liberalidad si se dio y la donación es perfecta. Nótese que dicho testigo no refirió que la donación haya sido para evadir las consecuencias de los procesos cobratorios dirigidos contra él. Por ende, el animus donandi fue demostrado y la cláusula

de reversión no fue demostrada y de todas formas, no es permitida en nuestro ordenamiento jurídico. Cabe indicar que el agravio sobre la falta de análisis de los alcances de la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor no tienen fundamento, ya que ni siquiera el recurrente explica en su recurso en qué punto específico debe aplicarse dicha normativa. No obstante, considera este Tribunal que a la parte actora sus hijos, incluyendo la demandada, le han garantizado el derecho para mejorar la calidad de vida que como persona adulta mayor tiene, consagrado en el artículo 3 inciso I) concierne a participar en el proceso productivo del país, ya que su manutención ha sido garantizada al gozar de los dividendos de la producción de café de la finca en conflicto. En consecuencia, se debe confirmar la sentencia por las razones expuestas anteriormente.-

VI.- QUINTO Y ÚLTIMO AGRAVIO DEL RECURSO: El recurrente solicita se exonere en costas por litigar de evidente buena fe. Este Tribunal considera no hay elementos suficientes para [Nombre9] dicha causa de exoneración. Para dilucidarlo, resulta menester analizar lo concerniente al régimen de condenatoria en costas que sigue el ordenamiento procesal costarricense. En su sentido más genérico, la condenatoria a pagar las costas procesales y personales se produce cuando hay una resolución judicial que impone a determinada persona el pago de estos gastos procesales que, sin dicha imposición, no estaría obligada a pagar. Por tanto, el contenido de la condena en costas se refiere casi siempre a los gastos de la parte o partes contrarias. La regla es que la condena en costas está prevista para la parte litigante que ha sido vencida en el proceso. Cabe, sin embargo, que los litigantes hayan convenido pactos sobre costas. Dicha condena conlleva el nacimiento de un derecho de crédito a favor del litigante contrario al que ha sido condenado a pagar las costas, puesto que las mismas se habrán ya desembolsado por el litigante vencedor. Existen dos teorías en cuanto a la finalidad y oportunidad de la condenatoria en costas. "Para una, solo procede cuando la parte que pierde el litigio ha actuado con temeridad o mala fe; mientras para la otra se aplica siempre al perdedor, salvo que el Juez le exima de su pago por consideraciones especiales, que debe [Nombre9]". DE SANTO (Victor). *Diccionario de Derecho Procesal*. Buenos Aires, Universidad, 1991, p.86. Nuestro artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria y el numeral 222 del Código Procesal Civil coinciden en inclinarse por ésta última teoría, salvo que opere alguna situación excepcional, también previstas por el legislador, se exima al perdedor de dicha condenatoria. Por ello, en materia procesal, esta regla tiene una excepción que la encontramos en ambos artículos. Nos referimos a la exención de costas. Es una excepción, es decir que la regla es que se condene en costas y si se aplica la excepción, el Juez debe razonar los motivos de la exoneración. Si condena en costas el Juzgador no tiene por qué razonar nada, pues es la regla. De acuerdo con el numeral citado, la exención al pago de costas procede: **1.- Al perdedor que haya litigado de buena fe:** Esta causal de exención de costas es quizás la más polémica de todas. Como se reseñó anteriormente, las costas son los gastos del proceso. Esta causal reivindica a quien no comete abuso procesal ni litiga con temeridad o malicia; es decir, que examina la conducta procesal de las partes, dado que al hablar de "litigar" la norma se refiere a la conducta de las partes durante el iter procesales. Esta buena fe al litigar debe ser evidente, según reza la norma, por lo que la exención debe ser fundamentada por el Juzgador. **2.- Cuando la demanda y contrademanda comprendan pretensiones exageradas.** Esta causal de exoneración no es un premio al vencido, sino una aplicación del principio de igualdad procesal cuando ambas partes abusan del proceso, con su derecho de acción, al cometer abuso procesal por pretensiones exageradas. Se trata de un abuso con el proceso recíproco, por lo que en términos de equidad, la norma no premia a nadie, sino que sanciona a ambas partes eliminándoles la posibilidad a ambos de que su contraparte tenga que cargar con las costas de ambos. Así, cada quien pagará sus costas por haber abusado con el proceso. **3.- En caso de que la demanda o contrademanda sean de claradas parcialmente con lugar:** La regla de quien pierde paga se rompe en una situación en que el vencedor gane el litigio parcialmente, al concedérsele en la sentencia solo una parte de sus pretensiones. Esto quiere decir que ni el victorioso tenía toda la razón y que el vencido no estaba del todo equivocado. Al igual que la condenatoria en costas al vencido como regla genérica, esta causal de exención, a diferencia de la causal anterior, no castiga al abuso con el proceso ni premia a la buena fe al litigar. Ganar parcialmente un proceso equivale a la vez a haber perdido parcialmente la sentencia favorable. Por ello, esta exención busca la equidad entre las partes, exonerando al parcialmente vencido, por haber ganado a su vez parcialmente con el rechazo de algunas de las pretensiones de su contrincante. **4.- Exención parcial de costas, exonerando de las costas procesales generadas por gestiones ociosas o innecesarias que haya promovido la contraparte victoriosa:** Esta causal de exención de costas también constituye sanción al abuso procesal. No se toma la demanda improponible o temeraria, como en la exención de costas por pretensiones exageradas; sino cuando el abuso radicó en gestiones ociosas o innecesarias (recursos o incidentes improcedentes, reiterativos o infundados). Esta exención es parcial. Es para casos en que la parte victoriosa haya abusado en el proceso y aún así haya ganado porque su demanda estaba amparada por el ordenamiento jurídico. La exoneración sólo es sobre las costas generadas por estas gestiones innecesarias u ociosas. De conformidad con lo expuesto a la luz del numeral 56 de la Ley de Jurisdicción Agraria y los numerales 221 y 222 del Código Procesal Civil, considera este Tribunal que el agravio no es de recibo pues no existen elementos que den certeza de que la demanda está planteada con base en una pretensión absolutamente contraria a derecho por lo que no hay mérito suficiente para litigar. El numeral 56 de la Ley de Jurisdicción Agraria establece que la parte perdedora es quien debe correr con las costas del proceso y no existiendo evidente buena fe como lo exige el artículo 222 del Código Procesal Civil, aplicado supletoriamente, se rechaza el último agravio.-

POR TANTO

Se confirma la sentencia recurrida, en lo que fue objeto de apelación.-

		
	"DYKCH0TSLY61" DYKCH0TSLY61 [Nombre10] - JUEZ/A DECISOR/A	
"MADKVJAPIQY61" MADKVJAPIQY61 [Nombre11] - JUEZ/A DECISOR/A		"L43Y5MBZH1J61" L43Y5MBZH1J61 [Nombre12] - JUEZ/A DECISOR/A

EXP: EXPN1

II Circuito Judicial San José, [Dirección1] , [Dirección2] de Goicoechea frente al parqueo del Hospital Hotel La Católica
Teléfonos: [Telf1]. Fax: [Telf2] ó [Telf3]. Correo electrónico: [...]

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 12-02-2026 19:03:35.

Tribunal Disciplinario Notarial

Resolución N° 00120 - 2020

Fecha de la Resolución: 07 de Agosto del 2020 a las 10:11

Expediente: 12-000589-0627-NO

Redactado por: Melania Suñol Ocampo

Clase de asunto: Proceso disciplinario notarial

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del Derecho: Derecho Notarial

Tema: Notario público

Subtemas:

- Mecanismos de seguridad notarial son personalísimos y de **uso** exclusivo por parte del notario.

Tema: Sanción disciplinaria al notario

Subtemas:

- Mecanismos de seguridad notarial son personalísimos y de **uso** exclusivo por parte del notario.

"VI- Sobre el Recurso: Inconforme con lo resuelto, el notario funda su recurso de apelación en un único agravio consistente en el hecho que ha sostenido que no fue él quien realizó "la conducta dolosa que se trató de investigar" sino su hermano, el señor [Nombre1] , quien sustrajo un papel legal suyo, valiéndose del parentesco y del conocimiento de la seguridad donde guardaba su papel, sello y **protocolo**, razón por la cual la prueba en documentos dudosos que se le practicó no confirmó que fuera su firma, porque no lo es. Dijo que no lo denunció penalmente por ser su hermano consanguíneo y la Constitución Política lo protege y señala que nadie está obligado a declarar contra sí mismo o sus parientes. Agregó que el juez de instancia violentó en el fallo el análisis de la prueba en conciencia (sic), pues no le dio el valor que tiene la prueba realizada por el OJ al cuerpo de escritura, donde la prueba científica señala que no es su firma. Acotó que su hermano fue quien hizo el poder y esa conducta le ha acarreado sanciones notariales disciplinarias que lo mantienen inhabilitado.

Este agravio se rechaza por improcedente, dado que si bien es cierto el recurrente desde su contestación negó que el documento objeto del proceso fuera de su autoría, lo que la jueza de instancia analizó en el fallo recurrido, el Departamento de Reconstrucción e Índices del Registro Inmobiliario reportó que la boleta de seguridad serie 4 número 1420171 fue asignada al notario y con ésta ingresó a la corriente registral, y sobre esto se basó la imposición de su suspensión.

Los mecanismos de seguridad notarial son personalísimos y de **uso** exclusivo por parte del notario, según los numerales 73 y 76 del Código Notarial, cuya letra dice: "Artículo 73.- Escritura y forma de los documentos. Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles. El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el **protocolo**, autorizadas por la ley. Excepto las escrituras matrices del **protocolo**, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de **Notariado**. Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución" y "Artículo 76. Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de **Notariado**".

Así como los artículos 29 y 30 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883, de 30 de marzo de 1967, según los cuales: "Artículo 29.- Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional. El **uso** de los medios de seguridad es obligatorio. En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante" y "Artículo 30.- Los medios de seguridad son de **uso** personal del notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción, deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguientes".

Precisamente, los mecanismos de seguridad notarial fueron previstos por el legislador para legitimar la pertenencia y origen de los documentos presentados al Registro, como provenientes del cartulario autorizante. La falta de custodia de ellos constituye una falta de resorte exclusivo del denunciado, motivo por el cual se le sanciona, ya que vulneró su seguridad y correcto **uso** al dejar abierta la posibilidad y permitir un manejo incorrecto e irresponsable por parte de terceros ajenos al ejercicio de la función notarial que ostenta que lo colocaron en esta situación."

... Ver menos

Citas de Legislación y Doctrina

Texto de la Resolución



"Iustitia est constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuere" [Nombre1]

Tribunal Disciplinario Notarial, Primer Circuito Judicial de San José, [Dirección1] , Teléfono: [TelF1] correo electrónico: [...] Fax: [TelF2]

PROCESO DISCIPLINARIO NOTARIAL

EXPEDIENTE N° EXPN1

DE: DIRECCIÓN DE SERVICIOS REGISTRALES

CONTRA: [Nombre2]

VOTO N°120-2020

TRIBUNAL DISCIPLINARIO NOTARIAL - San José, a las diez horas once minutos del siete de agosto del dos mil veinte.-

Proceso disciplinario notarial establecido ante el Juzgado Notarial por la DIRECCIÓN DE SERVICIOS REGISTRALES, MEDIANTE PARTE OFICIAL DE LA M.Sc. Kattia Salazar Villalobos, de calidades ignoradas, en su condición de Directora, contra el licenciado JOSÉ EDUARDO CAMPOS ARAYA, mayor, abogado y notario, vecino de Alajuela, cédula CED1 - - . Por disposición del artículo 153 del Código Notarial se tiene como parte a la Dirección Nacional de Notariado (folios 18/19, 24).

Redacta la Jueza Suplente Suñol Ócampo,

CONSIDERANDO:

I.- Antecedentes: a) **Actos de alegación de parte y trámite (síntesis de las alegaciones, pretensiones y defensas).** 1.- **Queja:** La Dirección de Servicios Registrales denunció, por medio de su representante, que en la tramitación de reposición de la placa por extravío, correspondiente al vehículo matrícula [Placa1] , se presentó el testimonio de la escritura número CED2 - , del protocolo tres del notario José Eduardo Campos Araya. En esa escritura presuntamente el señor [Nombre3] , otorga un poder especial, al señor [Nombre4] , con el fin de que comparezca ante el Registro Público, Sección de Placas Metálicas y realice todas las diligencias útiles y necesarias con el propósito de gestionar su reposición por extravío. Sin embargo, al realizar el estudio de los documentos, se detectó que el señor [Nombre3] , presenta defunción desde el ocho de abril del dos mil siete. La parte denunciante pide que se proceda como corresponda, de conformidad con el artículo 150 del Código Notarial, haciendo de conocimiento la posible anomalía en la tramitación de reposición de la placa por extravío, (folio 4). 2.- **Oposición:** El notario acusado rechazó los cargos y argumentó que en su protocolo no existe la escritura matriz que se denuncia y que en su notaría no se ha autorizado ese documento. Señaló que esa no es su firma y que está dispuesto a practicar cuerpo de escritura. Solicita se dedare sin lugar este asunto y oponer las excepciones de falta de derecho, falta de causa activa y pasiva, falta de legitimación activa y pasiva y falta de interés actual (folio 25). 3.- **Resolución impugnada:** La señora Jueza de primera instancia Derling Talavera Polanco, dictó la sentencia número 459-2017, de las catorce horas cuarenta y dos minutos del treinta y uno de octubre del dos mil diecisiete, mediante la cual, impuso al notario José Eduardo Campos Araya, la corrección disciplinaria de seis meses de suspensión en el ejercicio de la función notarial (folios 154/159). 4.- **Recurrente:** Disconforme con lo así resuelto, el licenciado José Eduardo Campos Araya, apeló la sentencia (folio 164/165). La impugnación fue admitida por la autoridad de primera instancia (folio 167) y genera que este Tribunal conozca ahora del recurso.

II.- Defectos Procesales: Se aprecia que el notario acusado al contestar, opuso las excepciones de falta de derecho, falta de causa activa y pasiva, falta de legitimación activa y pasiva y falta de interés actual, las cuales, si bien fueron resueltas en la parte considerativa de la resolución recurrida, no fueron contempladas en la parte dispositiva. Este vicio -material-, sin embargo, no fue protestado por el recurrente, con lo que se entiende que se conformó, sin que por otra parte implique una transgresión al debido proceso, que merezca ser corregida con nulidad, en virtud del principio de trascendencia, que debe imperar en estos casos y que en realidad se trata de un mero error material.

III.- Prueba complementaria: Con su recurso el notario denunciado, solicitó como prueba para mejor resolver, para no quedar en estado de indefensión, la declaración de los testigos [Nombre5] y [Nombre4] , quienes reconocería y aceptaría el primero, que sustrajo el mecanismo de seguridad; y el segundo, que solicitó la diligencia contenida en dicho poder. La solicitud del recurrente debe denegarse, dado que la prueba complementaria es una potestad del Tribunal, no de las partes y no se estima pertinente evacuarla.

IV.- Solicitud para vista oral: Al formular el recurso el notario solicitó señalar una vista oral para evacuar la prueba testimonial ofrecida. La norma aplicable es el artículo 67.7 del Código Procesal Civil; la cual prevé la celebración de una audiencia en segunda instancia "si se admite prueba o alguna de las partes lo solicita y el tribunal lo estima pertinente". El primer supuesto (admisión de prueba) ya quedó descartado en el considerando anterior. En cuanto al segundo supuesto (pertinencia de la audiencia), considera esta Cámara que tampoco se presenta. Obsérvese que lo pretendido es que los testigos admitan, uno que sustrajo la boleta de seguridad y, otro que solicitó la diligencia contenida en dicho poder. Como se sabe, ante el Tribunal de apelaciones, lo que cabe es exponer las razones por las cuales la sentencia habría incurrido en errores de hecho o de derecho que justifiquen su revocatoria o modificación, o en vicios de procedimiento, que puedan afectar su validez y conduzcan a su nulidad. Lo propuesto no cumple con ese objetivo, y de ahí que deviene innecesaria la audiencia solicitada y se deniega.

V.- Hechos Probados: Por no haber sido cuestionados, se aprueba la relación de hechos demostrados tenidos como tal por la a quo.

VI.- Sobre el Recurso: Inconforme con lo resuelto, el notario funda su recurso de apelación en un único agravio consistente en el hecho que ha sostenido que no fue él quien realizó "la conducta dolosa que se trató de investigar" sino su hermano, el señor [Nombre5], quien sustrajo un papel legal suyo, valiéndose del parentesco y del conocimiento de la seguridad donde guardaba su papel, sello y protocolo, razón por la cual la prueba en documentos dudosos que se le practicó no confirmó que fuera su firma, porque no lo es. Dijo que no lo denunció penalmente por ser su hermano consanguíneo y la Constitución Política lo protege y señala que nadie está obligado a declarar contra sí mismo o sus parientes. Agregó que el juez de instancia violentó en el fallo el análisis de la prueba en conciencia (sic), pues no le dio el valor que tiene la prueba realizada por el OU al cuerpo de escritura, donde la prueba científica señala que no es su firma. Acotó que su hermano fue quien hizo el poder y esa conducta le ha acarreado sanciones notariales disciplinarias que lo mantienen inhabilitado.

Este agravio se rechaza por improcedente, dado que si bien es cierto el recurrente desde su contestación negó que el documento objeto del proceso fuera de su autoría, lo que la juzga de instancia analizó en el fallo recurrido, el Departamento de Reconstrucción e Índices del Registro Inmobiliario reportó que la boleta de seguridad serie 4 número 1420171 fue asignada al notario y con ésta ingresó a la corriente registral, y sobre esto se basó la imposición de su suspensión.

Los mecanismos de seguridad notarial son personalísimos y de uso exclusivo por parte del notario, según los numerales 73 y 76 del Código Notarial, cuya letra dice: "Artículo 73.- Escritura y forma de los documentos. Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles. El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley. Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado. Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución" y "Artículo 76. Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado".

Así como los artículos 29 y 30 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883, de 30 de marzo de 1967, según los cuales: "Artículo 29.- Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional. El uso de los medios de seguridad es obligatorio. En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante" y "Artículo 30.- Los medios de seguridad son de uso personal del notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción, deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguientes".

Precisamente, los mecanismos de seguridad notarial fueron previstos por el legislador para legitimar la pertenencia y origen de los documentos presentados al Registro, como provenientes del cartulario autorizante. La falta de custodia de ellos constituye una falta de resorte exclusivo del denunciado, motivo por el cual se le sanciona, ya que vulneró su seguridad y correcto uso al dejar abierta la posibilidad y permitir un manejo incorrecto e irresponsable por parte de terceros ajenos al ejercicio de la función notarial que ostenta que lo colocaron en esta situación.

POR TANTO:

En lo apelado, se confirma la sentencia recurrida.-

M.Sc. Sergio A. Valverde Alpizar

M.Sc. Guillermo Castro Rodríguez

Dra. [Nombre6]

1 de 5

Expediente N.JE: EXPN2 Voto N°.

0120-2020

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 16-02-2026 16:33:53.

Tribunal de Familia

Resolución N° 00556 - 2023

Fecha de la Resolución: 16 de Junio del 2023 a las 11:51
Expediente: 21-000034-1343-FA
Redactado por: Rolando Soto Castro
Clase de asunto: Proceso abreviado de divorcio
Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Temas (descriptores): Divorcio

Subtemas:

- Análisis de la **separación de hecho** como causal para su declaratoria.

Temas (descriptores): Separación de hecho

Subtemas:

- Análisis como causal para decretar el divorcio.

Sentencias en igual sentido

Sentencia con datos protegidos, de conformidad con la normativa vigente

Texto de la Resolución

□□□□□□□□□□□□□□□□

EXPEDIENTE: 21-000034-1343-FA
23(3) EV
PROCESO: Abreviados
ACTOR/A: [Nombre 001]
DEMANDADO/A: [Nombre 002]

INTERNO 216-

VOTO NÚMERO 556-2023

TRIBUNAL DE FAMILIA. San José, a las once horas cincuenta y uno minutos del dieciséis de junio de dos mil veintitrés.-

PROCESO DIVORCIO POR SEPARACIÓN DE HECHO interpuesto por [Nombre 001], mayor, casada, ama de casa, portadora de la cédula de identidad número [...], vecina Sarapiquí contra [Nombre 002], mayor, casado, portador del pasaporte número [...], de nacionalidad colombiana, Figura como Apoderado Especial Judicial de la parte actora el licenciado Allan Morales Brenes y como Curador Procesal de la parte demandada la licenciada Rosa María Elizondo Vargas.-

RESULTANDO:

1.- La parte actora solicita que en sentencia se declare: **1)** El divorcio entre el señor [Nombre 002] y la señora [Nombre 001] pues ya cumplen más de tres años de estar separados de hecho. **2)** Se exima a ambos cónyuges del pago de pensión alimentaria para con el otro. **3)** No existen bienes gananciales tanto muebles como inmuebles, por lo que en este aspecto cada uno se quedará con lo que le pertenece. Los bienes que hayan sido adquiridos por donación, herencia, legado o adquiridos estos antes de contraer matrimonio, o durante la separación de hecho, pertenecerán a sus respectivos propietarios. Los bienes afectos a repartición ganancial no enumerados ni repartidos en este momento y que llegaran a aparecer posteriormente, pertenecerán a quien tenga la posesión sobre ellos o, en su defecto, a cuyo nombre se encuentre inscrito, sin que el otro tenga derecho a redamar participación sobre estos. **4)** Los gastos y costas personales y procesales relacionadas al divorcio correrán por cuenta de cada parte.-

2.- La parte demandada fue debidamente notificada por edicto y se le nombro curador procesal el cual contesto la demanda en los términos del memorial de folios 10, 11, 12 frente y vuelto.-

3.- La licenciada Marianella Fallas Viquez, Jueza de Familia de Sarapiquí, por sentencia de las catorce horas cuarenta y seis minutos del trece de julio de dos mil veintiuno, resolvió: **"POR TANTO:** Razones dichas y artículos 222, y 317 del Código Procesal Civil, artículos 48 inciso 8 siguientes y demás concordantes del Código de Familia, se declara **SIN LUGAR** el **PROCESO ABREVIADA DE DIVORCIO** incoada por [Nombre 001] contra [Nombre 002]. Se pronuncia el Despacho sin especial condenatoria

en costas."

4.- Conoce este Tribunal del presente proceso en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora (apoderado) contra la referida sentencia. Esta sentencia se dicta dentro del plazo de Ley. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.-

Redacta el Juez SOTO CASTRO; y,

CONSIDERANDO:

I.-AGRAVIOS: Apelan la actora, por medio de su apoderado especial judicial, licenciado Allan Morales Brenes, la sentencia número 220-2021 de las catorce horas cuarenta y seis minutos del trece de julio de dos mil veintiuno, dictada por el Juzgado de Familia de Sarapiquí, mediante la cual se declaró sin lugar al demanda de divorcio.

Las inconformidades de la recurrente son las siguientes: 1) que hay prueba de la separación de hecho, por cuanto consta en autos que el accionado salió del país en el año dos mil trece y no ha vuelto a ingresar y 2) que el curador procesal del demandado no se opuso a la demanda.

Por lo anterior, pretende se revoque y se declare con lugar la demanda de divorcio.-

II.-HECHOS PROBADOS: Se avalan los hechos número 1, 2 y 4, por atenerse al mérito del expediente. Se corrige el número 3, para que se lea de la siguiente forma: " 3) que la actora es propietaria de la finca del partido de Heredia, matrícula [...]; la cual fue adquirida de forma onerosa el día doce de marzo de mil novecientos noventa y siete. Igualmente, es propietaria de la finca del partido de Heredia, matrícula [...], la cual fue adquirida por donación el día ocho de setiembre de dos mil quince (ver certificaciones de propiedad que constan en autos)".-

III.-HECHOS NO PROBADOS: Se elimina este acápite por innecesario.-

IV.-SOBRE EL FONDO: La causal de divorcio invocada por la actora es la de separación hecho por al menos tres años, prevista en el inciso B del numeral 48 del Código de Familia. Se trata, pues, de una casual remedio; es decir aquella en la cual no existe cónyuge culpable, ni inocente; por cuanto sólo se exige la demostración objetiva de la separación, sin que haya mediado reconciliación, para que el divorcio proceda, sin importar los motivos que originaron el distanciamiento entre los cónyuges.

Sobre el particular se ha dicho lo siguiente:

"El verdadero motivo del divorcio es la ruptura de la vida en común, caracterizada por el hecho de que los esposos vivan separadamente. Para justificar el divorcio es necesario y suficiente que los esposos -todavía unidos por el vínculo conyugal y no separados judicialmente- no vivan en común, cualquiera que sea la causa de su separación. El origen de la ruptura es indiferente. Poco importa que la separación haya sido decidida de común acuerdo (separación amistosa) o establecida por iniciativa de uno solo de los cónyuges (abandono unilateral). El mismo autor del abandono puede, en este último caso, prevalerse de la separación de hecho que él mismo ha creado" (Trejos Salas, Gerardo. Derecho de Familia Costarricense. San José, Editorial Juricentro, 5ª edición, Tomo I, 1999, pp. 301-302).

Ahora bien, en la especie, la primera instancia declaró sin lugar la demanda incoada, por entender que no hay prueba que acredite la causal invocada.

Al respecto, hay que indicar que si bien es cierto no se aportaron testimonios que acrediten la separación de hecho de las partes; por cuanto las deposiciones de los señores [Nombre 007] y [Nombre 008] sólo fueron verdidas como presupuesto para el nombramiento de una curadora procesal, sin el necesario contradictorio ejercido por ambas partes, si existe una probanza -no refutada- que establece objetivamente que el accionado [Nombre 002], de nacionalidad colombiana salió del país el día veintiuno de enero de dos mil trece y no ha registrado ninguna entrada posterior a dicha fecha (ver certificación de entradas y salidas, emitida por la Dirección de Migración y Extranjería que consta en el expediente digital).

Dicha información es suficiente que establecer que para el momento de la introducción de la demanda que nos ocupa (veintiséis de enero de dos mil veintiuno) habían transcurrido ocho años, desde que el señor [Nombre 002] abandonó el país.

Así las cosas, lleva razón la apelante en sus agravios, por lo que se revoca la sentencia recurrida. En su lugar se acoge la demanda de divorcio incoada con base en la causal de separación de hecho. Consecuentemente, se declara lo siguiente: 1) que se disuelve el vínculo matrimonial que une a las partes; 2) que no hay hijos menores de edad procreados por las partes; 3) que no hay bienes gananciales que declarar. Concretamente se excluye como ganancial la finca del partido de Heredia, matrícula [...]; la cual continuará a nombre de la actora con el estado civil de divorciada; 4) que se exime a ambos cónyuges del derecho y la obligación de recibir y dar pensión alimentaria del y hacia el otro; por cuanto la actora así lo pidió expresamente y el accionado no se opuso a las pretensiones esgrimidas ; 5) Se dicta esta sentencia sin especial condenatoria en costas, en vista de que la parte demandada no se opuso a la demanda y 6) Una vez firme la presente sentencia debe la primera instancia ordenar se anote en el Registro Civil, sección de matrimonios de la provincia de Heredia, al tomo [...].-

POR TANTO:

Este Tribunal conformado por la jueza Sandra Saborio Artavia y los jueces Mauricio Chacón Jiménez y Rolando Soto Castro, resuelve: Se revoca la sentencia recurrida y, en su lugar, se se acoge la demanda de divorcio incoada con base en la causal de separación de hecho. Consecuentemente, se declara lo siguiente: 1) que se disuelve el vínculo matrimonial que une a las partes; 2) que no hay hijo menores de edad procreados por las partes; 3) que no hay bienes gananciales que declarar. Concretamente, se excluye como ganancial la finca del partido de Heredia, matrícula [...]; la cual continuará a nombre de la actora con el estado civil de divorciada; 4) que se exime a ambos cónyuges del derecho y la obligación de recibir y dar pensión alimentaria del y hacia el otro; 5) Se dicta esta sentencia sin especial condenatoria en costas, en vista de que la parte demandada no se opuso a la demanda y 6) Una vez firme la presente sentencia debe la primera instancia ordenar se anote en el Registro Civil, sección de matrimonios de la provincia de Heredia, tomo noventa y ocho (98), folio ciento sesenta y dos (162), al margen del asiento trescientos veinticuatro (324).-

RSOTO



□□□□□□□□□□□□□□□□
43XSO4743GKZWU61
ROLANDO SOTO CASTRO - JUEZ/A
DECISOR/A



□□□□□□□□□□□□□□□□
005FRKM07IE61
SANDRA SABORÍO ARTAVIA - JUEZ/A
DECISOR/A



□□□□□□□□□□□□□□□□
INJRMQ7RZSY61
MAURICIO CHACÓN JIMÉNEZ - JUEZ/A
DECISOR/A

EXP: 21-000034-1343-FA

I Circuito Judicial de San José, Edificio Tribunales, Primer Piso. Teléfonos: 2295-3103, 2295-3108 ó 2295-3113. Fax: 2295-3627.
Correo electrónico: tfamilia@poder-judicial.go.cr

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 14-02-2026 15:48:27.

Tribunal Disciplinario Notarial—Resolución N°00322-2024

Tribunal Disciplinario Notarial

Resolución N° 00322 - 2024

Fecha de la Resolución: 14 de Noviembre del 2024 a las 08:38

Expediente: 19-001182-0627-NO

Redactado por: Pedro Suárez Ballodano

Clase de asunto: Proceso disciplinario notarial

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Sentencia con nota separada

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto unánime

Rama del Derecho: Derecho Notarial

Tema: Sanción disciplinaria al notario

Subtemas:

- Sanción deriva de **instrumentos** públicos elaborados en notaría donde se emiten recibos oficiales a través de una persona jurídica en lugar de hacerlo en su carácter de persona física profesional en notariado.

"V. [...] Al respecto esta Cámara debe hacer notar al notario, como bien ha indicado la A quo en su fallo, que el notario actúa con una habilitación, utilizando las potestades de imperio del Estado, como es la fé pública, y lo que cobra son honorarios fijados por ARANCELES, y él debe de asumir directamente la responsabilidad de sus actuaciones, y hacer los cobros y emitir los recibos personalmente, y en esa materia no consta que el Código Notarial haya autorizado otra forma de emitir las facturas. La autoridad tributaria no define los requisitos de la actividad notarial, ese deber lo tiene la Dirección Nacional del Notariado y ésta jurisdicción, y la interpretación de la normativa que hagan las autoridades definidas por ley son vinculantes para el notario. Igualmente debe rechazarse el agravio 9). El artículo 62 del Arancel o Decreto Ejecutivo 41457 del 17 de octubre de 2018 indica que los honorarios corresponden al notario, jurídicamente se debe hacer una distinción ente la sociedad y el notario. El hecho de que él sea representante legal de la sociedad y socio mayoritario de la misma, no confunde ambas entidades, se trata de una persona física y una persona jurídica, dos entidades diversas. El notario como perito del derecho sabe que la ley mercantil crea las sociedades anónimas con patrimonio diverso al de sus socios, generando una ficción legal, la existencia de una persona jurídica diversa a la de sus socios. De ahí que el notario sigue confundiendo la autorización que le dió la Tributación Directa, para emitir recibos por servicios **notariales** a nombre de la sociedad, la cual tiene validez únicamente para efectos tributarios, con las obligaciones que él tiene como Notario, de cobrar los honorarios y emitir las facturas a su nombre personal. El destino de los impuestos no es lo que se discute en esta jurisdicción, sino el cabal cumplimiento de la normativa notarial. El notario sostiene que el fallo confunde la técnica y regulaciones **notariales** con el deber de cumplir obligaciones fiscales, lo cual es lo contrario, el notario confunde una autorización fiscal para emitir determinadas facturas, con el cumplimiento de sus obligaciones **notariales**, que no las da la Tributación Directa sino las autoridades competentes por ley. La A quo tomó en consideración que evidentemente se trata de una falta donde no hay dolo o culpa grave, sino un desconocimiento de la normativa y que lo que procede es que el notario, como lo hizo, corrija su actuación y la adecúe a derecho. Se trata de aspectos que como veremos en la siguiente sección no inciden en la determinación de la falta, sino sólo en la determinación de la gravedad de la falta y la severidad de su corrección."

... Ver menos

Citas de Legislación y Doctrina

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Nota separada

Rama del Derecho: Derecho Notarial

Tema: Sanción disciplinaria al notario

Subtemas:

- Sanción deriva de **instrumentos** públicos elaborados en notaría donde se emiten recibos oficiales a través de una persona jurídica en lugar de hacerlo en su carácter de persona física profesional en notariado.

"[...] Ha quedado acreditado en autos mediante la prueba documental y a través de las manifestaciones del mismo denunciado, que por los **instrumentos** públicos elaborados en su notaría y autorizados por él se emiten recibos oficiales a través de una persona jurídica en lugar de hacerlo en su carácter de persona física profesional en notariado; la falta disciplinaria consiste en que siendo personalísimo el servicio que brinda el notario, que tiene como base el instrumento público que él mismo prepara, lo explica a las

partes quienes lo otorgan y bajo la responsabilidad de la notaría es finalmente autorizado, se emiten recibos oficiales (facturas) provenientes de una persona jurídica que desde luego no es susceptible de ejercer el notariado, ni de rendir cuentas por las faltas o circunstancias que surjan de los actos otorgados, ni muchos menos de ser objeto de corrección disciplinaria en caso de comprobarse alguna falta. La práctica de facturarle a los usuarios mediante una persona jurídica es fundamentalmente no solo una conducta reprochable y susceptible de sanción disciplinaria desde la perspectiva del ejercicio de la función notarial, sino que además para los casos de la obligada afiliación al régimen contributivo de la seguridad social costarricense bajo la figura de trabajador independiente al ser una persona jurídica la que percibe los honorarios, no existe un parámetro objetivo y documentado para que el profesional, persona física, notario público reporte ingresos netos o bien variaciones a los mismos ante las autoridades correspondientes de la Caja Costarricense del Seguro Social con la consecuente falta de información precisa para determinar y definir los ingresos del profesional independiente sujetos a contribución. Como corolario de lo anterior, en lo que corresponde a sus deberes funcionales en el ejercicio del notariado el encausado tiene una obligación de cumplimiento que ya ha sido previamente analizada respecto de diferentes normas que establecen la forma de proceder en cuanto al carácter personalísimo del servicio notarial, propiedad de los honorarios profesionales por los servicios **notariales** y la necesaria emisión de recibos oficiales por parte del propio notario sin cabida a interpretación para facturar a través de terceras personas físicas o jurídicas, sin que dentro de los artículos del Código Notarial y otras leyes se hallen excepciones que maticen o modifiquen las formalidades a las que debe ajustarse, al tenor del artículo 33 del Código Notarial, es así como este juzgador alcanza el convencimiento respecto de la gravedad de la falta cometida por cuanto el notario público denunciado omitió emitir sus propias facturas por cada instrumento notarial elaborado, de lo cual tiene una ineludible obligación frente a sus deberes funcionales como fedatario público habilitado conforme a lo que establece la ley y como obligado frente a las autoridades fiscales y de seguridad social como trabajador independiente que adicionalmente no tiene la posibilidad de brindar su servicio más que por sí mismo."

... Ver menos

Citas de Legislación y Doctrina

Texto de la Resolución



"Iustitia est constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuere" Ulpiano

Tribunal Disciplinario Notarial, Primer Circuito Judicial de San José, [Dirección1] , Teléfono: [Tel#1] correo electrónico: [...] Fax: [Tel#2]

1 de 25 Expediente NUE: EXPN1 Voto N°.0322-2024

Documento P.JEDITOR

EXPEDIENTE: EXPN1 - 1

PROCESO: DISCIPLINARIO NOTARIAL

DENUNCIANTE: DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

DENUNCIADO/A: [Nombre1]

VOTO No. 0322-2024

TRIBUNAL DISCIPLINARIO NOTARIAL. Primer Circuito Judicial de San José, a las ocho horas treinta y ocho minutos del catorce de noviembre de dos mil veinticuatro.

Proceso Disciplinario Notarial interpuesto por la DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO, a través de su Apoderado General Judicial, Luis Guillermo Chaverri Jiménez, cédula de identidad número CED1, carné profesional número 11967, contra el notario público [Nombre1] , mayor de edad, abogado y notario, cédula de identidad número CED2, vecino de Heredia, San Pablo, carné de incorporado al Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica número 3270.

Redada el Juez Suárez Ballodano, y

CONSIDERANDO:

I.- Antecedentes: a) Actos de alegación de parte y trámite (síntesis de las alegaciones, pretensiones y defensas). **Queja:** Mediante denuncia de folios 02 al 03 presentada el día 04 de octubre del año 2019, el licenciado Luis Guillermo Chaverri Jiménez, en su condición de Apoderado General Judicial de la Dirección Nacional de Notariado, interpuso denuncia manifestando que: "... Primero: Que bajo el número de Proceso Administrativo 83296, esta Dirección inició el trámite de fiscalización ordinaria del notario Carlos Humberto Chacón Badilla. Segundo: Que, en cumplimiento de esa disposición, el Fiscal Notarial Licenciado Ignacio Antonio González Villalobos, a la hora y fecha señaladas, sea el 27 de junio del año 2019, en el lugar en que se ubicó la oficina notarial de la Notaría Fiscalizada, procedió a realizar la diligencia de fiscalización. Tercero: Que como parte de la Fiscalización se procedió a la revisión de instrumentos públicos autorizados, en el tomo de protocolo número TRES (3) autorizado al notario Carlos Humberto Chacón Badilla, y documentación asociada al mismo, logrando detectar las siguientes irregularidades:

A. No emitir de recibos o facturas oficiales o autorizados. Se determina que el notario denunciado incumple sus deberes funcionales, conforme a la normativa notarial vigente, toda vez que, del estudio de los recibos o facturas emitidas, respecto

de los actos materializados en el tomo de protocolo, relacionados con las escrituras números: 1-3, 2-3, 3-3, 4-3, 5-3, 6-3, 7-3, 8-3, 9-3, 10-3, y 11-3, se colige que los mismos no son recibos o facturas oficiales o autorizados por la Dirección General de la Tributación Directa, conforme la siguiente lista, donde se detalla el número de instrumento público, el acto o contrato (según matriz) y la fecha de otorgamiento (según matriz):

1-3. Constitución de sociedad de responsabilidad limitada. 18 de enero del 2019.

2-3. Donación. 19 de enero del 2019.

3-3. Compraventa de finca, declaración jurada. 21 de enero del 2019

4-3. Cancelación total de crédito hipotecario. 22 de enero del 2019.

5-3. Cancelación total de asiento hipotecario. 25 de enero del 2019.

6-3. Declaración jurada. 31 de enero del 2019.

7-3. Compraventa de vehículo. 06 de febrero del 2019.

8-3. Donación. 09 de febrero del 2019.

9-3. Protocolización de acta. 09 de febrero del 2019.

10-3. Protocolización de piezas. 23 de febrero del 2019.

11-3. Compraventa de derecho. 06 de mayo del 2019.

B. Cobro de honorarios a través de una persona jurídica. Se logra determinar al momento de realizar la diligencia de fiscalización, que el notario no cumple con la obligación funcional, conforme a la normativa notarial vigente, toda vez que, respecto de los instrumentos públicos materializados en el tomo de su protocolo, relacionados con las escrituras números: 12-3, 13-3, y 14-3, la facturación o emisión de recibos, la efectúa a nombre de sociedad denominada Propiedades Soma Primera S.A., cédula jurídica número CED3 y no a título personal, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

12-3. Compraventa de vehículo. 06 de junio del 2019.

13-3. Donación. 14 de junio del 2019.

14-3. Afectación a habitación familiar. 16 de junio del 2019

Solicita determinar el grado de responsabilidad disciplinaria que le corresponde al notario Carlos Humberto Chacón Badilla e imponer las sanciones que esa Autoridad estime convenientes en concordancia con los hechos denunciados. (Ver folios 2 y 3).- **Contestación:** El licenciado Carlos Humberto Chacón Badilla, realiza contestación de la denuncia en fecha 27 de noviembre 2019, indicando que manifiesta su total y absoluta disconformidad e interpone formal oposición en contra del proceso disciplinario por los motivos y citas legales que a continuación detalla: **PRIMERO:** Aunque no le consta el consecutivo que lleva la Dirección General de Notariado para hacer las fiscalizaciones ordinarias acepta el hecho ya que en efecto se le hizo la fiscalización respectiva por los inspectores correspondientes. **SEGUNDO:** Es cierto. **TERCERO:** Lo rechaza totalmente por falso e inexacto y por ser un hecho conformado por diversos antecedentes y aseveraciones lo contesta pormenorizadamente de la manera siguiente: **UNO:** Su familia está integrada por su esposa [Nombre2], cédula de identidad número CED4, sus dos hijas y su persona, indica que son dueños desde hace 20 años aproximadamente de la totalidad de las acciones de la sociedad denominada PROPIEDADES SOMA PRIMERA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica CED5-. Que tuvieron un negocio pequeño de una soda (venta de comida) en una propiedad de esa sociedad en el año 2000, motivo por el cual para efectos de cumplir con el pago de los tributos al Estado inscribió desde entonces esa actividad económica ante la Dirección General de Tributación Directa en Heredia. Varios años después cerró la pequeña soda, más o menos en el año 2006 y entonces aprovechó la existencia de la sociedad que estaba tributando y de la cual era accionista para inscribirse como contribuyente ante la Dirección General de Tributación Directa en Heredia, por su actividad como abogado litigante y notario, función en la que se desempeña durante muchos años. Hace constar la inscripción de PROPIEDADES SOMA PRIMERA SOCIEDAD ANÓNIMA ante la Dirección General de Tributación, con el número 1405 180487627, con fecha de inscripción del 24 de julio del año 2015 para bufete de abogado y notario y asesor legal, con código de actividad económica CED6, dice que la Dirección General de Tributación Directa nunca le objetó tal inscripción para efectos de cancelar sus tributos por su actividad profesional de abogado y notario, la acepto desde hace muchos años y desde entonces puntualmente tributa todos los ingresos de esa sociedad, desde el año 2000 y hasta la fecha la sociedad aparece inscrita como contribuyente. Nunca ha dejado de pagar los tributos o impuestos tanto por la pequeña soda como por su actividad profesional como abogado y notario. **DOS:** Dado que Tributación Directa o el Ministerio de Hacienda, entidades estatales especializadas en materia tributaria nunca le cuestionaron ni han cuestionado la inscripción de PROPIEDADES SOMA SOCIEDAD ANÓNIMA como ente económico activo para hacer sus declaraciones de renta como abogado y notario y que nunca ningún funcionario de Hacienda le visitó para cuestionar algo al respecto desde el año 2000 a tributado sin que se le notificara alguna objeción u oposición por parte del Estado o del Ministerio de Hacienda al respecto, ya que año con año ha pagado los tributos correspondientes, lo que consideró normal aplicado a los efectos de criterio de costumbre jurídica permitida por el derecho. **TRES:** En más de 13 años que tiene de ejercer liberalmente la profesión y más de 30 años de ser abogado nunca se le había hecho ninguna visita de fiscalización por parte de la Dirección Nacional de Notariado y la del 27 de junio del año 2019 fue la primera vez, alega que se encuentran limpios sus antecedentes ni ha sido sancionado en el ejercicio de su función notarial. **CUATRO:** Cuando los fiscalizadores de la Dirección Nacional de Notariado se hicieron presente en su oficina ubicada en San Pablo de Heredia, el día 27 de junio del año 2019, y a petición de ellos les presentó su archivo consecutivo de facturas por escrituras realizadas en su protocolo número tres, facturas o recibos que son los oficiales autorizados por la Dirección General de Tributación Directa, todos ellos al día. Es totalmente falsa, temeraria e inexacta la afirmación que se hace en la denuncia y el sentido de que encontraron recibos o facturas que no son oficiales o no autorizados por la Dirección General de la Tributación Directa. Todas esas facturas remitidas a Tributación las ha venido realizando en el sistema de Tributación altcom.net del cual es suscriptor y paga una cuota en dólares desde el año 2018 controlado y fiscalizado por sus contadores, dando cumplimiento a sus deberes, al pago de tributos todos los años, el envío de esas facturas a la Tributación Directa es automático con su sola confección. Indica que cuenta con todos los recibos oficiales debidamente autorizados por Tributación Directa y conforme a la ley remitidas y comunicadas en su oportunidad vía correo electrónico con el sistema tributario altcom.net al Ministerio de Hacienda para efectos del pago de renta de todas las escrituras que se detallan en los hechos de la denuncia disciplinaria, que carece de todo asidero probatorio lo cual acredita con la copia de las

facturas aportadas al expediente. CINCO: Dice que puede desprenderse con total claridad de sus argumentos de defensa y de la prueba de descargo que aportó, que "...NUNCA HE OCASIONADO PERJUICIO ALGUNO A LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA INCUMPLIENDO CON MIS OBLIGACIONES DE PAGO DE RENTA Y CUALQUIER OTRO IMPUESTO QUE CORRESPONDE PAGAR DE ACUERDO CON LA LEY. Las facturas oficiales que aportó como prueba demuestran que por medio de la sociedad de mi familia PROPIEDADES SOMA PRIMERA SOCIEDAD ANÓNIMA, inscrita para efectos TRIBUTARIOS desde el año 2000, e incluso como CONTRIBUYENTE DE RENTA para la actividad económica 741101 que corresponde a BUFETE DE ABOGADO Y NOTARIO Y ASESOR LEGAL, desde el 24 de julio del 2015, según demuestro con la constancia de INSCRIPCIÓN RESPECTIVA, SIEMPRE ME HE MANTENIDO AL DÍA CON LOS INFORMES Y ENVÍOS DE FACTURAS CORRESPONDIENTES ante la Dirección General de Tributación para efectos de renta y demás tributarios que corresponden..." Sigue manifestando que es falso que las facturas en referencia no sean oficiales, que basta verificar su identificación numérica para ver que fueron remitidas a tributación y que se pago renta por las mismas. Nunca ha actuado con mala fe o malicia en este sentido, motivo por el cual considera que la presente queja disciplinaria debe ser archivada, insiste en que la entidad encargada por especialidad de esta materia de derecho público tributario es la Dirección General de Tributación y que nunca se opuso a que él emitiera sus recibos para efectos de renta intermediando la sociedad a los efectos, y tal dirección autorizó en todo momento la actividad económica de bufete de abogado y notario y asesor legal al suscrito, para efectos impositivos. Cree que si el Estado le autorizó en su oportunidad por medio de la Dirección General de Tributación Directa para actuar como obligado tributario por medio de PROPIEDADES SOMA PRIMERA SOCIEDAD ANÓNIMA, empresa que pertenece a su familia inmediata, y que si ha venido tributando desde el año 2000 con esa entidad, agregó a lo dicho que el ente público competente para tratar asuntos Tributarios como el presente lo es la DIRECCIÓN DE GENERAL DE LA TRIBUTACIÓN DIRECTA, que nunca le ha notificado ninguna acción en su contra por la manera o modo en que ha tributado durante muchos años, y no la DIRECCIÓN DE NOTARIADO que en este caso está asumiendo facultades de control que no le corresponden. SEIS: En efecto, el día 27 de junio del año 2019, día en que los fiscales notariales realizaron la diligencia de fiscalización en su oficina profesional, le previnieron para que a la mayor brevedad posible procediera a facturar, y de ahí en adelante a nombre personal, cosa que en efecto hizo de inmediato, realizando la inscripción en la Tributación Directa a partir del 01 de junio del 2019. Agregó que una funcionaria de la Dirección General de Tributación Directa le informó que habían trasladado unas diligencias en su contra ante esa dirección por parte de la Dirección de Notariado, pero que debido a su inscripción en su condición personal como obligado contribuyente y a que ya estaba tributando a nombre personal y a que no habían encontrado ninguna irregularidad procedían a desestimar esas diligencias, en la actualidad se encuentra tributando en la todas sus actividades profesionales a nombre personal, tal y como lo aconsejó la Dirección Nacional del Notariado; consideró que al haberse archivado el mismo asunto la Dirección de la Tributación Directa, entidad especializada en la materia y al abrirse este procedimiento adicional, se le está tratando de sancionar con un procedimiento doble que ya fue resuelto por la entidad pública tributaria respectiva. Conduce que siempre ha cumplido con sus deberes de obligado tributario durante más de doce años ha tributado en relación con sus actividades profesionales de abogado y notario por medio de PROPIEDADES SOMA PRIMERA SOCIEDAD ANÓNIMA, sin que el Estado en la persona de la Tributación Directa le haya objetado o notificado de alguna oposición al respecto, al contrario la Dirección General de la Tributación Directa siempre le ha autorizado la inscripción y modo de recaudación tributaria. Por lo demás dice que es falso que nunca haya tributado por los instrumentos notariales que se detallan en la presente denuncia disciplinaria y tampoco ha ocasionado perjuicio al fisco ya que se encuentra al día con el cumplimiento de sus deberes de obligado tributario. Es falso que no haya emitido facturas por servicios profesionales de notariado prestados en el ejercicio de su función. A raíz de las recientes reformas que se han impulsado en materia fiscal se han venido a producir cambios de última hora que afectan derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas de los administrados. Invoca a su favor en este caso cualquier moratoria o período de gracia que el estado haya otorgado a los administrados tributarios para acomodarse a las nuevas directrices en materia de regulación tributaria e impositiva. Nótese que incluso se otorgó un plazo de tres meses de excepción de penas y sanciones en tanto los obligados tributarios asumían las nuevas regulaciones en materia fiscal. (ver de folios 34 a 49). **b) Resolución impugnada:** La autoridad de primera instancia, Licda. Gerling Cristina Navarro Porras, mediante sentencia N° 2023001106 de las dieciséis horas nueve minutos del veinte de noviembre de dos mil veintitrés, declara PARCIALMENTE CON LUGAR la acción disciplinaria interpuesta por la Dirección Nacional de Notariado contra el notario [Nombre 1] . Así las cosas, de conformidad con los artículos 139 y 144 inciso e) del Código Notarial, se sanciona al notario Chacón Badilla con el mínimo posible conforme a la ley, sea con una suspensión de UN MES DE SUSPENSIÓN EN EL EJERCICIO DEL NOTARIADO. **c) Recurrente:** Inconforme con lo resuelto, el notario denunciado interpone recurso de apelación y solicita la nulidad del fallo en su defecto se revoque la sanción. La impugnación fue admitida por la autoridad de primera instancia y genera que este Tribunal conozca ahora del recurso de apelación. La Dirección Nacional del Notariado solicita se confirme la resolución recurrida según escrito presentado el 13 de setiembre de 2023.

II.- Hechos Probados: Se admite la relación de hechos probados realizada por el a quo por encontrarse fundamentados. Se agregan los siguientes: 15.- Que según constancia de inscripción No. [Identificación1], PROPIEDADES SOMA PRIMERA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula CED7 esta inscrita en el Régimen Tradicional de la TRIBUTACIÓN DIRECTA bajo el Código de actividad 741101 con la descripción de actividad económica "BUFETE DE ABOGADO, NOTARIO, ASESOR LEGAL", apareciendo como representante legal ZOILA ROSA DE JESÚS BOLAÑOS BOLAÑOS, CÉDULA 0204170098, con fecha de inicio de la facturación 13/02/2018. (certificación a folio 18). 15.-Que el notario CARLOS HUMBERTO GERARDO CHACÓN BADILLA, realizó declaración de Modificación de Datos en el Registro Único Tributario el 01/06/19, para las actividades de "BUFETE DE ABOGADO, NOTARIO, ASESOR LEGAL", según constancia de inscripción No. CED8 visible a folio 28.

III.- Hechos No Probados: Se admite la relación de Hechos No Probados realizada por el a quo por encontrarse fundamentados.

IV.- SOBRE LOS AGRAVIOS. El apelante presenta los siguientes agravios, los cuales se ordenan de la siguiente forma para mayor claridad: 1) La sentencia no considera la inexistencia y total falta de perjuicio (Evasión al fisco), y que la autoridad tributaria autorizó a la sociedad PROPIEDADES SOMA PRIMERA S.A. CÉDULA PERSONA JURÍDICA 3-101-258138 a tributar en relación con los ingresos por actividad notarial del notario denunciado, de ahí que nunca dejó de tributar. Alega que es

descabellado suponer que un administrado ante una licencia o permiso otorgado conforme a derecho tuviera que dudar del permiso otorgado, por lo que actuó de acuerdo con el principio de legalidad. No realizó con malicia o dolo sus actuaciones, y se le condena por haber cumplido la ley, por haber realizado la tramitología tributaria como Notario Público de acuerdo con los requerimientos y normas establecidas por la Administración Tributaria. Por lo que no ha causado perjuicio. Alega que él no tenía que suponer que sus recibos tenían que emitirse NECESARIAMENTE a nombre personal del suscrito. 2) Alega que las sanciones tributarias no son competencia de la sede disciplinaria notarial. La autoridad tributaria no le ha notificado de ningún proceso en su contra. 3) La justicia no puede obviar el análisis de la intencionalidad al momento de producirse la supuesta falta funcional y debe de valorarse la culpa o dolo. Esta permitido todo lo que no está prohibido. 4) Que es dueño y representante legal de la sociedad Propiedades Soma S.A. y los impuestos respectivos siempre se pagaron al día. 5) Que el impuesto del IVA generó incertidumbres y apostó en ese momento por una reforma integral, y hubo un período de acomodo fiscal, y se dieron moratorias y ampliaron el plazo por el problema del COVID. Estas vicisitudes no fueron valoradas. 6) Nunca ha habido intención de evasión al fisco. 7) Una vez advertido por los funcionarios de la Dirección Nacional del Notariado sobre la necesidad de realizar tal correctivo LO HIZO DE INMEDIATO y desde entonces tributa a nombre personal. Ha enmendado cualquier mal entendido al respecto. 8) La sentencia carece de fundamentación jurídica e intelectual suficiente clara y específica para la sanción impuesta. No cita ninguna normal legal, solo el artículo 144 inciso e) del Código Notarial, pero no indica cuál es la disposición legal o reglamentaria que violó. La sentencia no se basta a sí misma. Alega que el artículo 166 del Código Notarial obliga a los notarios a cobrar honorarios y así procedió. El artículo 167 indica que los notarios deben extender recibos oficiales, y sus facturas si eran timbradas o con la autorización correspondiente emitida por el Ministerio de Hacienda, autorizadas por la Administración Tributaria. Las facturas las firmaba como emisor y receptor del dinero el suscrito notario, tanto en su condición personal como representante de la sociedad dicha, no había duda respecto a la identidad del Notario responsable del acto notarial o instrumento notarial respectivo. Lo que sanciona el artículo 85 del Código Notarial es la no emisión de facturas, cargo del cual resultó absuelto. En ninguna parte alega, se indica que el notario deba emitir de manera exclusiva factura en lo personal y que no pueda extenderse a nombre de una sociedad firmando el notario responsable del acto instrumental notarial. En el fallo se cita la resolución 13-9 de la Dirección General de la Tributación Directa de las 8:10 horas del 12 de agosto de 1997, que mas bien demuestra que cumplió con todos esos requisitos ante esa autoridad, que lo autorizó a realizar la facturación con estricto apego a la ley. 9) En el punto V del fallo el juzgado cita el artículo 62 del Arancel o Decreto Ejecutivo 41457 del 17 de octubre de 2018, el cual indica que los honorarios corresponden al notario, y alega que en efecto los honorarios cobrados por los instrumentos notariales eran y son propiedad suya, pues es el representante legal de la sociedad y socio mayoritario de la misma. Se le indica que el notario no puede compartir honorarios con una sociedad, y que él no ha hecho eso, lo que aquí interesa no es el destino de los honorarios sino el destino de los impuestos, que siempre se entregaron al estado. Sostiene que el fallo confunde la técnica y regulaciones notariales con el deber de cumplir obligaciones fiscales. 10) Alega con el cuestionamiento ¿De qué sirve la póliza de fidelidad notarial?, si lo que se trata es de analizar son las consecuencias de una responsabilidad profesional. Alega que su póliza es de 50 millones de colones que paga anualmente, y existe para amparar éstas eventualidades. 11) Debe de ajustarse la normativa legal a la constitución y el principio de tipicidad, en su artículo 24 indica que la ley fijará los casos en que los funcionarios competentes del Ministerio de Hacienda y de la Contraloría General de la República podrán revisar los libros de contabilidad y sus anexos para fines tributarios y para fiscalizar la correcta utilización de los fondos públicos. De ahí que alega existe una reserva de ley en materia fiscal, de resorte exclusivo del Ministerio de Hacienda. Solicita decretar la nulidad e invalidez del fallo y en su defecto decretar la inexistencia por arbitraria y carente de fundamentación legal y racional de la orden de suspensión de un mes.

V.-LO QUE DEBE RESOLVERSE. A.- SOBRE LA FALTA. La A quo fundamentó su fallo en el siguiente razonamiento:

"Según lo anterior, una venta de servicios notariales consignada en una factura, debe indicar claramente si el servicio se pagó de contado o si es pagado a crédito y cualquier otra condición sobre el pago de la venta. De esa manera, la factura debe bastarse a sí misma, para permitir que las personas que la reciben y las oficinas que las pueden requerir como parte de su función contralora del cobro de honorarios notariales (Hacienda, Dirección Nacional de Notariado), puedan establecer sin necesidad de acudir a otra documentación u otras explicaciones, cómo fueron las condiciones del pago de esos servicios; en específico si el pago es de contado o a crédito. En otras palabras, el pago de honorarios a crédito no se presume. Según lo expuesto, si bien las sanciones tributarias no son competencia de esta sede disciplinaria notarial, si vienen a constituir faltas notariales que se encuentran dentro del ámbito de competencia de este despacho: la falta de emisión de recibos, porque es un deber funcional con efectos probatorios para establecer si la persona notaria está obligada o no a realizar la actuación rogada y para identificar o establecer quien es la persona cartularia responsable de concluir el servicio solicitado." Y luego agrega: "Como se aprecia de lo anterior, el arancel establece el pago de honorarios por las labores profesionales desplegadas en la realización de un acto o contrato. Se trata de la retribución por servicios notariales prestados. En otras palabras, la contraprestación de un servicio notarial brindado, son los honorarios, o sea la causa legítima de los honorarios, es una retribución por servicios prestados. De conformidad con ello entonces, una persona notaria no puede compartir honorarios con una sociedad. Tampoco puede hacerlo por el mero fin empresarial, porque la persona jurídica no ha realizado la actuación notarial, pues legalmente los honorarios corresponden a las personas notarias habilitadas o autorizadas para el ejercicio del notariado, que han prestado sus servicios. Las personas jurídicas no pueden ser objeto de una habilitación para el ejercicio del notariado, puesto que esa habilitación es un acto personalísimo que recae en una persona física que reúne los requisitos del artículo 3 del Código Notarial, carece de los impedimentos del numeral 4 de ese mismo Código y ha superado todas las etapas del trámite que al efecto disponen los numerales 10, 11 y 12 del referido cuerpo de normas. Por eso la persona jurídica es independiente de quienes la integran, no se debe confundir una persona jurídica societaria, con las personas accionistas que la integran. De ahí que si existiera una persona jurídica que quiere operar a través de servicios relacionados con el ejercicio del Derecho; siempre deberá tener presente que en materia de notariado, quien brinda el servicio es la persona autorizada al efecto, merced al acto de habilitación correspondiente, que a su vez implica una delegación del Estado de la fe pública en la persona física que resulta habilitada para el ejercicio del notariado. Las personas notarias públicas son una especie de manera pública, o sea "particulares que ejercen, de forma permanente o transitoria, potestades públicas cuando han sido previamente habilitados legal o contractualmente, convirtiéndose en vicarios de la respectiva administración pública." (JINESTA

LOBO Ernesto. *Tratado de Derecho Administrativo*, Tomo I Responsabilidad Administrativa, 1 Edición, Biblioteca Jurídica DIKE. San José, 2005, p. 122) ". De esta forma, la sentencia no esta reclamando al notario aspectos referidos a sus obligaciones tributarias, sino esta adarando al notario de que el cobro de los honorarios lo debe de hacer a título personal y la factura que emita como prueba de ese cobro debe igualmente de ser a título personal. Este es el centro de la falta del notario, no haber cobrado a título personal y no haber facturado a título personal las facturas correspondientes a los servicios notariales prestados. Los argumentos del notario en su recurso de apelación no se refieren al fundamento dado por la A quo para determinar la existencia de una falta. La A quo también hace una distinción entre servicios profesionales como abogado y el ejercicio de la fe pública notarial cuando indica: "De esta manera, siendo un servicio que se da personalmente (pues de esa forma se le habilita, ver artículos 3, 4, 11 y 12 del Código Notarial), y siendo la responsabilidad disciplinaria y civil (que son las que interesan en esta jurisdicción), también personales, los recibos que se emitan con ocasión de la función notarial, deben ser extendidos por el notario o notaria correspondiente, pues la función no la brinda una sociedad, ni un grupo de personas asociadas a un Bufete o Notaría y por ello, la norma 167, dispone que: "Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban..." (énfasis agregado) ". Así concluye: "Debe recordarse que el Estado habilita a los profesionales en derecho para que ejerzan la función notarial y que como consecuencia, quienes son habilitados entran de manera completamente voluntaria en una relación que la doctrina ha denominado como "de especial sujeción", mediante la cual, se obligan a brindar el servicio de forma personal e inmediata de la manera dispuesta por el ordenamiento jurídico". De esta forma, no son de recibo los agravios del apelante en el sentido de que se le está sancionando por una falta tributaria, ya que de lo antes analizado, la A quo ha declarado con razón el procedimiento disciplinario por una falta notarial, que es no haber cobrado los servicios a título personal y no haber facturado igualmente a título personal, como corresponde a su habilitación y lo ordenado por el Código Notarial. Igualmente la A quo si tomo en cuenta la defensa del notario en el sentido de que efectivamente si se emitió un recibo por los servicios prestados, pero bien aclaró que existe falta, porque se hizo erróneamente a nombre de una sociedad anónima y no a nombre del notario, lo que contraviene la normativa. En ese sentido la A quo indicó: "Pese a que la empresa antes mencionada tenga por objeto la prestación de servicios profesionales de cualquier índole, lo cierto es que en materia de notariado, tal como se indicó en el considerando inmediato anterior, no se puede ejercer la función en nombre de un bufete o sociedad, porque el notariado es un ejercicio de una función personalísima, habilitada o autorizada a una persona física notaria que cuenta con los requisitos y condiciones que han sido verificados por el órgano habilitador, sea la Dirección Nacional de Notariado, que además, como órgano del Estado, delega en la persona notaria la fe pública. Así, la empresa como tal no puede dar, servicios notariales, ni es la que debe cumplir con los deberes funcionales de entregar recibo oficial (entiéndase factura timbrada o autorizada por el Ministerio de Hacienda), detallar los montos recibidos, cobrar los honorarios establecidos en el ordenamiento y responder disciplinariamente por cualquier irregularidad en la prestación del servicio. Por ese motivo, según lo que se explicó en el considerando precedente, solamente la persona notaria puede cobrar y percibir honorarios por esos instrumentos, pues el usuario final del servicio notarial no podría exigir responsabilidad disciplinaria de la empresa Propiedades Soma Primera Sociedad Anónima, porque eso solo es posible respecto de notarios públicos". De esta forma, debe rechazarse el argumento de que la Tributación Directa le autorizó a emitir facturas como notario público, según consta en hecho probado 15. Ciertamente, la Dirección General de la Tributación Directa, para efectos tributarios, tuvo como autorizado los recibos correspondientes por los servicios notariales, pero esa autorización la emite únicamente en lo que es su competencia, sea la competencia tributaria. Lo que se analiza en esta jurisdicción no es el aspecto tributario, sino el aspecto del correcto ejercicio de la función notarial, que exige, como bien ha determinado la A quo, que el cobro y las facturas correspondientes sean emitidas de forma personal por el notario. No tiene sustento el apelante que si fue autorizado por la Tributación Directa a emitir facturas a nombre de una sociedad por sus servicios personales, esa autorización rige en materia tributaria, pero no referente al conocimiento y observancia de sus deberes al cual está sometido el notario, y el régimen disciplinario que tal incumplimiento conlleva, el cual es resorte de esta jurisdicción. De ahí que haya que rechazar los agravios referidos a que tuvo una autorización de Tributación para emitir esas facturas, sean los agravios 2) lo mismo el agravio 8) La sentencia cita el artículo 144 inciso e) del Código Notarial, en relación con el artículo 166 del Código Notarial, los cuales, como bien indica el apelante, obligan a los notarios a cobrar honorarios. Igualmente, el artículo 167 indica que los notarios deben extender recibos oficiales y sus facturas eran timbradas o con la autorización correspondiente emitida por el Ministerio de Hacienda, autorizadas por la Administración Tributaria. Estas normas fueron correctamente interpretadas por la A quo en el sentido de que esos cobros y las correspondientes facturas deben ser emitidas a título personal, de forma que al no haberlos hecho a título personal se ha cometido una falta. Las facturas fueron hechas a nombre de una persona jurídica. El hecho de que el notario tuviera relación con la sociedad, la cual facturaba, permite determinar que no había intención de defraudar el fisco, pero él no firmó en su condición personal sino como representante de la sociedad dicha. Ciertamente no había duda respecto a la identidad del Notario responsable del acto notarial o instrumento notarial respectivo, pero el notario debe saber que lo correcto es que emita facturas a su nombre y no a nombre de otra persona jurídica, la cual jurídicamente es otra unidad de negocios. En su apelación, el notario sigue insistiendo que "En ninguna parte alega, se indica que el notario deba emitir de manera exclusiva factura en lo personal y que no pueda extenderse a nombre de una sociedad firmando el notario responsable del acto instrumental notarial. En el fallo se cita la resolución 13-9 de la Dirección General de la Tributación de las 8-10 horas del 12 de agosto de 1997, que mas bien demuestra que cumplió con todos esos requisitos ante esa autoridad, que lo autorizó a realizar la facturación con estricto apego a la ley.". Al respecto esta Cámara debe hacer notar al notario, como bien ha indicado la A quo en su fallo, que el notario actúa con una habilitación, utilizando las potestades de imperio del Estado, como es la fe pública, y lo que cobra son honorarios fijados por ARANCELES, y él debe de asumir directamente la responsabilidad de sus actuaciones, y hacer los cobros y emitir los recibos personalmente, y en esa materia no consta que el Código Notarial haya autorizado otra forma de emitir las facturas. La autoridad tributaria no define los requisitos de la actividad notarial, ese deber lo tiene la Dirección Nacional del Notariado y ésta jurisdicción, y la interpretación de la normativa que hagan las autoridades definidas por ley son vinculantes para el notario. Igualmente debe rechazarse el agravio 9). El artículo 62 del Arancel o Decreto Ejecutivo 41457 del 17 de octubre de 2018 indica que los honorarios corresponden al notario, jurídicamente se debe hacer una distinción ente la sociedad y el notario. El hecho de que él sea representante legal de la sociedad y socio mayoritario de la misma, no confunde ambas entidades, se trata de una persona física y

una persona jurídica, dos entidades diversas. El notario como perito del derecho sabe que la ley mercantil crea las sociedades anónimas con patrimonio diverso al de sus socios, generando una ficción legal, la existencia de una persona jurídica diversa a la de sus socios. De ahí que el notario sigue confundiendo la autorización que le dió la Tributación Directa, para emitir recibos por servicios notariales a nombre de la sociedad, la cual tiene validez únicamente para efectos tributarios, con las obligaciones que él tiene como Notario, de cobrar los honorarios y emitir las facturas a su nombre personal. El destino de los impuestos no es lo que se discute en esta jurisdicción, sino el cabal cumplimiento de la normativa notarial. El notario sostiene que el fallo confunde la técnica y regulaciones notariales con el deber de cumplir obligaciones fiscales, lo cual es lo contrario, el notario confunde una autorización fiscal para emitir determinadas facturas, con el cumplimiento de sus obligaciones notariales, que no las dicta la Tributación Directa sino las autoridades competentes por ley. La A quo tomó en consideración que evidentemente se trata de una falta donde no hay dolo o culpa grave, sino un desconocimiento de la normativa y que lo que procede es que el notario, como lo hizo, corrija su actuación y la adecúe a derecho. Se trata de aspectos que como veremos en la siguiente sección no inciden en la determinación de la falta, sino sólo en la determinación de la gravedad de la falta y la severidad de su corrección. **B.-SOBRE LA SANCIÓN IMPUESTA.** En este ámbito la A quo indicó: "Dada la naturaleza del notariado, como función pública que es, el incumplimiento es suficiente para imponer la sanción correspondiente, sin necesidad de que exista dolo o perjuicio para alguna parte. Es por eso motivo que se debe sancionar al denunciado con UN MES DE SUSPENSIÓN EN EL EJERCICIO DEL NOTARIADO; sanción que considera esta autoridad adecuada y proporcional a la falta cometida, siendo la imposición de la sanción el extremo inferior de la misma, por cuanto la falta se tiene por cometida respecto de que el cobro de honorarios se realizó mediante una Persona Jurídica y no de forma personalísima como lo es la función notarial". Claramente la A quo consideró el hecho de que sí se hizo el cobro correspondiente y se emitió la factura por ese cobro, que cumplía con los requisitos de la Tributación Directa, aunque no del Código Notarial, de ahí que la A quo impusiera la sanción mínima que consideró pertinente. Por otra parte, el apelante solicita se tome en cuenta lo siguiente: 1) La sentencia no considera la inexistencia y total falta de perjuicio (Evasión al fisco), y que la autoridad tributaria autorizó a la sociedad PROPIEDADES SOMA PRIMERA S.A. CÉDULA PERSONA JURÍDICA 3-101-258138 a tributar en relación con los ingresos por actividad notarial del notario denunciado, de ahí que nunca dejó de tributar. Este agravio fue resuelto por la A quo, razón por la cual le impuso la pena mínima. 3) La justicia no puede obviar el análisis de la intencionalidad al momento de producirse la supuesta falta funcional y debe de valorarse la culpa o dolo. Estos aspectos fueron analizados por la A quo, razón por la cual se le impuso la sanción mínima que está definida en la normativa aplicada. El notario invoca que "Esta permitido todo lo que no está prohibido", pero en este caso estamos ante una norma que ordena que el notario asuma la responsabilidad de cobrar honorarios y emitir facturas, responsabilidad que debe asumir a título personal. El notario hizo una interpretación errónea de la normativa al suponer que una autoridad tributaria podría autorizarlo a que fuera una sociedad la que por él cumpliera esa obligación, lo cual como bien indicó la A quo es erróneo. No obstante, la autorización dada por la Tributación Directa, que hizo creer al notario que ésta definía sus obligaciones notariales, fue tomada en cuenta por la A quo para poner la pena mínima establecida en el artículo aplicado. 4) Que es dueño y representante legal de la sociedad Propiedades Soma S.A. y los impuestos respectivos siempre se pagaron al día. Estos aspectos coadyuvan a considerar que si bien el notario facturaba de forma incorrecta, levantando "el velo societario" se puede determinar la relación entre el notario denunciado y la sociedad que facturó, y que efectivamente no hubo intención de dañar al fisco, y efectivamente se emitieron facturas timbradas, aunque no de forma correcta, que exige que sean emitidas a nombre del notario. Estos aspectos han sido tomados en cuenta por la A quo al imponer la sanción mínima, a pesar de que consta que la persona autorizada ante la Tributación Directa para representar en esta instancia a la sociedad, no era el notario, sino [Nombre2] (ver folio 18). El agravio numerado como 5) señala que el impuesto del IVA generó incoordinumbres y apostó en ese momento por una reforma integral y hubo un periodo de acomodo fiscal, y se dieron moratorias y ampliaron el plazo por el problema del COVID. Alega que estas vicisitudes no fueron valoradas. Este aspecto contradice el hecho de que la sociedad empezó a asumir los aspectos tributarios en el 2018, y que el notario fue habilitado muchos años antes, y que debió de ajustarse a lo dispuesto por el Código Notarial muchos años antes. De forma que cometió una falta cuando buscó no facturar mas a título personal, decisión errónea que contradice la normativa clara del Código Notarial, razón por la cual este agravio no es de recibo. En todo caso se reitera que la A quo le impuso la pena mínima. Alega en el punto 6) que nunca ha habido intención de evasión al fisco. Este agravio fue valorado por la A quo, razón por la cual impuso la pena que consideró mínima. Recuerda en el punto 7) que una vez advertido por los funcionarios de la Dirección Nacional del Notariado sobre la necesidad de realizar tal correctivo LO HIZO DE INMEDIATO y desde entonces tributa a nombre personal. Ha enmendado cualquier mal entendido al respecto. Este aspecto es de importancia en que demuestra que el notario ha buscado actuar a derecho y enmendó de inmediato su error para ajustarse a la interpretación de la normativa de la autoridad respectiva. No obstante, en el recurso de apelación el notario insiste en defender la interpretación de la normativa que lo llevó a cometer la falta, y parece no haber internalizado que es su deber y siempre lo fue, a la luz del Código Notarial, hacer los cobros y emitir las facturas a nombre personal, como notario habilitado. En el punto 10) pregunta de qué sirve la póliza de fidelidad notarial, si lo que se trata es de analizar son las consecuencias de una responsabilidad profesional. Alega que su póliza es de 50 millones de colones que paga anualmente, y existe para amparar estas eventualidades. Este agravio debe de ser rechazarse de plano, la póliza de fidelidad la debe pagar el notario, y debe estar a su nombre, como también deben estar los comprobantes de los cobros que hizo por sus servicios y las facturas correspondientes, de forma que haya una claridad quién es el centro donde se realizan, cobran y facturan los servicios notariales. El notario debe de comprender que se le habilita para que ejerza la fé pública de la cual se investió de conformidad con la normativa, y ello implica hacer cobros y emitir facturas a su nombre, a efecto de que haya la mayor claridad y transparencia en sus actuaciones y su responsabilidad. Razón que este agravio mas bien demuestra la importancia de que el notario cumpla su deber en facturar y emitir recibos a su nombre, ya que esto es requerido para que haya coherencia entre su póliza de fidelidad y los recibos que emite. El agravio 11) vuelve a confundir las responsabilidades notariales con las fiscales. No se trata aquí de revisar los libros de contabilidad y sus anexos para fines tributarios, se trata de que el notario habilitado, en el ejercicio de sus potestades públicas cumpla la normativa especial que regula sus funciones, y esa normativa le exige a emitir facturas y hacer cobros a nombre personal, y es competencia de las autoridades respectivas, competencia definida por ley, verificar que el notario cumpla a cabalidad sus obligaciones y disciplinarlo en caso contrario. No se trata en este proceso de actuaciones de

funcionarios competentes del Ministerio de Hacienda, sino de las actuaciones de las autoridades creadas por el Código Notarial para supervisar a los notarios habilitados. Si bien existe una reserva de ley en materia fiscal, de resorte exclusivo del Ministerio de Hacienda, en este caso estamos ejerciendo las facultades no tributarias, sino disciplinarias que corresponden a la verificación que el notario se ha sujetado a la normativa. Si bien, la A quo impuso la pena mínima, el notario en sus agravios parece desconocer sus deberes relacionados con el Código Notarial. Los agravios no son de recibo por cuanto la A quo impuso la pena mínima tomando en cuenta las circunstancias que menciona en sus agravios. Si bien por un lado, el notario demuestra que ha adecuado su conducta a la normativa una vez que la Dirección Nacional del Notariado le hizo ver de su deber de cobrar y emitir facturas a nombre personal, sorprende a esta Cámara que ahora pretende anular el fallo y que se revoque la resolución que declara con lugar el proceso disciplinario. Es importante recordar al notario que es su responsabilidad verificar que sus actuaciones se adecuen a la **normativa notarial**, la cual le ha ordenado hacer los cobros y emitir las facturas a título personal. En su apelación el notario insiste en no hacer una distinción entre sus obligaciones tributarias y sus obligaciones como notario, y a él le corresponde en el ejercicio de su actividad notarial, conocer y aplicar la normativa establecida. Debe por lo tanto deducirse sin lugar la nulidad concomitante alegada por el apelante, ya que la sentencia se encuentra fundamentada. En lo que corresponde la sanción impuesta, esta Cámara no encuentra méritos para modificar la resolución en lo que declara con lugar el procedimiento disciplinario e impone un mes de suspensión al notario como medida correctiva.

VI.-Corolario de lo anterior, se ha de confirmar la resolución recurrida.

POR TANTO:

Se declara sin lugar la nulidad interpuesta ya que la sentencia se encuentra fundamentada. En lo apelado se confirma la resolución recurrida. Los jueces Álvarez Varela y Suárez Baltodano ponen nota.

M.Sc. José Carlos Álvarez Varela

Dra. Ingrid Palacios Montero

Dr. Pedro Suárez Baltodano

Nota del Juez Álvarez Varela:

El servicio notarial dada su particular naturaleza está estrechamente vinculado con obligaciones y conductas objetivas que según el ordenamiento jurídico señalan la forma correcta de desempeñarse en el ejercicio y alcance de las funciones, sin que puedan ajustarlo a su conveniencia como si fueran cualquier otro tipo de profesional liberal. El Código Notarial establece una delimitación en cuanto a competencia material de la función de la persona notaria pública (artículo 30) y en ese sentido deslinda que quien se encuentra autorizado para ejercer el notariado debe sujetarse a las regulaciones del propio Código Notarial y cualquier otra resultante de leyes especiales; por otra parte en cuanto a las actuaciones que llevan a cabo la normativa establece (artículo 33 del Código Notarial) que deben ajustarse a las formalidades previstas con las excepciones que resulten del propio código y otras leyes. El artículo 166 del Código Notarial, relativo al aspecto de los honorarios, dispone que los notarios públicos deben cobrar por sus servicios conforme lo establece el arancel respectivo que se promulga vía decreto ejecutivo y proveniente de las fijaciones que realiza el Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica. Por su parte, el artículo 167 del Código Notarial dispone que las personas notarias deben emitir un recibo oficial por todas las sumas de dinero que reciben, dejando constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; en estos recibos deben indicar las cantidades recibidas y el concepto, siendo que la omisión de esta información hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente. Los recibos oficiales aludidos en el Código Notarial son los que generalmente se denominan facturas timbradas, que no son timbradas, sino que llevan la autorización correspondiente emitida mediante un oficio del Ministerio de Hacienda, e incluso hoy en día son por disposición de ley electrónicas. En lo que corresponde a la denuncia concreta que plantea la Dirección Nacional de Notariado en contra del notario encausado, debe ponerse en estos casos especial atención el planteamiento de la naturaleza y enfoque personalísimo que reviste el ejercicio de la función notarial, la cual tiene como punto de partida un acto de habilitación que realiza el Estado a favor de una persona específica (persona física) que luego de acreditar los requisitos que exige la ley queda sujeta a los deberes y obligaciones establecidos en la normativa notarial vigente. En este sentido, resulta claro que el desempeño profesional del notario es personal y en ese tanto no es susceptible de delegarse en terceras personas, contiene un régimen de responsabilidades bien establecidas (artículo 15 Código Notarial) además irrenunciables y bajo ninguna óptica o interpretación ni del notario ni de las partes podría el profesional ser relevado de esas responsabilidades y obligaciones. Es precisamente bajo este contexto personalísimo del ejercicio del notariado que también se involucran diferentes aspectos normativos, jurisprudenciales y doctrinales directamente vinculados con el análisis de los honorarios profesionales y su estrecha relación con la emisión de los correspondientes recibos oficiales o facturas, documentos que por un imperativo legal tanto de la normativa de fondo notarial como de la tributaria deben ser emitidos exclusivamente por la persona notaria pública que brinda el servicio a la persona usuaria, sin que exista en el ordenamiento jurídico aplicable ninguna distinción u opción para delegar o sustituir en otra persona física o jurídica la elaboración de estos recibos por concepto de honorarios profesionales y/o gastos relacionados con el servicio que se está brindando. Aunado a lo anterior, el servicio notarial se constituye en una relación directa de la persona usuaria con la persona notaria, por cuanto ésta última lleva a cabo una labor de asesoría jurídico-notarial profesional, legitimada a partir de un acto de investidura que le otorga el Estado, labor que genera una contraprestación para con la persona notaria, por parte de la persona usuaria que requiere el servicio, contraprestación que se traduce en el pago de

honorarios profesionales, los cuales, por el carácter personalísimo le pertenecen exclusivamente a la persona notaria, quien adicionalmente respecto de los mismos tiene a su vez que cumplir con obligaciones personales de naturaleza tributaria e inclusive para con las instituciones de seguridad social en el tanto se encuentra adicionalmente en la necesaria obligación de conformidad con la ley, de inscribirse como trabajador independiente ante la Caja Costarricense de Seguro Social, siendo que tal condición confirma la obligación de cumplir con una correcta facturación de sus ingresos como persona notaria pública mediante recibos oficiales emitidos por ella misma como persona física que brinda un servicio personalísimo y no mediante una tercera persona, en este caso persona jurídica. Cabe citar las normas del reglamento para el aseguramiento contributivo de los trabajadores independientes que demuestran el carácter individual de la contribución que debe hacer un profesional:

Artículo 2.- Definición de trabajador independiente. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá como trabajador independiente aquella persona física que **de manera autónoma ejecuta una actividad económica o trabajo sin subordinación** y que puede organizarse a través de una unidad económica, **con el fin de ordenar los recursos e insumos que le permitan producir bienes o servicios generadores de ingresos de carácter no salarial, asumiendo los riesgos de dicha actividad.** El trabajador independiente ejerce el control de las actividades y **por cuenta propia toma las decisiones más importantes de una unidad económica.** Puede trabajar solo o en colaboración con otros trabajadores independientes y proporcionar o no trabajo a terceros. (suplida la negrita)

Artículo 4.- Obligaciones de los trabajadores independientes. Son obligaciones de los trabajadores independientes:

1. Gestionar la afiliación a los seguros sociales en un plazo no mayor a los ocho días hábiles posteriores al inicio de su **actividad económica.**
2. Proporcionar en todo momento y circunstancia, información precisa y veraz, que permita un correcto aseguramiento y que **sus contribuciones sean calculadas sobre el ingreso neto real.** (suplida la negrita)
3. **Reportar oportunamente las variaciones en el ingreso neto,** y los cambios de domicilio, sede de ejecución del trabajo o lugar donde se desarrolla la actividad económica, a través de los mecanismos establecidos por la CCSS para tal fin. (suplida la negrita)
4. Pagar oportunamente las cuotas de los seguros sociales, en los plazos y por los medios establecidos por la CCSS para tales fines.
5. Gestionar oportunamente la exclusión como trabajador independiente cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias: el cese de la actividad económica, que de forma exclusiva la persona pase a ser un trabajador asalariado, o cuando sus ingresos sean inferiores al ingreso mínimo de referencia que periódicamente establezca la Junta Directiva.
6. Señalar y mantener actualizado el lugar o medio para atender notificaciones conforme las disposiciones institucionales y de forma supletoria en la Ley General de Administración Pública, según los medios y condiciones que la CCSS disponga para tal fin.
7. Cumplir con cualquier otra obligación establecida por la ley y otros reglamentos.

Ha quedado acreditado en autos mediante la prueba documental y a través de las manifestaciones del mismo denunciado, que por los instrumentos públicos elaborados en su notaria y autorizados por él se emiten recibos oficiales a través de una persona jurídica en lugar de hacerlo en su carácter de persona física profesional en notariado; la falta disciplinaria consiste en que siendo personalísimo el servicio que brinda el notario, que tiene como base el instrumento público que él mismo prepara, lo explica a las partes quienes lo otorgan y bajo la responsabilidad de la notaria es finalmente autorizado, se emiten recibos oficiales (facturas) provenientes de una persona jurídica que desde luego no es susceptible de ejercer el notariado, ni de rendir cuentas por las faltas o circunstancias que surjan de los actos otorgados, ni muchos menos de ser objeto de corrección disciplinaria en caso de comprobarse alguna falta. La práctica de facturarle a los usuarios mediante una persona jurídica es fundamentalmente no solo una conducta reprochable y susceptible de sanción disciplinaria desde la perspectiva del ejercicio de la función notarial, sino que además para los casos de la obligada afiliación al régimen contributivo de la seguridad social costarricense bajo la figura de trabajador independiente al ser una persona jurídica la que percibe los honorarios, no existe un parámetro objetivo y documentado para que el profesional, persona física, notario público reporte ingresos netos o bien variaciones a los mismos ante las autoridades correspondientes de la Caja Costarricense del Seguro Social con la consecuente falta de información precisa para determinar y definir los ingresos del profesional independiente sujetos a contribución. Como corolario de lo anterior, en lo que corresponde a sus deberes funcionales en el ejercicio del notariado el encausado tiene una obligación de cumplimiento que ya ha sido previamente analizada respecto de diferentes normas que establecen la forma de proceder en cuanto al carácter personalísimo del servicio notarial, propiedad de los honorarios profesionales por los servicios notariales y la necesaria emisión de recibos oficiales por parte del propio notario sin cabida a interpretación para facturar a través de terceras personas físicas o jurídicas, sin que dentro de los artículos del Código Notarial y otras leyes se hallen excepciones que maten o modifiquen las formalidades a las que debe ajustarse, al tenor del artículo 33 del Código Notarial; es así como este juzgador alcanza el convencimiento respecto de la gravedad de la falta cometida por cuanto el notario público denunciado omitió emitir sus propias facturas por cada instrumento notarial elaborado, de lo cual tiene una ineludible obligación frente a sus deberes funcionales como fedatario público habilitado conforme a lo que establece la ley y como obligado frente a las autoridades fiscales y de seguridad social como trabajador independiente que adicionalmente no tiene la posibilidad de brindar su servicio más que por sí mismo.

M.Sc. José Carlos Álvarez Varela

NOTA DEL JUEZ [Nombre3]

En reiteradas ocasiones he manifestado que el artículo 139 del Código Notarial permite hacer una distinción de las faltas en graves

y las leyes, según las mismas hayan afectado la fe pública y las partes, y el término "así como cuando" que se incluye en el párrafo segundo debe interpretarse que lo que hace es indicar que esa afectación a la fe pública y a las partes debe darse **en ocasión a** un incumplimiento en sus deberes, es decir, en ocasión a la existencia de una falta. Esta considero, es la interpretación conforme al bloque de legalidad mas acertada, ya que una afectación que se genera sin que haya de parte del notario una falta, no debería ser objeto de sanción disciplinaria. Lo que se conoce son faltas, sea incumplimientos de deberes que deben ser corregidos. En este caso, la falta no afectó la fe pública ni las partes de forma significativa, puesto que se podía, levantando el velo societario, determinar una relación entre el notario y la sociedad declarante. Además, se contaba con la autorización de la Tributación Directa de inscribir a la sociedad con la actividad de notariado, lo que pudo haber llevado al notario a una incorrecta interpretación de la normativa. Si sorprende que el notario, aunque corrigió su falta y empezó a hacer cobros y emitir facturas a título personal, pretenda en su recurso de apelación insistir en que lo denunciado era un aspecto tributario y no una falta en su deber como notario público. El notario insiste en que su práctica de hacer cobros y emitir facturas a nombre de una sociedad no debe de considerarse una falta, lo cual hace que para su corrección sea necesario una mayor rigurosidad.


Dr. [Nombre3]



EFUACNOBARK61

[Nombre4]

[Nombre5] - JUEZ/A DECISOR/A



MHBV143CUAWE61

MHBV143CUAWE61

PEDRO [Nombre3] - JUEZ/A DECISOR/A



YRQ6JQPDRE61

YRQ6JQPDRE61

INGRID [Nombre6] - JUEZ/A DECISOR/A

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 24-02-2026 09:59:26.