

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

**INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN
DERECHO**

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**CASO # CINCO
PODER GENERALISIMO**

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

LIC. WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS

M.Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE ARANJUEZ
JULIO, 2024**

Contenido

Introducción	3
<i>Descripción del caso.....</i>	<i>4</i>
<i>Propósitos del análisis del caso.....</i>	<i>4</i>
Marco normativo	5
<i>Normas jurídicas</i>	<i>5</i>
Análisis jurídico y argumentación.....	9
Instrumento Notarial	20
Referencias.....	35
Apéndice	36

Introducción

El objetivo de este proyecto final de graduación, correspondiente a la especialidad de derecho notarial y registral pretende generar un análisis profundo de la figura del notario y el importante papel que juega en el correcto asesoramiento de cada una de los usuarios que ejercen la rogación de sus servicios.

Esto con el fin, de que cuando realice un acto jurídico, este cumpla a cabalidad con todos los requerimientos y surta todos los efectos deseados por los usuarios y por la normativa notarial.

La labor del notario en Costa Rica es muy importante; ya que esta gira en torno a una tarea encomendada por la sociedad, la cual corresponde a garantizar la seguridad jurídica de todos los actos notariales y dar fe de todos los hechos que ocurran ante él.

Todo notario debe contar con amplia preparación en las diferentes ramas del derecho, esto con el fin de poder asesorar a los usuarios de la mejor manera y en todos los ámbitos legales posibles. Para esto es necesario que el notario se mantenga actualizado, y al día con las nuevas modificaciones en legislación, a fin de evitar cualquier error o mal uso de alguna ley que ya no se encuentra vigente o ha sido modificada.

Es menester indicar que el notario está en la obligación de asesorar a ambas partes, contrario la función de un abogado, que se debe solo a su cliente, en el caso del notario debe velar por el asesoramiento de todas las partes involucradas en aras de garantizar un acto jurídico no solo eficaz sino también que sea el más apto para todos los involucrados.

De esta manera y como punto más importante, en apego a la función del notario se procede a establecer una línea de solución al caso en concreto exponiendo los aspectos más importantes y justificando por qué se toma la decisión de realizar ese acto en concreto con el fin de que se logre satisfacer las voluntades de las partes.

En Costa Rica tanto el código de comercio, como el civil, reconocen la existencia de mandatos, estos son poderes que se otorgan a una persona llamada apoderada, para cumplir con determinado propósito, y un alcance explícito.

Dentro de los tipos de mandato que existen, en este presente trabajo se abordara el poder generalísimo.

Descripción del caso

A la notaría del Licenciado Wagner Roberto Barrantes Arias, se presenta el señor Felipe Marín Gutiérrez, quien indica que es dueño de una propiedad ubicada en el condominio Oro Solido en Curridabat, dicho inmueble cuenta con una casa de habitación. Adicional a esto, el señor Marín Gutiérrez indica, que es propietario también de un vehículo marca BMW. Dichos bienes, se encuentran debidamente inscritos y libres de gravámenes.

Indica el señor Felipe Marín Gutiérrez que a principios de junio se irá a vivir con un hijo a Suiza y probablemente no regrese al país, por ese motivo necesita que sea su hijo Federico Marín Tinoco, quien quede encargado de dichos bienes, así como que pueda arrendar la casa, usar el vehículo, y adicional a esto poder venderlos si consiguen un comprador ideal.

Por esta razón explicada, desea otorgar un poder que le permita a su hijo realizar todas las gestiones con los bienes sin que tenga ningún inconveniente, ya que el señor Felipe estará ausente, pues decidió irse a vivir al extranjero con su otro hijo y posiblemente no regrese más a Costa Rica.

Propósitos del análisis del caso

Tomando en cuenta el panorama antes descrito se coloca como objetivo, el debido análisis de los diferentes elementos que giran en torno a los deseos del usuario, para esto; es vital que se revisen bien todos los detalles mencionados, y se cree un estudio a fondo del acto jurídico que se va a realizar, para que este surta todos los efectos requeridos por las partes.

Uno de los propósitos del trabajo, es determinar cual es el mandato que mejor se adecua a la necesidad del usuario, para poder brindar una correcta asesoría al mismo sobre el poder que mejor se adecue a su rogación.

Una vez definido el tipo de acto jurídico, se debe realizar todas las gestiones necesarias y apegadas a la ley, para el otorgamiento de ese poder, forjando en el camino también, un buen archivo de referencias que permita respaldar la actuación notarial.

Será de vital importancia, analizar un poco más a fondo sobre el origen del mandato y los diferentes tipos de poderes que existen en nuestra legislación, para explicar con detalle porque se eligió la figura del poder que se implementará en el acto notarial.

Marco normativo

En Costa Rica el papel de los notarios es esencial, y es que sin lugar a dudas su actuación siempre está rodeada de complejidad y gran responsabilidad. Por ello; los profesionales en derecho notarial, siempre debe regirse por los diferentes códigos legales y de ética para poder cumplir con su función notarial a cabalidad, y realizar instrumentos notariales válidos y eficaces.

Es por eso que, para el caso en estudio, se analizan diferentes leyes que darán paso al finalizar dicha actuación, para que la misma cuente con todos los elementos que le permitan generar todos los efectos jurídicos requeridos por los usuarios.

Para abordar de manera correcta el caso en estudio, se utilizarán entre otros, los siguientes cuerpos normativos, e información:

- Código Notarial
- Código Civil
- Guía de Calificación registral de personas jurídicas
- Jurisprudencia Nacional
- Doctrina

Normas jurídicas

Para el análisis del caso, asignado como proyecto final de graduación, se analizan las diferentes figuras de mandato que hay en Costa Rica.

El mandato en nuestro país se encuentra regulado en el Código Civil (1887):

El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada y aun de palabra; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documento público.

El instrumento en que se hace constar el mandato se llama poder. Los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública é inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad, y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción. (Artículo 1251).

Es valioso mencionar lo que han dicho los tribunales respecto al poder en escritura pública:

El poder generalísimo, tal como se regula en el artículo 1257 del Código Civil, permite al mandatario actuar con la misma amplitud de facultades que el mandante, salvo las

limitaciones expresamente pactadas en el contrato o las dispuestas por la ley. Este tipo de mandato requiere ser otorgado mediante escritura pública para su plena validez y eficacia jurídica." (Sentencia No. 2004-00675, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 2004).

La Doctrina también da una definición clara de lo que es el mandato, y cual es el origen al que se remonta esta figura:

Es el mandato una forma de la contratación que encuentra su razón de ser en la necesidad que a veces se experimenta de encargar a una persona el desempeño de asuntos que, por razón de ausencia, impedimento, o falta de aptitud para el caso, no puede uno atender por sí mismo; y también, en el sentimiento de confianza que suele inspirar la probidad ajena;...esta palabra tiene su origen en la expresión latina manus datio, la acción de dar la mano a una persona -símbolo de fidelidad entre los antiguos-, con que el encargado de la comisión significaba al comitente su propósito de cumplir con toda lealtad el encargo." (Brenes Córdoba, 1998, pág. 207.).

El contrato de mandato, según desglosa el Código Civil (1887), indica que:

El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada y aun de palabra; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documento público. (Artículo 1251).

De esa forma se observa, entre quienes se puede celebrar el mandato y como debe constituirse, según lo descrito por dicho cuerpo normativo.

Cuando se habla de la perfección de un contrato de mandato, es importante abarcar también la aceptación de este. Ya que deriva de esta aceptación, los efectos que el mismo vaya a tener:

El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación tácita o expresa del apoderado o mandatario. La aceptación tácita se presume por cualquier acto en ejecución del mandato; excepto los que se hicieren para evitar perjuicios al mandante mientras nombra otro apoderado. (Código Civil, 1887, artículo 1252).

A la luz de definir el tipo de poder que se debe aplicar al caso en concreto, se debe hacer el análisis del poder generalísimo, ya que es el que mejor se adecua según las necesidades expuestas por el usuario al notario público. El Código Civil (1887) define los alcances que el mandatario puede tener, así mismo las restricciones que este tipo de poder tiene:

En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda

clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo. (Artículo 1253).

Cuando se hace un poder, este debe definirse si es para todos o solo para algunos negocios, y debe delimitarse cuales son las facultades que va a comprender el mandato. Esto de conformidad con el Código Civil (1887):

Si el poder generalísimo fuere sólo para alguno o algunos negocios, el mandatario tendrá respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere y de los bienes que ellos comprendan, las mismas facultades que según el artículo anterior, tiene el apoderado generalísimo para todos los negocios de una persona. (Artículo 1254).

Continúa expresando el Código Civil (1887) que:

Por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes:

1ª.- Celebrar los convenios y ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes.

2ª.- Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueren necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato.

3ª.- Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero, si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder generalísimo o especial.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 132 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ley No.7527 del 10 de julio de 1995)

4ª.- Vender los frutos, así como los demás bienes muebles que por su naturaleza están destinados a ser vendidos o se hallen expuestos a perderse o deteriorarse.

5ª.- Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos.

6ª.- Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza del negocio se encuentren virtualmente comprendidos en él como medios de ejecución o como consecuencias necesarias del mandato. (Artículo 1255).

Analizando este artículo, se puede determinar que, para el caso específico a trabajar, se requiere un poder generalísimo ya que sería el único que le permitiría al señor Federico arrendar la casa de su padre, esto según el punto 3ª del artículo anterior donde se aclara que para arrendar

bienes inmuebles se requerirá un poder generalísimo que además le permita administrar otros bienes, como en el caso del vehículo que mantendrá en su poder y si aparece comprador procederá con la venta.

Cabe recalcar que "El poder generalísimo es una de las formas más amplias del mandato, permitiendo al mandatario actuar en casi todas las esferas de los negocios del mandante, excepto aquellas que la ley o el contrato excluyan explícitamente." (Vargas, 2016, p. 98)

Es importante además indicar, que la misma ley suple el vacío legal, en caso que no se indiquen en el poder las facultades que tendrá el apoderado: "El mandatario a quien no se hubieren señalado o limitado sus facultades, tendrá las que la ley otorga al apoderado generalísimo, general o especial, según la denominación que se le diere en el poder". (Código Civil, 1887, artículo 1257).

Este numeral es muy claro en manifestar que al no existir limitaciones en sus facultades se tendrá las mismas que le otorga la ley, como podría ocurrir en algunos casos, así mismo la normativa civil indica que: "El mandatario se ceñirá a los términos del mandato excepto en los casos en que las leyes lo autoricen para obrar de otro modo". (Código Civil, 1887, artículo 1261).

Sin embargo, al momento de asesorar al usuario sobre el poder que esta solicitando, es de vital importancia dejar claro, en que circunstancias el poder puede terminar o extinguirse:

El mandato termina:

- 1°.- Por el desempeño del negocio para que fue constituido.
- 2°.- Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato.
- 3°.- Por la revocación del mandato.
- 4°.- Por la renuncia del mandatario.
- 5°.- Por la muerte del mandante o mandatario.
- 6- Por la apertura de la fase de liquidación concursal del mandante o del mandatario, o cuando en un proceso de esta naturaleza hayan sido separados de la administración de sus bienes. (Código Civil, 1887, artículo 1278).

Antes de pasar a revisar las formalidades que el notario público debe suplir, es relevante mencionar que los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad, y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción.

Análisis jurídico y argumentación

Fase Asesora

El día veinte de junio de dos mil veinticuatro, a las doce horas se presenta el señor Felipe Marín Gutiérrez a la notaría del Licenciado Wagner Roberto Barrantes Arias ubicada en San José, Pérez Zeledón, a buscar una asesoría, ya que desea dejar arreglado la manera de administrar sus bienes, a raíz de una mudanza que hará con uno de sus hijos a Suiza. Don Felipe manifiesta que tiene una propiedad en Curridabat con una casa, y un vehículo. Y que el desea que su hijo Federico Marín, quien, si se queda residiendo en Costa Rica, pueda quedar como encargado de sus bienes. Algo importante que menciona Felipe, es que él quiere que su hijo pueda arrendar la casa, usar el vehículo, y que, si consiguiera compradores para vender ambos bienes, este pueda hacerlo en su nombre.

El notario procede a saludarle, e indicarle que lo que el esta solicitando es un poder generalísimo, y que es completamente posible hacerlo incluso en ese mismo momento, ya que solamente tendría que comparecer ante el notario, el señor Felipe Marín.

El notario empieza a explicarle a don Felipe, cuáles son los alcances de este tipo de poder, las facultades que tendrá su hijo al entregárselo, y cual es la manera de que el poder se extinga.

Se le comenta a don Felipe, que el Código Civil (1887) indica los alcances del poder el va a entregar, y se le explica porque se debe hacer un poder generalísimo y no uno de otro tipo:

En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo. (Artículo 1253).

El poder generalísimo otorga al apoderado, facultad y legitimación para vender, o celebrar contratos con los bienes que le fueron dado a cargo, y siendo que don Felipe quiere, que si se encuentra comprador este pueda venderlos, este tipo de poder es el ideal. Es importante definir también en el poder, si este tendrá algún limite de suma y expresarlo en colones o dólares, o bien, si será para otorgarle facultades de apoderado sin limite de suma.

El poder generalísimo otorga al apoderado, facultad y legitimación para vender, o celebrar contratos con los bienes que le fueron dado a cargo, y siendo que don Felipe quiere, que si se encuentra comprador este pueda venderlos, este tipo de poder es el ideal. Es importante definir

también en el poder, si este tendrá algún límite de suma y expresarlo en colones o dólares, o bien, si será para otorgarle facultades de apoderado sin límite de suma.

Bajo esta premisa, el Licenciado también comenta al usuario que “El mandatario está obligado a actuar con la diligencia de un buen padre de familia, respondiendo por los daños y perjuicios que cause por su negligencia o mala fe” (Serrano, 2018, p. 245).B

Es importante tener en cuenta también, que cuando el señor Felipe indica, que desea que su hijo se haga cargo de su vehículo marca BMW, así como de la casa ubicada en el residencial Oro Sólido, y que esta última propiedad pueda también arrendarla, hay que ir al Código Civil (1887):

Por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes:

1ª.- Celebrar los convenios y ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes.

2ª.- Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueren necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato.

3ª.- Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero, si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder generalísimo o especial.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 132 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ley No.7527 del 10 de julio de 1995)

4ª.- Vender los frutos, así como los demás bienes muebles que por su naturaleza están destinados a ser vendidos o se hallen expuestos a perderse o deteriorarse.

5ª.- Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos.

6ª.- Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza del negocio se encuentren virtualmente comprendidos en él como medios de ejecución o como consecuencias necesarias del mandato. (Artículo 1255).

Este numeral expresa en su punto 3, que el tipo de poder que permite arrendar bienes inmuebles hasta por un año es el poder generalísimo o el poder especial.

Abordando los puntos anteriores, y habiendo explicado al usuario los alcances del poder, y porque esta figura es la que mejor se adecua a su necesidad, y habiendo le explicado que este tipo de poder debe otorgarse en escritura pública e inscribirse, se procede a pactar el precio de los honorarios y a redactar la escritura.

Fase Redactora

Antes de redactar una escritura publica con cualquier tipo de negocio jurídico, es vital que el notario siga una serie de lineamientos que son descritos en las diferentes normativas y guías de calificación.

La primera directriz respecto al poder generalísimo, la indica el Código Civil (1887):

El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada y aun de palabra; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documento público.

El instrumento en que se hace constar el mandato se llama poder. Los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad, y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción. (Artículo 1251)

En la ultima parte del numeral 1251, se expresa que todo poder generalísimo debe ser otorgado en escritura pública, e inscribirse en la sección correspondiente del registro de la propiedad.

Una vez teniendo esto claro, es importante aclarar cuales son los requisitos generales que establece la Guía de Calificación registral de personas jurídicas, para los poderes inscribibles en el Registro o con efectos registrales:

- a) Comparecencia de al menos el poderdante (Arts. 1251 y 1252 C. Civil).
- b) Calidades completas y domicilio exacto de los comparecientes (Arts. 83, 84 y 85 C. Notarial, (Art. 3 Ley 6575 de 20/05/81 y Circular N° 025-98).
- c) Tipo de Poder (Art. 1257 C. Civil).
- d) Indicar si el apoderado puede sustituir el poder (Art. 1264 C. Civil).
- e) Pueden ser otorgados por personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.
- f) Indicar de forma expresa la potestad de otorgar nuevos poderes. (Art. 1257 C. Civil).
- g) Indicar las citas completas de inscripción del contrato si se requiere una modificación o extinción (circular DPJ-024-2023)

Teniendo en cuenta las formalidades de la escritura, se inicia todo el trámite pre escriturario antes de iniciar a redactar la escritura.

Se deben repasar la serie de pasos que el notario debe seguir para hacer una correcta alineación de la gestión notarial.

Resulta importante mencionar que:

El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él. (Código Notarial, 1998, artículo 1).

Es básico tener claro la definición de notario público y su función de asesoramiento a los usuarios, esto con el fin; de que una vez realizado su actuación esta vaya a surtir todos los efectos jurídicos correctamente.

El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial. En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público. Dentro de su función el notario siempre está en la obligación de actuar de manera transparente y apegado a los lineamientos que lo rigen. (Código Notarial, 1998, artículo 2).

Son deberes de todo notario público, según menciona el Código Notarial (1998):

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen. (Artículo 6).

Además de lo especifica este numeral, dentro de las obligaciones del notario público se encuentra la de mantener oficina abierta al público con el fin de brindar los servicios que se le requieran a rogación.

Todo notario público es responsable por sus actuaciones, y el mismo Código Notarial (1998), define cuales son estas responsabilidades:

Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.

Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones. (Artículo 15).

De acuerdo con lo manifestado en el artículo anterior los notarios deberán responder por sus actuaciones, por lo tanto; es necesario que siempre mantenga mucha cautela a la hora de realizar cualquier acto jurídico para evitar cualquier tipo de sanción o suspensión es cualquier ámbito.

Todo notario público habilitado, tiene una competencia material de su función, tal como lo determina el Código Notarial (1998):

La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legitima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. Las dependencias públicas deben proporcionarle al notario toda la información que requiera para el cumplimiento óptimo de su función. (Artículo 30).

Como bien lo indica el artículo anterior y de acuerdo a sus competencias el notario debe ser diligente en todas sus actuaciones y tendrá la potestad de dar legitimación a todos los actos en los que participa.

Con esto, es relevante mencionar 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 derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. (Código Notarial, 1998, artículo 31)

Según se expresa en el artículo anterior, la fe pública del notario es de mucha importancia, ya que esta permite que se den como ciertas todo lo que el notario manifiesta en los documentos que el autoriza en su protocolo: “Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes”. (Código Notarial, 1998, artículo 33).

Vale la pena mencionar también, cuales son todos aquellos alcances que tiene la función notarial, y también cuales son aquellas funciones que competen al notario público, según el Código Notarial (1998):

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.

- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
- f) Asesorar jurídica y notarialmente.
- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.
- m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.
- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley. (Artículo 34).

Dicho lo anterior referente a la función notarial, es ahora relevante para la fase redactora, establecer cuáles son los pasos a seguir en los análisis pre escriturarios. Lo primero que debe hacer el notario es identificar a los comparecientes:

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente. (Código Notarial, 1998, artículo 39).

En el acto notarial, debe indicarse el documento de identificación y dejar copia en el archivo de referencias el notario público a fin de respaldar su actuación. Así mismo, es importante que la identificación del compareciente se haga sin lugar a dudas.

Uno de los puntos importantes antes de todo acto del notario es la debida comprobación de la capacidad de las partes, con lo cual se buscará determinar si el usuario es o no capaz de hacer el acto jurídico, ya que podría ser una interrogante al mencionarse que don Felipe tiene 70 años de edad.

Los notarios deberán apreciar 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 la validez o eficacia de la actuación. (Código Notarial, 1998, artículo 40).

Con algunas preguntas y verificando que no tenga ningún problema aparente de capacidad volitiva o cognoscitiva, ya que otro aspecto fundamental luego de identificar las partes será la determinación de que cuentan con capacidad para la realización del acto que se requiere, de lo contrario no se podría realizar.

Habiendo verificado que don Felipe cuenta con todos los lineamientos de legitimación para hacerlo, se procede a hacer los estudios registrales de la propiedad, para corroborar que se encuentran a su nombre, y que él es el legítimo dueño registral de estos.

Se guardan los respaldos de estos estudios de registro, y se procede a redactar la escritura.

Para esta parte en específico, es importante considerar las partes de las que se compone una escritura pública, mismas que menciona el Código Notarial (1998):

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización. (Artículo 81)

En el encabezamiento va el nombre y la ubicación de la oficina del notario público, la comparecencia, y seguido se colocarán también los antecedentes del inmueble en cuestión, así como la manifestación del poder y los datos del apoderado.

Respecto al tipo de letra de la escritura, en los Lineamientos para el Ejercicio y Control de Servicio Notarial, mediante acuerdo 2012-015-007, el Consejo Superior Notarial indica que:

En la elaboración de todos los documentos notariales, tanto protocolares como extra protocolares, deberá observarse rigurosamente la forma. Con el fin de garantizar que el contenido sea legible, se sugiere que cuando se utilicen medios mecánicos los caracteres

con los que se imprima el texto sean tipo de letra Arial, Times New Roman o Calibri y como mínimo del tamaño diez. (Artículo 61).

Definido esto, para la escritura como tal, se deben cumplir con los lineamientos que establece la guía de calificación registral de personas jurídicas:

- a) Comparecencia de al menos el poderdante (Arts. 1251 y 1252 C. Civil).
- b) Calidades completas y domicilio exacto de los comparecientes (Arts. 83, 84 y 85 C. Notarial, Art. 3 Ley 6575 de 20/05/81 y Circular N° 025-98).
- c) Tipo de Poder (Art. 1257 C. Civil).
- d) Indicar si el apoderado puede sustituir el poder (Art. 1264 C. Civil).
- e) Pueden ser otorgados por personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.
- f) Indicar de forma expresa la potestad de otorgar nuevos poderes. (Art. 1257 C. Civil).
- g) Indicar las citas completas de inscripción del contrato si se requiere una modificación o extinción (circular DPJ-024-2023)

Además, menciona que para el poder generalísimo se debe mencionar en la escritura, si la Facultad de disposición total o limitada (Arts. 1253 y 1254 C. Civil).

Una vez que la escritura fue redactada y se procedió con la lectura al compareciente, este procede firmar en el protocolo del notario, como lo indica el Código Notarial (1998):

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados. (Artículo 91)

En este mismo acto, el notario debe firmar también la escritura para poder autorizarla y bajo la fe pública que le otorga su cargo darle verdad al documento público, como lo menciona el Código Notarial (1998):

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. (Artículo 31).

De esta escritura se expedirá un primer testimonio; y se procederá por parte del notario público a hacer las gestiones necesarias ante el Registro correspondiente para la debida inscripción del poder.

Para definir como se harán las firmas se debe tener en cuenta lo indicado por el Código Notarial (1998):

Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código. (Artículo 93).

Fase Legitimadora

Una vez redactada la escritura pública con el poder generalísimo, para poder legitimar la actuación notarial, el notario debe leer el documento al compareciente, y si don Felipe se encuentra de acuerdo, entonces proceder ambos a firmar.

Una vez que el notario a través de su firma, ha autorizado la escritura de la matriz, entonces se procede a entregar el primer testimonio, y hacer las gestiones pertinentes para inscribir este poder en el registro.

El testimonio que se usa para inscribir en el registro Nacional, debe ir firmado por el notario, y también llevar el pago de los respectivos timbres con la razón notarial que corresponde, y debido su engrose: “Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.” (Código notarial, 1998, artículo 114).

En relación al engrose del testimonio, es importante analizar lo que indica el Código Notarial (1998):

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con 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, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia. Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello. (Artículo 115).

Este testimonio, cuando ya cuente con el engrose se firma digitalmente para presentarlo al registro a través de Ventanilla Digital.

El notario, además, tiene la obligación de tener un archivo de referencias como lo indica el Código Notarial de Costa Rica (1998): “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 serán enumerados con foliatura corrida”. (Artículo 47).

En este archivo el notario, debe guardar copias de todo aquello que considere necesario para respaldar su actuación, y por supuesto una copia del instrumento publico que autorizo.

También, entro de las obligaciones del notario público, se encuentra la de presentar índices cada 15 días al Archivo Notarial. “Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.” (Código Notarial, 1998, artículo 26).

Los Índices deben presentarse en los primero 5 días, y se presentan para un trámite más expedito a través de INDEX. El índice debe ir con el pago los respectivos timbres, mismos que cuando se usa la plataforma, el monto ya está incluido en el precio que se paga por su uso.

Como esta escritura, corresponde a la numero uno del protocolo del notario, se debe tener en consideración lo que indica el Código Notarial (1998):

En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario público o, en su caso, el del funcionario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe con sus hojas completas, limpias y en buen estado. (Artículo 50).

Una vez inscrito el poder, es importante verificarlo en el registro nacional.

Instrumento Notarial

NO. 001



No. 8 219 576 B3

12319 56:004.:

PROTOCOLO

1 LICDA. ROSMERY FUENTES PORRAS. FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
 2 DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA
 3 MEDIANTE RESOLUCION DNN-DE-0345-2020: HACE CONSTAR: que este es
 4 el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notario Público
 5 WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS, que actualmente se encuentra en
 6 nombramiento PLENO y quien también suscribe esta razón. Contiene
 7 doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al
 8 doscientos, con número y serie de: OCHO MILLONES DOSCIENTOS
 9 DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS - B3, las cuales se
 10 encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se
 11 agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido
 12 por el banco de costa rica número 987652495037, el cual se archiva en esta
 13 oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. - San José, a
 14 las nueve horas del quince de mayo del dos mil veinticuatro. 145678 -
 15 ÚLTIMA LÍNEA.

16
 17

18

19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30



1 **NUMERO UNO.** Ante mí Wagner Roberto Barrantes Arias, notario público,
2 con oficina en San José, ciudad de Pérez Zeledón, San Isidro del General
3 costado norte del estadio municipal, comparece el señor **Felipe Marín**
4 **Gutiérrez**, mayor de edad, viudo de sus primeras nupcias, pensionado,
5 quién porta y exhibe la cédula de identidad número uno - cero cuatro cero
6 dos - cero cinco nueve dos , vecino de San José, Curridabat, cien metros al
7 norte del colegio SEK condominio Oro Sólido apartamento número doce. **Y**
8 **DICE: PRIMERO:** que el señor Felipe Marín Gutiérrez es dueño de la finca
9 inscrita en el Registro Inmobiliario, Sección Inmuebles, Provincia San José,
10 número de finca uno siete tres siete seis filial número cero cero cuatro , que
11 se describe de la siguiente manera: Naturaleza: terreno con un apartamento
12 ; Situación: distrito Curridabat, cantón Curridabat , provincia de San José;
13 Linderos: Norte: Roger Serrano Porras Sur: Marcos Pérez Rojas ; Este: la
14 propiedad de sociedad constructora Guier y Compañía Limitada ; Oeste:
15 Calle Pública Medida: ciento cuarenta y uno metros cuadrados. Plano inscrito
16 en la oficina de Catastro Nacional bajo el número de plano cero dos siete
17 siete cuatro seis tres. **SEGUNDO:** que el señor Marín Gutiérrez también es
18 dueño del vehículo según que según el Registro de Bienes Muebles se
19 describe así: MARCA BMW, ESTILO X CUATRO, CATEGORÍA AUTOMOVIL,
20 CAPACIDAD cinco pasajeros, AÑO dos mil veinte y tres, COLOR rojo,
21 CHASIS, VIN Y SERIE NÚMERO dos nueve cinco siete tres cuatro dos uno,
22 TRACCIÓN cuatro por cuatro, MOTOR Toyota, MARCA MOTOR Toyota,
23 MODELO X CUATRO, COMBUSTIBLE Diesel, CILINDROS tres mil centímetros
24 cúbicos , PLACA BFP OCHO DOS SIETE, COLOR con un valor fiscal de veinte
25 y siete millones ciento treinta mil colones, el cual, se encuentra debidamente
26 inscrito y sin ningún tipo de gravamen o anotación. **TERCERO:** Que
27 mediante este acto el señor Felipe Marín Gutiérrez otorga **PODER**
28 **GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA**, tan amplio como en derecho fuere
29 necesario al señor **Federico Marín Tinoco**, mayor de edad, soltero,
30 arquitecto paisajista, quién porta y exhibe la cédula de identidad número

No 002

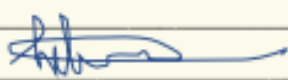
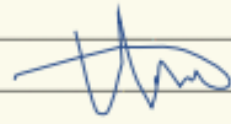


No. 8 219 576 B3

12319 1156 :004.:

PROTOCOLO

1 uno - uno tres dos siete - cero tres ocho dos, vecino de Cartago, La Unión,
 2 Tres Ríos, San Juan, costado norte de la plaza de deportes casa número
 3 trescientos doce, confiriéndole al efecto las facultades que determina el
 4 artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil para que el
 5 apoderado pueda vender, hipotecar, celebrar toda clase de contratos y
 6 ejecutar todo tipo de actos jurídicos relacionados con la administración de
 7 los bienes antes indicados. Al efecto podrá firmar los formularios,
 8 documentos y declaraciones que sean requeridos, tanto en su formato físico
 9 como digital o electrónico, obtener contraseñas y demás actos que sean
 10 necesarios para alcanzar los fines antes indicados. El apoderado podrá
 11 sustituir este poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras
 12 de nuevo, así como otorgar nuevos poderes. **ES TODO.** Expido un primer
 13 testimonio. Leído lo anterior a los comparecientes, manifiesta que lo aprueba
 14 y juntos firmamos en la ciudad de San José a las trece horas del veinte de
 15 junio del dos mil veinticuatro.

16  

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Archivo de Referencias
Estudio Registral del Inmueble
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 17376--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 17376 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: APARTAMENTO DOCE CONSTITUIDO POR SALA, COMEDOR, TRES BAÑOS, COCINA, AREA DE PILAS CUATRO DORMITORIOS Y SALAS DE ESTAR SITUADA EN EL DISTRITO 1-CURRIDABAT CANTON 18-CURRIDABAT DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ LINDEROS:

NORTE : ESPACIO AEREO QUE DA AL AREA COMUN RESTRIMGIDA DEL APARTAMENTO UNO-E

SUR : ESPACIO AEREO QUE DA AL AREA COMUN RESTRINGIDA

ESTE : ESPACIO AEREO QUE DA A LA PROPIEDAD DE SOCIEDAD CONSTRUCTORA GUIER Y COMPAÑIA LIMITADA

OESTE : AREA COMUN DE ACCESO CON EL APARTAMENTO DOS-W AMBOS EN PARTE

MIDE: CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 25

PLANO: SJ-0277463-1995

DATOS ADICIONALES: VEINTICINCO POR CIENTO

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100000924M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,014,520.00 COLONES

PROPIETARIO:

FELIPE MARIN GUTIERREZ

CEDULA IDENTIDAD 1-0402-0592

ESTADO CIVIL: VIUDO

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SIETE MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0513-00017057-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-ENE-2018

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 20-06-2024 a las 12:35 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DE VEHICULOS**

El Vehículo Placa: BFP 827
Citas de Inscripción:

Tomo: 2023 Asiento: 00647474Secuencia: 002Fecha: 11-oct-2023
Características Generales del Vehículo

Marca:	B.M.W.	Estilo:	X4
Categoría:	AUTOMOVIL	Capacidad:	5 personas
Serie:	WBAFH610XCL995830	Peso Vacio:	0
Carrocería:	TODO TERRENO 4 PUERTAS	Peso Neto:	0 kgrms.
Tracción:	4X4	Peso Bruto:	1200 kgrms.
Número Chasis:	WBAFH610XCL995830	Valor Hacienda (verificar actualización en el marchamo):	27,130,000.00
Año Fabricación:	2023	Estado Actual:	INSCRITO
Longitud:	0 mts.	Estado Tributario:	PAGO DERECHOS DE ADUANA
Cabina:	DESCONOCIDO	Clase Tributaria:	2362421
Techo:	NO APLICA	Uso:	PARTICULAR
Peso Remolque:	0	Valor Contrato:	39,870,000.00
Color:	NEGRO	Numero registral:	0
Convertido:	N	Moneda:	COLONES
VIN:	WBAFH610XCL995830		

CARACTERISTICAS DEL MOTOR

N. Motor:	NOVISIBLE	Marca:	B.M.W.
N. Serie:	NO INDICADO	Modelo:	X4
Cilindrada:	3000 C.C	Cilindros:	6
Potencia:	150 KW	Combustible:	DIESEL
Fabricante:	NO INDICADO	Procedencia:	DESCONOCIDA

Calidad(es) del(os) Propietario(s)

Detalle	Tipo Identificación	Número Identificación	Nombre
er Persona	CEDULA DE IDENTIDAD	1 0402 0592	FELIPE MARIN GUTIERREZ

No Posee Gravamen(es)
No Posee Anotación(es)
No Posee Infracción(es) / Colisión(es)
Se aclara que las consultas de las infracciones de multas fijas a la ley de tránsito deben ser consultadas en COSEVI.
No Posee Levantamiento(s)
Emitido:18-junio-2024 a las 12:30 horas

Cedula de Felipe Marín Gutierrez



Estudio de Registro Civil poderdante

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	104320952	Fecha Nacimiento :	01/02/1954
Nombre Completo :	FELIPE MARIN GUTIERREZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	70 AÑOS
Hijo/a de:	PEDRO MARIN NUÑEZ	Marginal :	NO
Identificación:	206540743		
Y:	ROXANA GUTIERREZ JIMENEZ		Ver Más Detalles
Identificación:	207650987		

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									
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@tse.go.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.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr style="background-color: #4f7942; color: white;"> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles 104443080616</td> <td>11/05/2003</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> <tr> <td>Detalles 104443080616</td> <td>13/01/2021</td> <td>VIUDEZ</td> </tr> </tbody> </table>	CITA NO	FECHA	TIPO	Detalles 104443080616	11/05/2003	MATRIMONIO	Detalles 104443080616	13/01/2021	VIUDEZ	<input type="button" value="Mostrar"/>
CITA NO	FECHA	TIPO									
Detalles 104443080616	11/05/2003	MATRIMONIO									
Detalles 104443080616	13/01/2021	VIUDEZ									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #4f7942; color: white;"> <th>CEDULA</th> <th>FECHA NACIMIENTO</th> <th>NOMBRE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles 113270382</td> <td>08-03-1993</td> <td>FEDERICO MARIN TINOCO</td> </tr> </tbody> </table>	CEDULA	FECHA NACIMIENTO	NOMBRE	Detalles 113270382	08-03-1993	FEDERICO MARIN TINOCO	*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***				
CEDULA	FECHA NACIMIENTO	NOMBRE									
Detalles 113270382	08-03-1993	FEDERICO MARIN TINOCO									

Cedula de apoderado



Estudio de Registro Civil poderdante

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES			
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL	
SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION			
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA			
Número de Cédula :	104320952	Fecha Nacimiento :	08/03/1993
Nombre Completo :	FEDERICO MARIN TINOCO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	31 AÑOS
Hijo/a de:	FELIPE MARIN GUTIERREZ	Marginal :	NO
Identificación:	104020592		
Y:	LEONELA TINOCO ORTEFA		Ver Más Detalles
Identificación:	208970954		
<small>Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: Compatibilidad</small>			
HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION	
<small>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: actualizaciondatos@tse.go.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</small>	<small>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</small>		
Ocultar	Ocultar	Mostrar	
*** No existen hijos(as) asociados ****	*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***		

Factura de Honorarios

Factura electrónica No. 001000010100000006790
 Ver 4.3
 Clave Numérica 50629082000111650933110000000076426894

WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS

Identidad Física 111710182
 Teléfono: 506 686224616
 Correo: wagnerbarrantes@abogados.com
 Perez Zeledón, costado oeste del estadio

Receptor: FELIPE MARIN GUTIERREZ
 Identidad física: 1 0432 0592
 Teléfono: 24479 58 09

DETALLE

Código	Cant	Descripción	Subtotal	Impuesto	Total
7	1	Poder Generalísimo	93170	12%	104967.5

Subtotal ¢93,170
 Impuestos ¢11,797.50
TOTAL ¢ 104,967.50

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos
 mil diecinueve de la Dirección General de
 Tributación.
 Generada por GTI , www.facturaelectronica.cr
 Versión del Documento Electrónico: 4.3



Tasación bancaria y cotización a usuario

Poder generalísimo de persona física a persona física (fuera de soc mercantil)

Fundamento legal: Artículo 96.- Poderes. La constitución, ampliación, sustitución, renovación, cancelación de poderes, que no sean parte de otro acto o contrato, devengará honorarios mínimos de ₡90,750. **Tasaciones BCR:** Entero por montos fijos

Observaciones: Tasación a Usuario: Felipe Marín Gutierrez

Timbres	Monto
Registro Nacional	₡ 2,000.00
Fiscal (Reintegro de papel)	₡ 125.00
Archivo Nacional	₡ 20.00
Colegio de Abogados	₡ 275.00
Total:	₡ 2,420.00

Honorarios	Monto
Honorarios	₡ 90,750.00

Totales	
Gastos:	₡ 2,420.00
Otros gastos:	₡ 0.00
Honorarios	₡ 90,750.00
IVA (13.00%):	₡ 11,797.50
Total:	₡ 104,967.50

Comprobante deposito notario



Notificación de Transferencia Local

Estimado(a) **WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS:**

BAC Credomatic le comunica que **FELIPE MARIN GUTIERREZ** realizó una transferencia electrónica a su cuenta N^o****5943.

La transferencia se realizó el día **20-06-2024** a las **13:00:32** horas; por un monto de **104,967.50 CRC**, por concepto de:


PODER GENERALISIMO_

El número de referencia es **202407084578400083714356687**

Muchas Gracias.

Poder ya inscrito

Consulta de Documentos por Citas de Presentación

 Consulta de un documento por medio de las citas de presentación

Tomo: Asiento: Consecutivo:

[Consultar](#)

CITAS DE PRESENTACION: 2013-331930-1

FECHA DE PRESENTACION: 21-06-2024 HORA: 13:53:18
FECHA OTORGADO: 20-06-2024 HORA: 13:00 OTORGADO EN: SAN JOSE
PRESENTADO EN: SAN JOSÉ
CEDULA DEL NOTARIO: 111710182
ESTADO Y TRAMITE: INSCRITO PASADO AL APARTADO
FECHA DE MICROFILMACION: NO HAY

PRESENTACION NO TIENE DOCUMENTOS ADICIONALES

PRESENTACION NO TIENE DEFECTOS

TRAMITES DEL DOCUMENTO

Trámite	Fecha	Hora
DIGITADO EN EL DIARIO	21-06-2024	14:25:03
ANOTACION PRIMERA PRESENTACION	21-06-2024	14:25:33
REPARTIDO	21-06-2024	14:46:00
ANOTADO EN DIARIO	21-06-2024	10:39:28
AUTORIZADO	21-06-2024	11:29:12
POR ENTREGAR AL ARCHIVO	21-06-2024	15:07:25
RECIBIDO EN EL ARCHIVO	21-06-2024	15:12:52
PASADO AL APARTADO	21-06-2024	14:43:01

MOVIMIENTOS APLICADOS(HISTORIA)

Movimiento	Identificación/Citas Inscip.	Fecha Aplicación
INSCRIPCION DE PODER OTORGADO POR PERSONA FISICA	2024-331930-1-59	21-06-2024

WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS
1 1 1 7 1 0 1 8 2



NUMERO UNO. Ante mí Wagner Roberto Barrantes Arias, notario público con oficina en San José, ciudad de Pérez Zeledón, San Isidro del General costado norte del estadio municipal, comparece el señor **Felipe Marín Gutiérrez**, mayor de edad, viudo de sus primeras nupcias, pensionado, quién porta y exhibe la cédula de identidad número uno - cero cuatro cero dos - cero cinco nueve dos, vecino de San José, Curridabat, cien metros al norte del colegio SEK condominio Oro Sólido apartamento número doce. **Y DICE: PRIMERO:** que el señor Felipe Marín Gutiérrez es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Sección Inmuebles, Provincia San José, número de finca uno siete tres siete seis filial número cero cero cuatro, que se describe de la siguiente manera: Naturaleza: terreno con un apartamento; Situación: distrito Curridabat, cantón Curridabat; provincia de San José; Linderos: Norte: Roger Serrano Porras Sur: Marcos Pérez Rojas; Este: la propiedad de sociedad constructora Guier y Compañía Limitada; Oeste: Calle Pública Medida: ciento cuarenta y uno metros cuadrados. Plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número de plano cero dos siete siete cuatro seis tres. **SEGUNDO:** que el señor Marín Gutiérrez también es dueño del vehículo según que según el Registro de Bienes Muebles se describe así: MARCA BMW, ESTILO X CUATRO, CATEGORIA AUTOMOVIL, CAPACIDAD cinco pasajeros, AÑO dos mil veinte y tres, COLOR rojo, CHASIS, VIN Y SERIE NÚMERO dos nueve cinco siete tres cuatro dos uno, TRACCIÓN cuatro por cuatro, MOTOR Toyota, MARCA MOTOR Toyota, MODELO X CUATRO, COMBUSTIBLE Diesel, CILINDROS tres mil centímetros cúbicos, PLACA BFP OCHO DOS SIETE, COLOR con un valor fiscal de veinte y siete millones ciento treinta mil colones, el cual, se encuentra debidamente inscrito y sin ningún tipo de gravamen o anotación. **TERCERO:** Que mediante este acto el señor Felipe Marín Gutiérrez **otorga PODER GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA**, tan amplio como en derecho fuere necesario al señor Federico Marín Tinoco, mayor de edad, soltero, arquitecto paisajista, quién porta y exhibe la cédula de identidad número uno - uno tres dos siete - cero tres ocho dos, vecino de Cartago, La Unión, Tres Ríos, San Juan, costado norte de la plaza de deportes casa número trescientos doce, confiriéndole al efecto las facultades que determina el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil para que el apoderado pueda vender, hipotecar, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todo tipo de actos jurídicos relacionados con la administración de los bienes antes indicados. Al efecto podrá firmar los formularios,

WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS



1 1 1 7 1 0 1 8 2

WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS
1 1 1 7 1 0 1 8 2



documentos y declaraciones que sean requeridos, tanto en su formato físico como digital o electrónico, obtener contraseñas y demás actos que sean necesarios para alcanzar los fines antes indicados. El apoderado podrá sustituir este poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo, así como otorgar nuevos poderes. **ES TODO.** Expido un primer testimonio. Leído lo anterior a los comparecientes, manifiesta que lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San José a las trece horas del veinte de junio del dos mil veinticuatro. **FELIPE MARIN GUTIERREZ **ILEGIBLE** WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS *** ILEGIBLE *** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO DEL TOMO NUMERO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO, DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.**

Hago constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se pagaron mediante el entero bancario número: siete dos tres uno cinco del veinte de junio del año dos mil veinticuatro. Firmo en San José, a las dieciséis horas y cuarenta minutos, del día veinte de junio del año dos mil veinticuatro.

DIRECCION NACIONAL DE NO
DNN DNN DNN DNN DNN DNN DNN DNN
DNN DNN DNN DNN DNN DNN DNN DNN
DNN DNN DNN DNN DNN DNN DNN DNN
DNN DNN DNN DNN DNN

WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS



1 1 1 7 1 0 1 8 2

1 / 1

INDEX

Sistema de acceso al Archivo Notarial

Archivo Nacional
Departamento de Archivo Notarial
Costa Rica

Índice de instrumentos autorizados por el Notario Wagner Roberto Barrantes Arias a la segunda quincena del mes de junio - Junio de 2024.

Tomo	Folio inicial	Folio Final	Numero	Fecha	Hora	Acto o contrato	Partes
1	1V	2F	1	20-06-2024	13:00	PODER GENERALISIMO	Felipe Marín Gutiérrez

San José, 01 de Julio, 2024.

WAGNER ROBERTO BARRANTES ARIAS
 Firmado digitalmente por Wagner Roberto Barrantes Arias
 Fecha: 2024.07.01 09:47:42 +02'00'
 Wagner Roberto Barrantes Arias
 Carne 36785

Vista previa para envío de índice

Quincena: Junio Segunda
Año: 2024

El índice para esta quincena ya ha sido enviado

Observaciones: El índice correspondiente a esta quincena ya fue enviado, favor chequear su buzón.

Enviar

Envío de índices: Confirmar Envío

Referencias

- Brenes Córdoba (1998), *Tratado de los Contratos*, Editorial Juricentro.
- Código Civil [cc]. Ley 63, 1887. Arts. 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1257, 1261 y 1278. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica).
- Código Notarial [cn]. Ley 7764, 1998. Artículo 1, 2, 6, 15, 26, 30, 31, 33, 34, 39, 40, 47, 81, 91, 93, 114 y 115. Noviembre 22 de 1998. (Costa Rica).
- Lineamientos para el ejercicio y control de del servicio notarial. Mayo 22 del 2013. La Gaceta No. 97.
- Morales, 2017. *Manual de derecho de obligaciones*. Editorial Interamericana
- Sala primera de la Corte suprema de Justicia*. Jurisprudencia sobre poder generalísimo. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia Sentencia (2004) No. 2004-00675,
- Rojas, (2015). *Principios fundamentales del derecho civil costarricense*, Universidad de Costa Rica.
- Serrano, (2018): *El mandato en Costa Rica y sus implicaciones legales*. Editorial Jurídica.
- Vargas, (2016): *El poder generalísimo y su aplicación práctica*. Editorial Técnica.

Apéndice

B) Jurisprudencia

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.S.J., a las quince horas del veintidós de febrero de mil novecientos noventa y cinco.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Segundo Civil de Cartago por la "Sucesión de W.L.M.", representada por sus apoderados generales judiciales L. I.R.M., soltera, M.D.P., vecino de San Ramón de Tres Ríos, y A.B.B., contra J.G.S.P., administrador, y C.M.M. de D., empresaria. Figuran, además, los L.J.S.J. y J.S.C., vecinos de Cartago, como apoderado especial judiciales de los accionados S.P. y M. de D., respectivamente. Todos son mayores y, con las salvedades hechas, casados, abogados y vecinos de esta ciudad.

RESULTANDO

1º.-

Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el Lic. Batalla, en su calidad dicha, planteó demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en cinco millones de colones, a fin de que en sentencia se declare:"1.- Que el poder generalísimo inscrito en la Sección de Personas del Registro Público, al tomo noventa y siete, folio ciento dieciocho, asiento trescientos treinta y cinco, que tenía el señor J. S.P. del señor M., terminó el día 26 de enero de 1990 con la muerte del señor M.2.- Que el señor J.G.S.P. no estaba autorizado por el señor W.L.M. para vender a su cónyuge, ni para sí mismo por intermedio de su cónyuge, el derecho inscrito en el folio real matrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno, del partido de Cartago.3.- Que la venta que realizó el señor J.S.P. en nombre de W.L.M. del derecho inscrito en el Folio Real sub matrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno, del partido de Cartago a su cónyuge, en realidad fue una venta que se hiciera a sí mismo. Que la señora C. maría M. de D. nunca tuvo verdadera voluntad de comprar para sí el derecho dicho, sino más bien para su cónyuge.4.- Que la venta realizada mediante la escritura número dos mil trescientos veinte del tomo treinta y dos del N.J.M.F.S., fechada a las diecisiete horas del veinticuatro de enero del presente año, es absolutamente nula, por haberse realizado en violación a lo establecido por el artículo mil doscientos sesenta y tres del Código Civil.5.- Que el derecho inscrito en el Folio Real, sub matrícula número setenta y

cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno, del partido de Cartago, es propiedad de la Sucesión de W.L.M. y, en última instancia, de quien o quienes resulten ser sus herederos.6.- Que con la conducta y proceder de la señora C. María M. de D., se han producido daños y perjuicios de consideración a la sucesión y a los herederos del señor W.L.M., y está obligada a pagarlos.7.- Que el señor J.S.P. habiendo incumplido en forma grave el contrato de mandato entre él y el señor W.L.M., ha ocasionado daños y perjuicios a la sucesión y a los herederos del señor W.L.M., y que, por lo tanto, está obligado a pagarlos."

2°.-

Ambos accionados contestaron negativamente la demanda. Sancho Piedra opuso las excepciones de falta de capacidad, defectuosa representación, indebida acumulación de pretensiones, falta de legitimación ad causam activa y falta de interés actual; y ambos demandados las de prescripción, falta de legitimación pasiva, falta de derecho y la genérica de sine actione agit.

3°.-

La Jueza, L.. M.M.B.R., en sentencia de las 14 horas del 28 de octubre de 1993, resolvió: "Se declara con lugar la demanda ordinaria establecida por la Sucesión de W.L.M., representada por sus apoderados generales judiciales licenciados A.B.B. e I. R.M., contra julio G.S.P., representado por su apoderado especial judicial Licenciado J.S.J., y contra C. María M. de Diego. En consecuencia, se declara: 1.- Que el poder generalísimo sin límite de suma inscrito en la Sección de Personas del Registro Público, al tomo noventa y siete, folio ciento dieciocho, asiento trescientos treinta y cinco, que tenía el señor J.S.P. del señor L.M., terminó el veintiséis de enero de mil novecientos noventa con la muerte del mandante;2.- Que el señor J.G.S.P. no estaba autorizado por el señor W.L.M., para vender a su cónyuge, ni para sí mismo por intermedio de su cónyuge, el derecho inscrito en el folio real, matrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno del partido de Cartago;3.- Que la venta que realizó el señor J.S.P. en nombre de W.L.M. del derecho inscrito en Folio Real submatrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno, del partido de Cartago, a su cónyuge, en realidad fue una venta que se hiciera así mismo, pues la señora C.M.M. de D. nunca tuvo verdadera voluntad de comprar para sí el derecho dicho, sino, más bien, para su cónyuge;4.- Que la venta realizada mediante la escritura número dos mil trescientos veinte del tomo treinta y dos del N.J.M.F. S., fechada a las diecisiete horas del veinticuatro de enero de mil novecientos noventa, es absolutamente nula por haberse realizado con violación a lo establecido en el artículo 1263 del Código Civil;5.- Que el derecho inscrito en el Folio Real, submatrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno, del partido de Cartago, es

propiedad de la Sucesión de W.L.M. y, en última instancia, de quien o quienes resulten ser sus herederos;6.- Que con la conducta y proceder de la señora C.M.M. de D., se han producido daños y perjuicios de consideración a la Sucesión y a los herederos del señor W.L.M. y que, por lo tanto, están obligados a pagarlos. Ambos extremos serán liquidados y cuantificados en la fase de ejecución de esta sentencia.7.- Se rechazan las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de interés actual, sine actione agit y prescripción.8.- Son a cargo de ambos demandados las costas personales y procesales."

.Al efecto consideró la señora Jueza: "Primero: Que están probados los siguientes hechos: 1) Que en la Sección de Personas del Registro Público, al tomo noventa y seis, folio ciento dieciocho, asiento trescientos treinta y cinco, aparece inscrito el poder generalísimo sin límite de suma, otorgado por el señor W.L. M., residente en la ciudad de Mc Allen, Texas, Estados Unidos de América, a favor del señor J.G.S.P., quien tiene al efecto las facultades que determina el artículo 1253 del Código Civil y, además, las de sustituir el poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo (ver certificación de folio 73 f.);2) Que a causa de un paro cardiopulmonar, consecuencia de un asma aguda, el señor W.L.M., falleció el veintiséis de enero de mil novecientos noventa, en el Condado de H., M.A., Texas, Estados Unidos (ver certificación de folio 27 f. y v.);3) Que el veinticinco de enero de mil novecientos noventa, el señor W.L.M., otorgó testamento en el cual nombró albacea a la señora E.R.G. (ver documento de folio 24 f. y v.);4) Que los señores J.G.S.P. y C.M.M. de D., son cónyuges entre sí (ver certificación de folio 171 f.);5) Que en escritura otorgada en la ciudad de San José, a las diecisiete horas del veinticuatro de enero de mil novecientos noventa, ante el N.J.M.F.S., el señor J.G.S.P., actuando como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor W.L.M., y en su nombre, vendió a la señora C. M.M. de D., libre de gravámenes hipotecarios y por la suma de un millón ochocientos mil colones un derecho a la mitad sobre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Provincia de Cartago, Folio Real, matrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero cero, que es actualmente resto de potrero y caña con una casa, situada en el Distrito Segundo del Cantón Sexto de dicha provincia, lindante, al norte, con el Instituto de tierras y colonización y camino; al sur, con carretera a C.; al este, con Río Cantarillo y otro; y, al oeste, con camino y carretera a C., con una medida de dieciséis hectáreas ciento dieciocho metros cuarenta decímetros cuadrados; derecho que se encuentra inscrito bajo la submatrícula cero cero uno (ver certificación de folios 10 f. a 12 f. y v.);6) Que el valor total de la finca matrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero cero, es de treinta y dos millones sesenta y ocho mil cuatrocientos veinte colones, desglosado así: terreno: dieciséis hectáreas ciento dieciocho metros cuadrados, a novecientos colones cada

uno: catorce millones cuatrocientos diez mil seiscientos veinte colones; construcciones: casa para peón: ciento dos punto noventa y dos metros cuadrados a quince mil colones cada uno: un millón quinientos cuarenta y tres mil ochocientos colones; casa principal: seiscientos ochenta y cinco metros cuadrados a veinte mil colones cada uno: trece millones setecientos mil colones; galerón para lechería: ciento cuarenta y tres metros cuadrados a cuatro mil colones cada uno: quinientos setenta y dos mil colones; bodega principal: setenta y dos metros cuadrados a nueve mil colones cada uno: seiscientos cuarenta y ocho mil colones; bodega de enfriamiento: diez punto cincuenta metros cuadrados a ocho mil colones cada uno: ochenta y cuatro mil colones; galerón de terneros: cuarenta y dos metros cuadrados a cinco mil colones cada uno: doscientos diez mil colones, y área asfaltada noventa mil colones (ver informe pericial de folios 255 a 260 f.);7) Que el valor real del derecho vendido por el codemandado S.P., como apoderado generalísimo sin límite de suma del extinto L.M., a la codemandada M. de D., es de dieciséis millones treinta y cuatro mil doscientos diez colones (ibidem);8) Que en el momento de la venta, en el referido inmueble se encontraban los siguientes bienes: cuarenta cabezas de ganado, una casa de habitación grande y otra pequeña y un equipo de ordeño, menaje de casa (ver manifestación de folio 90 f. y confesión de folio 246 f. y v.);9) Que el demandado S.P., no ha rendido informes de administración del dinero obtenido con la venta de la finca número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno, ni ha pagado deuda alguna del causante L.M. (ver contestación de folios 90 v. y 91 f. y confesión de folios 243 y 244 f. y v.).Segundo: No existen elementos de prueba incorporados al debate que permitan tener por cierto que el demandado J.C.S.P. recibió autorización del causante W.L.M., para vender a su esposa M. de D., la finca de la Provincia de Cartago, matrícula de Folio Real número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno.Tercero: A juicio del apoderado de la sucesión actora, la venta realizada mediante escritura pública otorgada a las diecisiete horas del veinticuatro de enero de mil novecientos noventa, número dos mil trescientos veinte, del tomo treinta y dos del N.J.M.F.S., en la cual el señor J.S. P., en su carácter de apoderado generalísimo sin límite de suma del extinto W.L.M., vendió a su esposa C.M.M. de D., el derecho inscrito bajo el Sistema de Folio Real, Provincia de Cartago, matrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco, secuencia cero cero uno, reviste carácter de venta simulada, pues el accionado S.P. compró para sí mismo pero mediante su cónyuge, sin que ella tuviera intención de adquirirlo para sí. En su defensa el codemandado afirma que se trató de una venta perfecta al concurrir todos los requisitos legales. Agrega, además, que sí recibió autorización del señor L.M. para la venta del derecho, pues la noche del veinticuatro de enero de mil novecientos noventa, éste lo llamó de Texas y le comunicó su interés de vender la finca en referencia y con

el producto de la venta cancelar las obligaciones que arrastraba la explotación de la lechería, a lo cual él le propuso venderla a su cónyuge, lo que le pareció bien por la relación de amistad que había sostenido con él y con su familia. Por su parte, la codemandada M. de D. afirma que sí tuvo interés en adquirir el negocio de lechería e, incluso, lo había manifestado antes del otorgamiento de la escritura de traspaso, pues viendo que la finca le producía pérdidas al señor M., le había comentado a su esposo su intención de adquirir el inmueble. Cuarto: Pues bien, acorde con la calificación legal dada por la parte actora a su demanda, a la venta verificada entre ambos demandados, importa recordar algunos preceptos doctrinarios en torno a la simulación, que servirán luego para la solución que habrá de darse al presente asunto. En relación con la esencia del contrato simulado, escribe el Profesor don P. C.R., en sus "Ensayos de Derecho Contractual", 2º edición, impresa por el Colegio de Abogados, 1979, página 82 y siguientes: "El contrato simulado es una figura o negocio sin un contenido de voluntad real: entraña una oposición o divergencia consciente, intencionada, entre la verdadera voluntad y la voluntad declarada o manifiesta y se halla por lo mismo condenado a no producir ningún efecto jurídico. Constituye una mera apariencia, sin contenido de voluntad real o negocial, es decir, sin verdadero consentimiento y, como tal, inválido o radicalmente ineficaz, por falta o ausencia de ese elemento esencial, ya que no hay contrato sin consentimiento... Presupone la declaración simulada un acuerdo de partes (acuerdo simulatorio) en manifestar algo que no es realmente lo deseado o querido por ellas, pero ese concierto ficticio o aparente no es propiamente el consentimiento que, como elemento orgánico o constitutivo, requiere todo contrato. Aquella declaración de voluntad en el contrato simulado que, como tengo dicho, no representa un consentimiento verdadero o real, al ser emitida en forma deliberada por las partes simulantes, constituye una divergencia consciente entre lo declarado y lo querido, un contraste entre lo deseado y lo manifestado que predetermina la simulación... El contrato simulado, al sustentarse sobre una base falsa como resulta ser una declaración desprovista de contenido de voluntad real, desde que entraña, como queda visto, una oposición o divergencia consciente entre la verdadera voluntad y la manifestada, está condenado a no producir ningún efecto jurídico..."

.A mayor abundamiento, la Sala Iº Civil de la Corte Suprema de Justicia, en su sentencia N° 30 de las 14:40 hrs del 20 de marzo de 1991, en su Considerando III, refiriéndose a la simulación absoluta, estableció: "III.- En la simulación absoluta, las partes crean una apariencia engañosa de un negocio vacío, sin contenido real, pues las partes simulantes no desean producir los efectos jurídicos del negocio simulado. En el presente asunto los negocios fueron aparentes e irreales, pese a la apariencia formal de los traspasos. En realidad, ninguno de los codemandados tuvo la intención de efectuar ni llevarlos a cabo. En el subjuice no se discutió si el contrato de

compraventa y la cesión de un derecho entre los codemandados tenía o no causa justa. En la simulación absoluta hay un problema de falta de consentimiento y causa, pues uno de los elementos constitutivos de la simulación es la disconformidad intencional entre lo querido y lo manifestado. La falta de causa en la simulación absoluta constituye una particularidad de ésta, pues no se da en la simulación relativa; hay carencia de causa en cuanto existe una falta de correspondencia entre la causa típica del negocio aparente y el fin práctico perseguido por las partes. Así el negocio absolutamente simulado solo ha sido querido en apariencia. Lo anterior supone un abuso de la función instrumental del negocio aparente en la medida en que se le destina a la obtención de un fin que no es el suyo, aun cuando sea lícito.”. Quinto: Es atendible la tesis sustentada por la parte actora en el sentido de que la venta celebrada mediante la escritura número 2320 del tomo 32 del N.J. M.F.S., constituye un móvil para encubrir un contrato simulado. En efecto, quedó establecido en autos que el señor L.M. falleció el 26 de enero de 1990, de un paro cardiopulmonar, consecuencia de asma aguda; que el testamento fue otorgado el 24 de enero citado, en el cual, según el propio dicho del demandado S.P., el extinto incluyó como parte de su haber hereditario el "rancho" situado en Costa Rica. De suerte que, si el señor loya M. hubiese tenido la intención real de vender ese inmueble a la señora M., jamás lo habría incluido en el testamento. Asimismo, consta que la escritura de venta se otorgó a las diecisiete horas del 24 de enero de 1990, es decir, tan solo dos días antes del fallecimiento, y según el dicho del señor S.P., la autorización de su mandante para vender el derecho de la finca la obtuvo el 24 de enero pluricitado, en horas de la noche, cuando aquél lo llamó telefónicamente desde Texas para comunicarle su interés en vender la referida finca y con su producto pagar las deudas que arrastraba la explotación de la lechería. Nótese bien la inconsistencia de la tesis del demandado, pues si la autorización para vender la obtuvo en horas de la noche, luego de una prolongada conversación telefónica, cómo podía haberse otorgado la escritura de venta en horas de la tarde de ese día. Otra circunstancia importante, reveladora del acuerdo simulatorio, es la contradicción en que incurrieron ambos demandados al contestar separadamente la demanda, pues mientras el señor S. P.A. enfatizó que el negocio fue finiquitado el 24 de enero de 1990, mediante una llamada telefónica, la señora M. de D. sostiene que durante los días siguientes establecieron el precio. Asimismo, conviene destacar que, en la prueba confesional ordenada, la señora M. afirmó que la finca la compró al señor W. indirectamente, ya que se la compró a la Sucesión de W.L., lo que, engarzado con las manifestaciones del demandado en el sentido que la autorización la obtuvo en horas de la noche y con la condición que de cónyuges ostentan ambos demandados, permite sostener que la venta fue posterior al fallecimiento. A lo expuesto agréguese que el precio de la venta del inmueble

consignado en la escritura de un millón ochocientos mil colones, resulta alejado del verdadero valor real, que de acuerdo con la opinión del experto nombrado en autos -informe que no fue objetado por ninguna de las partes- es de dieciséis millones treinta y cuatro mil doscientos diez colones. Aquí cabe destacar la circunstancia de que la codemandada M. al rendir declaración confesional, afirmó que el precio de la compra fue de dos millones quinientos mil colones al contado, en certificados y una parte en efectivo, lo que resulta contradicho con la suma consignada en la escritura de venta. finalmente, tenemos otra circunstancia que nos permite afirmar que nos encontramos ante una venta simulada, consistente en que el demandado S.P., quien en su momento era el apoderado generalísimo sin límite de suma del señor L.M. y quien en principio recibió el monto de la venta del inmueble, pues según lo afirma su esposa pagó al contado, no ha explicado ni menos demostrado cuál ha sido el destino de ese dinero, y si, como se lo encomendó el causante, según su propio dicho, pagó las deudas que arrastraba la explotación de la lechería, todo lo cual permanece en el misterio, pues ni siquiera ofreció prueba alguna tendiente a demostrar el pago de las deudas que refiere. Por el contrario, en la contestación a la demanda y en la confesional vertida, aceptó que no ha rendido informes de administración del dinero recibido producto de la supuesta venta. todos esos indicios que han quedado expuestos, dan credibilidad a la tesis esbozada por la parte actora en el sentido que nos encontramos ante una venta simulada. Sexto: El artículo 837 del Código Civil sanciona con nulidad absoluta los actos o contratos carentes de alguno de los elementos esenciales para su formación o para existencia. Y ya se dijo que el contrato simulado deviene en absolutamente nulo, valga decir, inexistente, en razón de la falta o ausencia de un elemento básico, orgánico o sustantivo como es el consentimiento. Por otra parte, de conformidad con el artículo 1263 del Código Civil, no puede el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le haya ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste haya ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante. Es obvio que el mandatario desempeña negocios ajenos, es decir, actúa en nombre y por cuenta ajena, por cuya razón debe ceñirse a las instrucciones que dimanen del mandante y conducirse dentro de esos límites. Por ende, si la ley prohíbe al apoderado adquirir directa o indirectamente bienes que su poderdante le ha encomendado vender, salvo que medie autorización expresa en ese sentido, se concluye que, ante la falta de esa aprobación, el negocio que se celebre deviene en nulo, pues en el fondo se trata de un apoderamiento ilícito de los bienes del mandante y peor aun cuando esa conducta aparece asociada con un negocio ficticio, aparente, desprovisto de toda causa. Como quiera que se vea, la demanda es procedente, pues el demandado S.P. no solo se apropió de la finca en cuestión, sin que mediara consentimiento expreso de su mandante sino

también mediante la celebración con su cónyuge de un contrato aparente, irreal, ficticio, carente de contenido volitivo. En consecuencia, los extremos segundo, tercero, cuarto y quinto, son procedentes, por tener soporte en lo que disponen los artículos 627, 835, inciso 1, y 1007 del Código Civil. Es admisible, también, el extremo primero, pues conforme al artículo 1278, inciso 6º, ibídem, el mandato termina, entre motivos, (sic) por la muerte del mandante. En relación con el extremo sexto, referente a los daños y perjuicios y dado que en el expediente no existen elementos de juicio suficientes para fijar su importe, se impone condenar en abstracto, a reserva de que se liquiden en la fase de ejecución de esta sentencia. De consiguiente, se rechazan las excepciones de falta de derecho, ya que las pretensiones de la parte actora tienen fundamento legal, así como la de falta de legitimación activa y pasiva, ya que la sucesión actora se encuentra plenamente legitimada para accionar y la demanda se encuentra correctamente dirigida contra los señores S.P. y M. de D., como adquirentes del inmueble en cuestión, y la de falta de interés ya que éste emerge con la restitución del inmueble, traspasado mediante un acuerdo simulatorio. La excepción de prescripción también se desestima, pues tratándose de una nulidad absoluta, el plazo para demandar es de diez años, por no existir norma expresa que establezca un plazo distinto (en este sentido puede consultarse la sentencia de la Sala Iº de Casación, N° 311 de las 15:30 hrs del 30 de octubre de 1990, Considerando V). Y como la demanda fue establecida y notificada solo seis meses después del traspaso, dicha defensa resulta inadmisibles. La excepción genérica de sine actione agit, comprensiva de las de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y falta de interés, resueltas independientemente, también se rechaza con fundamento en esas mismas consideraciones, a las cuales se remite para evitar repeticiones innecesarias. Séptimo: Son las costas personales y procesales a cargo de los demandados, por ser una consecuencia obligada de la forma en como se ha resuelto la contienda (artículo 221 del Código Procesal Civil).".

4º.-

Los accionados apelaron, y el Tribunal Superior de Cartago integrado por los Jueces Linda Casas Zamora, M.D.G. y L.F.M., en sentencia dictada a las 11:35 horas del 12 de abril de 1994, confirmó el fallo recurrido y eliminó el punto noveno del considerando primero. El Tribunal fundamentó su fallo en las siguientes consideraciones: "I.- El apoderado del demandado S.P. impugna la sentencia dictada por la señora Juez Segunda Civil de esta ciudad, con base en las siguientes consideraciones: A.- La sentencia recurrida exhibe los vicios de ultrapetita e incongruencia y no cumple con lo preceptuado en los artículos 153 y 155 del Código Procesal Civil en relación con el numeral 290 del mismo cuerpo legal. B.- La autorización que exhibe el artículo 1263 del Código Civil vale únicamente cuando el apoderado realice personalmente

esos contratos, pero no cuando el contrato se realice con terceros. No es posible por una mera suposición establecer la existencia de una venta por interpósita persona. C.- No se demandó, si se pretendía su anulación, que el contrato de venta era nulo por tratarse de un contrato simulado. La petitoria de nulidad del punto cuatro de las pretensiones se funda en la falta de autorización del artículo 1263 del Civil. No se ha reclamado la nulidad por simulación del contrato realizado entre L. M. y M. de Diego. Al ejercerse la acción de simulación y la técnica probatoria propia de esa materia la declaración de la simulación le queda vedada al Juez. D.- La suposición de que un traspaso a la esposa implica un traspaso al marido no es suficiente para declarar la nulidad de un contrato. E.- La señora juez no debió pronunciarse sobre la pretensión numerada nueve, por cuanto en virtud de la resolución de las diez horas con treinta minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y uno, se dispuso la desacumulación de esa pretensión y, consecuentemente, no sería conocida en sentencia. Con base en los anteriores argumentos, solicita el recurrente se revoque la sentencia, se acojan las defensas interpuestas y se declare sin lugar la demanda en todos sus extremos, condenando al pago de ambas costas a la sucesión actora. II.- El Tribunal prohija la relación de hechos, con la salvedad de que el hecho noveno debe ser eliminado porque según resolución de las diez horas con treinta minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y uno, se ordenó desacumular esa pretensión y, consecuentemente, no pronunciarse sobre ella en la sentencia, de modo que la referencia a ese hecho no debe ser tomada en cuenta, y los razonamientos de fondo contenidos en la sentencia impugnada por ajustarse a derecho y al mérito de los autos. El primer argumento del recurrente se refiere al texto del artículo 1263 del Código Civil que, a su entender, solo prescribe la necesidad de que el mandatario sea autorizado por su poderdante para vender un bien cuando esa venta vaya a hacerse al propio mandatario, pero no se requiere en el caso de que el comprador sea un tercero, como en el caso subexámine. Además, expone el demandado, que se parte de una suposición para llegar a la conclusión de que la venta se hizo por interpósita persona. Estudiando el punto, el Tribunal no coincide con el criterio del impugnante, en primer término, porque la norma citada del Código Civil no contiene la distinción que interpreta el demandado, porque la venta por interpuesta persona de la que habla este artículo necesariamente implica la existencia de un tercero, que no actúa de forma autónoma sino según la voluntad del mandatario, de manera que la autorización que prevé el numeral 1263 del Código Civil si resulta necesaria para que el señor S.P. pudiera adquirir, por interpósita persona, en este caso su esposa, la señora M. de D., la mitad de la finca propiedad del causante L.M., pues de conformidad con el acertado análisis que efectúa la señora juez a quo, y el examen de los elementos probatorios aportados al proceso, la venta que hace S.P. a su esposa

oculta una compra para sí de la propiedad citada, de donde se deriva que el negocio jurídico plasmado en la escritura visible a folio 5 y que se otorgó en la ciudad de San José ante la notaría del Licenciado J.M.F.S. el veinticuatro de enero de mil novecientos noventa, es un contrato simulado porque la venta la realizaba el mandatario en su calidad de tal y la compra la hacía por interpósita persona para sí mismo. Tampoco lleva razón el señor mandatario cuando afirma que se pasa en una suposición la señora juez a quo para concluir que se trata de una venta por interpósita persona, porque del análisis efectuado de los indicios que enumera, examina en forma pormenorizada la juzgadora, se desprende que la existencia de un tercero en el negocio efectuado ante el N.F.S. revista características que deben ser analizadas cuidadosamente, pues por las características de ese tercero se trata de una persona que esté sustituyendo al mandatario en el acto de adquirir para revestir de una aparente validez el negocio, cuando en realidad quien está adquiriendo es el propio mandatario en su calidad personal. No se puede admitir el aserto del recurrente en el sentido de que la calidad de interpósita persona de la señor M. (sic) se deriva de una suposición de la juzgadora, cuando los elementos probatorios y las propias confesiones de los demandados llevan indefectiblemente a esa conclusión que se encuentra íntimamente relacionada con el hecho de que la compra venta realizada el 24 de enero de mil novecientos noventa es un negocio simulado, de manera que la primera objeción que hace el recurrente a la sentencia dictada por la señora juez segunda civil de esta ciudad no es de recibo. El segundo agravio indicado tiene relación con los vicios de ultrapetita e incongruencia que se le atribuyen a la resolución recurrida, pues en criterio del señor S.P. no emanado específicamente la nulidad de la venta de la finca realizada en enero de 1990, por tratarse de un negocio simulado, lo que hacía necesario que se planteara una acción de simulación y que en virtud de ella se anulara esa transacción, pero al no haberse incluido esa pretensión de forma expresa en la demanda, no podía la señora juez entrar a analizar la simulación ni pronunciarse sobre ella como lo hizo. Si se examina cuidadosamente la demanda, en el hecho numerado trece y en la pretensión numerada tres se hace clara referencia que la escritura realizada por el Notario Fonseca en que S. como apoderado de M. le vende a su esposa la mitad que le pertenece de una finca en Cervantes de Cartago, contiene una venta simulada y así se pide que se declare en la tercera pretensión, pues lo escrito en ese aparte de la demanda no puede interpretarse de forma diferente a como lo hizo la juzgadora a quo, al expresar el actor como una pretensión que se declare en sentencia que la venta realizada por S. a su cónyuge, en la ocasión citada fue en realidad una venta a sí mismo, está pidiendo que se declare que esa transacción fue simulada, lo que se relaciona con la pretensión expresada en el punto siguiente, pues debe insistirse que la autorización a que se refiere el artículo 1263 y la condición de simulado de la venta entre S.,

como apoderado de M., y su esposa, están íntimamente ligados y la nulidad que se pide en esa petitoria no se refiere únicamente a la ausencia de la autorización del poderdante para realizar la venta sino también a que la venta se hizo entre el apoderamiento y él mismo, utilizando la simulación de una venta con un tercero para obviar el requisito de la autorización, lo que concuerda con la interpretación que de esa norma ha expuesto el demandado. En criterio del Tribunal las claras manifestaciones de la actora en la demanda confirmada en los alegatos de esa parte en el curso del proceso, no dejan lugar a dudas para considerar que la simulación no es un asunto que haya entrado a conocer la señora juez a quo sin que haya sido solicitado por la parte actora, de modo que la sentencia no presenta el vicio de ultrapetita que le atribuye el recurrente, pues las consideraciones contenidas en la sentencia acerca de la simulación puesta en discusión por la actora a partir de la demanda, responden a que se constituye el punto medular de este proceso y por ello mal hubiera hecho la juzgadora de primera instancia en obviar el pronunciamiento sobre ese particular, con lo que se concluye que el alegato del recurrente no resulta de recibo. En cuanto a la razón para declarar la nulidad del contrato, el tribunal considera que lleva razón el recurrente cuando afirma que la suposición de que su traspaso a la esposa implica un traspaso al marido, pero ello no implica considerar que la sentencia deviene infundamentada, pues los elementos probatorios han sido analizados de forma tal que no es el hecho de que se le traspase a la esposa una propiedad lo que hace concluir a la juzgadora y al tribunal que en este caso el demandado S. estaba vendiéndose a sí mismo la propiedad de su poderdante. Las circunstancias que ordena la venta hacen llegar al convencimiento de que además de venderle a su esposa estaba desprotegiendo de modo absoluto los intereses de su mandante, pues no resulta acorde con las reglas de la sana crítica que una propiedad cuyo valor fue fijado pericialmente en treinta y seis millones de colones, tratándose de las mitas, dieciocho millones de colones, sea vendida en un millón ochocientos mil colones o dos millones quinientos mil, pues cada uno de los demandados en sus confesiones indica un precio y una forma de pago diversa. Además de lo anterior, las contradicciones existentes en las condiciones de compra de la propiedad, la autorización que refiere haber recibido del occiso el demandado S., la fecha en que ésta se dio según los demandados, son elementos que indican que la venta no tenía como fin traspasar la propiedad de ese inmueble a la señora M. de D., sino que se incorporara el patrimonio del mandatario del señor S., lo que no podía darse sin una autorización de conformidad con lo que dispone el artículo 1263 del Civil. De lo anterior se concluye que bajo las circunstancias que se efectuó la venta que se declara nula en la sentencia impugnada sí es posible concluir que el traspaso hecho a favor de la señora M. de D. lo fue en realidad a favor de su esposo el demandado S.P., lo que no implica

caer en el absurdo que enuncia el señor demandado en su impugnación y que no se encuentra contemplado en la sentencia, razón por la que también este agravio debe ser desestimado. Como se dijo al principio de este considerando, el hecho numerado nueve del Considerando Primero de la sentencia impugnada debe ser excluido de la sentencia, y así se ordena, porque mediante resolución de las diez horas con treinta minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y uno, se dispuso la desacumulación de esa pretensión, lo que implica no pronunciarse sobre ella en la sentencia, razón por la cual debe omitirse referencia a esa pretensión. De conformidad con las razones expuestas, considera el tribunal que lo procedente es confirmar la sentencia impugnada, con la salvedad que se hizo respecto del hecho probado número nueve, por exhibir una adecuada fundamentación fáctica, doctrinal y normativa y no presentar los vicios que le atribuye el recurrente."

5°.-

Los Licdos. S.C. y S.J., en sus calidades dichas y de manera conjunta, formularon recurso de casación en el que, en lo conducente, manifestaron: "I.- Casación por razones procesales o violación de las leyes que establecen el procedimiento. Procedencia: Artículos 591, inciso 1, y 594, inciso 3, del Código Procesal civiliza) Defectuosa representación: disposiciones legales infringidas: artículos 3, 5, 10 y 103 del Código Procesal Civil, y 466, aparte 4), y 24, 30 y 36 del Código Civil: La demanda fue promovida por el Lic. A.B.B., como apoderado general judicial de la Sucesión de W.L.M., sucesión que -se afirma- se tramita en la Corte de Justicia del Condado de Hidalgo del Estado de Texas, Estados Unidos de Norteamérica. Dicho apoderado procedió como coapoderado general judicial de la sucesión dicha arriba, poder que le confirió la Sra. E.G. en escritura otorgada ante la Notaria Licenciada E.V.M., en San José, a las 9 hrs del 18 de junio de 1990. En dicha escritura se afirma que la compareciente o poderdante confiere el poder en su condición de única heredera testamentaria de la Sucesión del Sr. L. M., y como representante de dicha sucesión, ambas calidades que se desprenden, según la otorgante y la notaría de los documentos presentados, emanados de la oficina judicial del Estado de Texas, Estados Unidos de Norteamérica, ya referida. El poder que se otorgaba se inscribió en el Registro Público. Ahora, la única calidad jurídica valedera que se podría atribuir a la poderdante G., es la de albacea representante, pero no así su condición de única heredera, pues hasta esa fecha no había sido declarada tal cosa, ni consta aún a esta fecha en el juicio que lo fuera posteriormente. Según se hizo ver en memorial de 20 de diciembre de 1990 al alegar la falta de capacidad y defectuosa representación en la demanda, la Sra. G. en su calidad pretendida de albacea de la sucesión del Sr. Loya, no pudo haber otorgado los poderes generales judiciales referidos, ya que se ignora totalmente la extensión o alcance del poder que tiene

como albacea representante en el Tribunal de Texas y, además, su albaceazgo, fuente legal de sus poderes, según nuestras leyes, debe estar inscrito en el Registro Público, para ser auténtico y tener todas las facultades legales para el otorgamiento de documentos relativos a tal condición. En resolución del Juzgado Segundo Civil de Cartago de 8 hrs del 1º de abril de 1991, se rechazó la excepción dilatoria referente a la falta de capacidad y defectuosa representación alegada. Como fundamento considerativo basa el rechazo el juzgado en el hecho de que formalmente la albacea ostenta ese cargo según los documentos presentados, pero no analizó la extensión legal del cargo según nuestro Derecho, cualidad indispensable para tener por buena la representación, pues nadie puede dar más poder que el que se tiene. El Tribunal Superior de Cartago, en resolución de 13 hrs 45 mins. del 7 de mayo de 1991, confirmó la resolución del inferior con los mismos razonamientos. De la denegación de la incidencia, aunque innecesario de conformidad con lo que dispone el artículo 574, párrafo tercero, del Código Procesal civil, se hizo reserva de casación en el escrito de expresión de agravios. Es por tal motivo que en esta ocasión y ante esta S., alegamos la violación de los artículos 3, 5, 10 y 103 del Código Procesal Civil, en relación con lo que disponen los artículos 24, 30, 36 y 466, aparte 4), del Código Civil, por falta de aplicación al caso subjudice, y así pedimos resolverlo, con las consecuencias legales de la nulidad del proceso por las razones expuestas. I.b) Deserción de la instancia: Disposiciones legales infringidas: artículos 1, 5, 212, 213 y 215 del Civil. En dos oportunidades la parte demandada reclamó la deserción de la instancia, por haber transcurrido el término legal sin gestión alguna de la parte actora tendiente a la prosecución del juicio. Por memoriales de 10 de junio de 1991, y 11 de noviembre de 1991, se alegó que la parte actora, como era su obligación, no había gestionado la prosecución del juicio dentro del término de los 3 meses anteriores a esas fechas. En la primera oportunidad, el Juzgado, por resolución de 14 hrs del 11 de junio de 1991, rechazó ad portas el incidente, estimando que no había transcurrido el término de 3 meses que establece el artículo 212 del Código Procesal Civil de inactividad procesal de la parte. Alegó el juzgado para justificar su criterio, que se habían tramitado incidentes de falta de capacidad y defectuosa representación, de objeción a la cuantía, apelaciones de resoluciones, etc., pero ignorando que tales gestiones lo eran de la parte demandada, y que durante más de los indicados tres meses la actora no gestionó absolutamente nada para la prosecución del juicio. Ese mismo juzgado, por resolución de 11 hrs 20 mins. del 19 de junio de 1991, rechazó el recurso de revocatoria planteado, así como el de apelación subsidiaria, reincidiendo en su inadecuada fundamentación para el rechazo de la pretensión de deserción oportunamente planteada. En la segunda oportunidad, por resolución de 9 hrs 30 mins. del 12 de noviembre de 1991, igualmente el juzgado deniega la pretensión de deserción,

alegando no haber transcurrido el término legal, pero esta vez encontrando como fundamento en que la última resolución tendiente a instar el curso normal de los procedimientos se había dictado hacía menos de tres meses, sin prestar atención a que "el plazo de la deserción corre desde el último acto procesal del actor o del interviniente que tienda a la efectiva prosecución" (artículo 213 del Código Procesal Civil), y no se ve interrumpido por actuaciones de la parte demandada, o resoluciones del despacho. Posteriormente también se denegaron los recursos de revocatoria y apelación, como puede verse de la resolución de 11 hrs del 19 de noviembre de 1991. Es interés objetivo de la ley que los procesos no pendan indefinidamente, y en desarrollo de ese principio el nuevo Código Procesal Civil introdujo algunas variantes en la conceptualización del instituto procesal de la deserción que obligan a la parte actora o a un interviniente principal, a mostrar expresamente su voluntad de proseguir con el proceso. Así (a) a diferencia de la disposición contenida en el artículo 851 del derogado Código de Procedimientos Civiles, que exigía la petición de cualquier interesado para que se declarara la deserción, la nueva legislación, en su artículo 215, confiere al juzgador la potestad de declarar de oficio la deserción; (b) igualmente, modificando lo dispuesto en el artículo 851 citado, la disposición contenida en el numeral 212 vigente, reduce el plazo de la caducidad de la instancia a tres meses y, finalmente (c), en lo que tiene una especial relevancia en este asunto, el artículo 213 del código de rito civil vigente modifica el punto de partida del plazo, el que fija ahora a partir del último acto procesal del actor o del interviniente que tienda a la efectiva prosecución, y no a partir de la última notificación hecha a las partes, que contenía el numeral 852 del derogado Código de Procedimientos Civiles. Resulta entonces que las resoluciones mencionadas violan disposiciones legales que establecen el procedimiento, negando pretensiones oportunamente deducidas, reclamación que se reprodujo en el escrito de expresión de agravios, conforme lo manda el artículo 574 del Código Procesal Civil, en cuanto el vicio consistió en omitir hacer la declaración concreta del derecho sobre la pretensión hecha a su tiempo, denegatoria que produjo daños a la parte demandada y al sistema procesal. Habiéndose entonces violado los artículos 1, 5, 212, 213 y 215 del Código Procesal Civil, igualmente por falta de aplicación, se justifica casar la sentencia recurrida, y declarar con lugar la deserción de la instancia, como en derecho procede, con las consecuencias procesales que ello conlleva. I.c) Incongruencia, ultrapetita, omisión y contradicción de la sentencia: Disposiciones legales infringidas: artículos 3, 4, 5, 99, 155 y 290 del Código Procesal Civil. A fin de demostrar el vicio de la sentencia recurrida en cuanto a la incongruencia con las pretensiones oportunamente deducidas por la parte actora, la ultra y extrapetita reclamadas antes por las partes demandadas, conviene dejar muy claro la petitoria de la demanda, y la respuesta de la sentencia de primera

instancia, y el aval que a tales sinrazones del Tribunal Superior Civil de Cartago. Veamos: Ya se dijo en memorial dirigido al Tribunal Superior Civil de Cartago, que lo que la sucesión actora demanda para que sea declarado en sentencia, que ahora repetimos en interés y relación del presente recurso, y como extremos más importantes, está contenido en las petitorias marcadas con los números 2, 3 y 4, que concretamente expresan:"2°. Que el señor J.G.S.P. no estaba autorizado por el señor W.L.M. para vender a su cónyuge, ni para sí mismo por intermedio de su cónyuge, el derecho inscrito en el folio real matrícula cero setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno, del partido de Cartago.3°.- Que la venta que realizó el señor J.S.P. en nombre de W.L.M. del derecho inscrito en el folio real submatrícula número setenta y cinco mil trescientos veinticinco cero cero uno del partido de Cartago a su cónyuge, en realidad fue una venta que se hiciera a sí mismo. Que la señora C.M.M. de D. nunca tuvo la verdadera voluntad de comprar para sí el derecho dicho, sino más bien para su cónyuge.4°.- Que la venta realizada mediante la escritura número dos mil trescientos veinte del tomo treinta y dos del (protocolo del) N.J.M.F.S., fechada a las diecisiete horas del veinticuatro de enero del presente año, es absolutamente nula, por haberse realizado en violación a lo establecido por el artículo mil doscientos sesenta y tres del Código Civil. "Vale decir, en resumen, que la venta de la finca referida, realizada por el apoderado del dueño a la cónyuge de aquél, se trató de una venta al propio apoderado, sin estar autorizado para ello. Que la nulidad alegada al documento público de tal venta, se basa en la falta de tal autorización, prescrita por el artículo 1263 del Código Civil. Digamos en este momento, como anticipo a las conclusiones que luego se analizarán, que la Sra. Jueza llega a la conclusión de que la venta del inmueble es nula, pero no por la falta de un requisito como lo es el prescrito por el artículo 1263 comentado, es decir, por falta de autorización del poderdante para vender a la cónyuge, sin más ni más, equivale a una venta a sí mismo, pues no pudo haber sostenido en buen Derecho que para vender a la cónyuge necesitara la autorización del poderdante, pues el texto es claro al exigir que es para comprar el propio apoderado, y la cónyuge es una tercera persona. Hay un esfuerzo hermenéutico fallido para distinguir donde la ley no distingue. Si asumimos que el apoderado no estaba autorizado para vender a su cónyuge el inmueble, de la lectura detenida de la disposición contenida en el artículo 1263 citado, concluimos sin lugar a dudas que no hay ninguna necesidad legal de tal autorización para realizar un contrato válido. De modo que, no existiendo la nulidad del contrato por la falta del requisito indicado, la Sra. Jueza recurre al expediente legal de suponer una venta por interpuesta persona por la vía del contrato simulado, el cual no se demandó. Por lo anterior, como adelante comentaremos en mayor profundidad, aunque el texto de la petitoria y lo concedido en la sentencia sean idénticos, sí existe en el fallo

recurrido una incongruencia por ultrapetita, pues no se demandó en la acción la realización de un contrato simulado, con el apoyo legal del caso, sino únicamente la realidad de que por haberle traspasado el apoderado a su cónyuge el bien en cuestión, ello significó que hacía una venta o una compra para sí mismo. La sentencia concede más de lo pedido, al declarar considerativamente que existió una venta simulada, cuando no se había reclamado así. Se han violado por lo mismo los artículos 3, 4, 5, 99, 121, 290, lo mismo que el 330, todos del Código Procesal Civil. Evidente es que la demanda es deficiente en lo pretendido, y en su presentación formal, y ese error no está autorizado el juzgador para reponerlo graciosamente. Esa Sala tiene muy claramente definido el vicio procesal de "incongruencia" en numerosos fallos. En la sentencia de 15 hrs del 6 de mayo de 1992, dijo: "Dentro del proceso es a las partes a quienes corresponde fijar los hechos relativos a la causa, en virtud de la cual formulan la petitoria. Tales hechos determinan los linderos del debate. Es por ello que el artículo aplicable a la especie, establece, entre otros requisitos de la demanda: expresar con toda claridad el título o causa porque se exige la prestación, y los hechos en los cuales se funde la acción, expuestos uno por uno, numerados y bien especificados", y más adelante agrega "el vicio procesal de comentario se encuentra contemplado en la expresión textual emitida por esta S. en reiteradas ocasiones, a saber: "La incongruencia resulta de la falta de relación entre lo pedido y lo resuelto en sentencia, respecto de las partes, del objeto o de la causa; ésta la constituyen los hechos". El hecho décimo primero de la demanda dice que el señor J.S.P. compró para sí, pero mediante la intervención de su cónyuge, el derecho en la finca tantas veces citada, y el décimo tercero, que la venta realizada mediante la escritura que se describe, reviste el carácter de una venta simulada. En la petitoria número 3 se afirma que "en realidad fue una venta que se hiciera a sí mismo (el Sr. S.). Pero la petitoria 4 concreta la pretensión de la nulidad demandada a la que origina la falta de autorización del poderdante, de acuerdo con el artículo 1263 del Código Civil, y no por tratarse de una venta o contrato simulado, por carecer el mismo de los requisitos necesarios al contrato válido, regulado por los otros textos legales que ni siquiera se citan. Esto es, la causa de pedir, que debe expresarse claramente en la demanda, nos indica que aunque la sentencia repita lo pedido, lo concede por otra causa que no fue sometida a debate. Obsérvese, por ejemplo, que la parte actora no afirma que fuera el precio, la fecha de otorgamiento de la escritura, la condición de ama de casa de la adquirente M. lo que determina la nulidad solicitada, sino la reduce única y exclusivamente a la falta de un requisito legal, el cual no era exigible en virtud de los principios de autonomía de las personas jurídicas. Así las cosas, el fallo recurrido viola lo dispuesto en los artículos 3, 4, 5, 99, 155 y 290 del Código Procesal civil, que exigen al juzgador dar a sus fallos congruencia, entendida ésta como la necesaria relación entre lo

pedido y lo resuelto, relativamente a las partes, al objeto o a la causa; ésta la constituyen los hechos, disposiciones que los juzgadores de instancia reincidiendo no aplican en los casos en que corresponde de la presente litis. Por este grave vicio la sentencia debe ser anulada, ordenando devolver el expediente para que se falle de nuevo con arreglo a derecho. Así lo solicitamos.II.- Recurso de casación por razones de fondo. Procedencia: Artículos 591, inciso 1º, 593, inciso 2 y 595, incisos 1 y 3 del Código Procesal Civil.II.a) Violación directa de leyes e indirecta por errores de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba.Leyes infringidas: artículos 627, 835, 837, 1007, 1049, 1253 y 1263 del Código Civil; artículos 318, 330, 338, 341, del Código Procesal Civil. Contiene el fallo recurrido, como se ha dicho, error de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas, ocasionando en consecuencia, y por tales errores, la violación indirecta de una serie de leyes como luego se detalla; así como infringe directamente otras, por errónea aplicación, razones por las cuales planteamos el recurso de casación por el fondo del negocio, como pasamos a exponer. Dado el texto transcrito de las peticiones de la demanda, y para su estudio y fundamentación del fallo, la Sra. Jueza, en su Considerando Cuarto nos dice: "Pues bien, acorde con la calificación legal dada por la parte actora a su demanda, a la venta verificada entre ambos demandados, importa recordar algunos preceptos doctrinarios en torno a la simulación, que servirán luego para la solución que habrá de darse al presente asunto. En relación con la esencia del contrato simulado, escribe el Profesor don P.C.R...", y nos transcribe lo mejor del pensamiento del autor L. C., que constituye la fuente más abundante en nuestro medio jurídico sobre el Derecho Contractual. La conclusión del razonamiento y transcripción de doctrina y textos llevan a afirmar a la Sra. Jueza: "Por ende, si la ley prohíbe al apoderado adquirir directa o indirectamente bienes que su poderdante le ha encomendado vender, salvo que medie autorización expresa en ese sentido, se concluye que ante la falta de esa aprobación, el negocio que se celebre deviene en nulo, pues en el fondo se trata de un apoderamiento ilícito de los bienes del mandante y peor aun cuando esa conducta aparece asociada con un negocio ficticio, aparente, desprovisto de toda causa. Como quiera que se vea, la demanda es procedente, pues el demandado S.P. no solo se apropió de la finca en cuestión, sin que mediara consentimiento expreso de su mandante sino también mediante la celebración con su cónyuge de un contrato aparente, irreal, ficticio, carente de contenido volitivo. En consecuencia, los extremos segundo, tercero, cuarto y quinto, son procedentes, por tener soporte en lo que disponen los artículos 627, 835, inciso 1, y 1007 del Código Civil."

. A esta conclusión arriba, según se ve, después de tener por cierto que existió en la especie un "contrato simulado", que da origen a la nulidad de lo convenido. Incurre así el fallo recurrido en error de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba, violando indirectamente lo

dispuesto en los artículos 1049, 1253 y 1263 del Código Civil, como pasamos a comentar: La nulidad demandada del contrato de compraventa no se fundamenta en una simulación de contrato, sino en la falta de un requisito legal, que no es de los que configuran la existencia del contrato simulado. El fallo coge este camino, no porque así lo pidiera la demanda, sino porque erróneamente aprecia la prueba recibida y concluye en que el Sr. S.P. compró para sí, pero mediante la intervención de su cónyuge, el derecho tantas veces nominado, negándole valor a las pruebas ofrecidas por la Sra. M., y que demuestran que ella se había dedicado en el pasado a la explotación de negocios de lechería, y no como o indicó la parte actora, de que era ama de casa, y por lo tanto no se dedicaba a la agricultura ni a la ganadería. Observemos cómo el fallo se funda en suposiciones, que no se sustentan en ninguna prueba recibida, ni en una presunción legal. Estas suposiciones partes de una posición ya superada, que tuvo a la esposa como una persona jurídica subordinada a la de su cónyuge, que no es igual ante la ley a la del hombre; que no puede contratar, ni con su cónyuge ni con terceros en forma autónoma. Analicemos los errores cometidos en el fallo en la apreciación de la prueba: en el Considerando Quinto se incluye esa apreciación, y dice: 1) Que el Sr. Loya M. otorgó un testamento el día 24 de enero de 1990, y falleció el día 26 de ese mismo mes, es decir, un día después, de suerte que si el testador hubiese tenido la intención real de vender ese inmueble a la Sra. M., jamás lo habría incluido en el testamento. Aquí se incurre en error de hecho, violándose lo dispuesto en los artículos 318 y 330 del Código Procesal civil, porque el testamento que se cita no corre agregado a los autos, ni sabemos su fecha y si incluye o no el llamado "rancho" en Costa Rica. La prueba documental relativa a este extremo, legalmente incorporada, ofrecida y aportada con la demanda por la parte actora fue: certificación notarial del poder general del L.. Batalla; certificación de la carta testamentaria donde consta que la Sra. E.G. es albacea independiente de la sucesión de W.L.; certificación del Juzgado Número Dos del Condado de H., Texas, donde consta la orden de apertura de la Sucesión del Sr. Loya, y certificación de la defunción del Sr. Loya. Evidentemente la Sra. Jueza se funda en una probanza que no recibió, y aún más, como consta en la traducción de la carta testamentaria que se aportó, dicho testamento no se pudo encontrar, por lo que se "validó" mediante una fotocopia. Agrega la Sra. Jueza que según el propio dicho del codemandado S., el extinto incluyó el bien como parte de su haber hereditario, pero lo que hace es malinterpretar la constación que dio el hecho decimonoveno de la demanda, violando así el fallo también por error de derecho el artículo 341 ibídem, puesto que da valor a una prueba que no lo tiene, ya que como muy bien lo ha dicho esa S., "ha de tomarse en cuenta que no todas las manifestaciones hechas bajo dichas condiciones (contenidas en los escritos que se dirigen a los despachos judiciales) pueden surtir los efectos de una

confesión en juicio. Ellas (las condiciones) configuran un supuesto básico, el cual necesariamente debe ser complementado por un elemento reclamado por el orden procesal ya comentado, elemento que se halla inscrito en el régimen relativo a la prueba" (Sentencia número 68, de 15 hrs del 6 de mayo de 1992).b) Por otra parte, el fallo recurrido concluye en que el Sr. S. manifestó en la contestación de la demanda que la decisión de vender por parte del propietario Sr. Loya la había recibido el 24 de enero de 1990, en horas de la noche, cuando aquél lo llamó telefónicamente desde texas, pero que la escritura de venta se otorgó a las 17 hrs de ese día 24 de enero. Aquí el fallo incurre en un error de hecho, en violación de lo dispuesto por los artículos 318 y 330 del Código de rito civil, y en error de derecho en violación del numeral 341 ibídem, porque de la lectura de la contestación del hecho noveno de la demanda queda totalmente claro que el codemandado S. al responder a ese hecho se refiere a dos días diferentes: por un lado dice que la autorización para vender la recibió el día lunes 24 de enero de 1990, en horas de la noche, y que la transacción la cerró dos días después, y afirma "sea el 24 de enero". Racionalmente se trata de dos días diferentes, y si vemos un calendario correspondiente a ese año, encontramos que el lunes de la penúltima semana de enero fue 22, y dos días después miércoles 24, fecha en la que se otorgó la escritura, tal y como lo afirma el codemandado S. en la contestación de la demanda.c) La Sra. Jueza al valorar la prueba resalta como importante una supuesta contradicción en que incurrieron ambos demandados al contestar separadamente la demanda, pues mientras el Sr. S. afirma enfáticamente que el negocio fue finiquitado el 24 de enero de 1990, mediante una llamada telefónica, la señora M. sostiene que durante los días siguientes establecieron el precio. Aquí, igualmente, hay error de hecho, en violación de lo dispuesto en los numerales 318 y 330 citados, y error de derecho en violación del numeral 341 ibídem, porque como quedó comentado arriba, el Sr. S. al contestar la demanda en lo que incurrió fue en un error material, al decir que el lunes 24 de enero de 1990 había recibido la llamada telefónica por parte del propietario, y que dos días después, y vuelve a citar el día 24, se había cerrado el trato. Evidentemente el lunes fue 22 de enero, y el trato se cerró dos días después, sea, el miércoles 24 de enero de 1990, coincidiendo totalmente con lo manifestado por la codemandada Murillo.d) En uno de los errores de mayor bulto que contiene el fallo recurrido, se atrevió la Sra. Jueza a "sostener que la venta fue posterior al fallecimiento", ya que en su confesión la codemandada M. afirmó que la finca la compró al Sr. Willy indirectamente, ya que se la compró a la Sucesión de W.L., lo que, según el fallo, engarzado con las manifestaciones del demandado S. en el sentido de que la autorización la obtuvo en horas de la noche y con la condición de cónyuges que ostentan ambos demandados, le permitió a la juzgadora de primera instancia hacer la afirmación transcrita. Aparte de que no

se arguyó de falsa la escritura de traspaso, esta apreciación vuelve a incurrir en error de hecho, en violación de las disposiciones contenidas en los artículos 318 y 330 citados, y error de derecho en violación de los numerales 338, párrafo 2º y 341 ibídem, puesto que como queda dicho, lo afirmado por el codemandado S. contiene un error material fácilmente comprobable que no conlleva las aceptaciones que deriva la Sra. Jueza (configurando error de hecho) y, por otra parte, la confesión de la codemandada M., en cuanto a la aserción de que adquirió de la Sucesión de W.L., no solo constituye una imprecisión de una persona que no es versada en Derecho, que lo que quiso decir probablemente fue que la adquirió a través del apoderado del Sr. Loya y no directa y personalmente de él, sino que también configura un error de derecho en su apreciación, porque de conformidad con lo que dispone el segundo párrafo del artículo 338 del Código Procesal Civil, "para que haya confesión es necesario que la declaración verse sobre hechos personales contrarios a los intereses del confesante y favorables al adversario", y situados dentro de los límites del debate que fija la demanda, ninguna de las preguntas incluidas en el interrogatorio presentado a la Sra. M. se refieren a hechos personales contrarios a sus intereses, por lo que se está dando valor a una prueba que no lo tiene. Finalmente, en cuanto a lo que en este acápite transcrito se refiere, la afirmación en el sentido de que #la condición que de cónyuges ostentan ambos demandados, permite sostener que la venta fue posterior al fallecimiento", es totalmente antojadiza y constituye un error de hecho en la apreciación de la prueba documental relativa al estado civil de los Sres. S. y M., violando lo dispuesto por el artículo 370 del Código Procesal Civil, que limita su valor a la existencia material de los hechos que el oficial público afirma haber realizado, en este caso, la existencia de una inscripción de matrimonio, y nunca jamás podría esa probanza por sí sola servir para fundar una falta de voluntad de la cónyuge adquirente para realizar el contrato que se ataca, como pretendió la parte actora, y mucho menos para asegurar la participación de la Sra. M. en un hecho totalmente ilegal, como concluyó antojadizamente la Sra. Jueza.e) Por otra parte, el fallo recurrido aprecia lo siguiente: "tenemos otra circunstancia que nos permite afirmar que nos encontramos ante una venta simulada, consistente en que el demandado S.P., quien en su momento era el apoderado generalísimo sin límite de suma del señor L. M., y quien en principio recibió el monto de la venta del inmueble, pues según lo afirma su esposa, pagó al contado, no ha explicado ni menos demostrado cuál ha sido el destino de ese dinero, y si como se lo encomendó el causante, según su propio dicho, pagó las deudas que arrastraba la explotación de la lechería, todo lo cual permanece en el misterio, pues ni siquiera ofreció prueba alguna tendiente a demostrar el pago de las deudas que refiere. Por el contrario, en la contestación de la demanda y en la confesional vertida, aceptó que no ha rendido informes de administración

del dinero recibido producto de la supuesta venta". En este punto también existe un significativo error de hecho en la apreciación de las pruebas, en violación de lo que disponen los artículos 317 y 318 del Código Procesal Civil y, desde luego, también error de derecho, en violación de lo que disponen los numerales 338 y 341 ibídem, como pasamos a comentar. La Sra. Jueza, en un descuido imperdonable olvidó que la pretensión novena de la demanda, que se refería a la rendición de cuentas de la administración fue desacomulada y, consecuentemente, ninguna prueba se debía hacer en relación con ese extremo y, por ello, la falta de tales probanzas evidentemente (excepto que se cometa error de hecho como en este caso) no puede servir para fundar la conclusión que contiene el fallo y que fue transcrita. Por otra parte, la valoración que hace sobre la confesión que brindó el codemandado S., así como las afirmaciones contenidas en la contestación de la demanda, es constitutiva del vicio de error de derecho, puesto que, como se dijo, la pretensión sobre la rendición de cuentas fue desacomulada, y no era necesaria prueba alguna sobre esos hechos, ni puede darse a la aceptación del codemandado S. sobre la falta de rendición, la cual no se ha producido porque no ha sido pedida legalmente por quienes demuestren interés, la valoración de circunstancia configurativa de que la venta que realizó a su esposa fue simulada. Estos errores de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba, debiendo observarse que todas y cada una de esas valoraciones presentan los vicios comentados, conducen a la violación de leyes de fondo, concretamente, los artículos 1049, 1253, 1263, 627, 835, 837 y 1007 del Código Civil, 33 y 52 de la Constitución Política, y 2º de la Ley de Promoción de la Igualdad social de la Mujer, N° 7142 del 8 de marzo de 1990, como pasamos a comentar: La presente litis se contrae a dos realidades distintas: 1º Hay nulidad en un contrato cuando éste es "simulado", es decir, tiene una apariencia de verdadero pero no lo es; cuando se realiza contraviniendo alguna o algunas normas jurídicas que regulan la contratación, y 2º Hay nulidad en la venta específica, o traspaso, de un apoderado directamente en su beneficio, careciendo de la autorización del poderdante, situación que viola otros textos legales completamente distintos en su técnica interpretativa, y con base en dos situaciones fácticas completamente diferentes, y que ocurre si el traspaso del apoderado es a una tercera persona. Los extremos pedidos en la demanda numerados 2, 3 y 4 se refieren la nulidad basada exclusivamente en el segundo supuesto, es decir, la falta de autorización para la venta, y no se refieren a un contrato simulado, como tampoco en el resto de la demanda hay nada concreto y claro que así lo evidencie. Obsérvese, como se ha dicho jurisprudencialmente en nuestro medio, que el contratante delincuente es el primero en hacer desaparecer o esconder las intenciones de su acción, y de hacer que ésta se vea lo más legal y natural posible. Si nos atenemos a ésto, el Sr. S. no hubiera hecho la venta a

su cónyuge, debiendo haber visto, si su propósito era malicioso, que ese era un indicio en su contra, y en lugar de su cónyuge hubiera escogido a una tercera persona que disimulara sus intenciones. Precisamente fue su buena fe lo que le indicó que no había nada perjudicial en hacer la venta a su cónyuge. Los errores comentados en la apreciación de la prueba llevaron a los juzgadores a establecer que el apoderado adquirió para sí por interpósita persona, declarando una simulación que no fue reclamada, y condujeron a violar indirectamente por inaplicabilidad el artículo 1049 del Código Civil, que tiene el contrato de compraventa como perfecto entre las partes desde que se conviene cosa y precio. Debe observarse que no existe elemento probatorio alguno que indique con algún grado de certeza que la intención del apoderado vendedor y de la cónyuge compradora fuera realizar una venta simulada, para que en alguna oportunidad posterior el bien pasara al Sr. Sancho. No hay evidencia alguna en ese sentido. Por ninguna parte hay manifestación o hecho alguno que evidencie que el Sr. S. recuperará el inmueble, y que el convenio impone a la compradora la obligación de traspasarlo al Sr. Sancho. La adquisición por interpuesta persona implica que el vendedor llegue a ser dueño posteriormente, o que posea, disfrute o explote el bien. Ninguna prueba se hizo sobre esos extremos; por el contrario, la codemandada M. ofreció y evacuó prueba testimonial y documental sobre sus posibilidades económicas para adquirir el bien, así como la experiencia que ya tenía en la explotación lechera y la organización a través de la cual realiza tal explotación, según lo explicó al contestar una de las preguntas que contenía el interrogatorio de confesión. Siendo entonces que la venta del derecho en la finca matrícula 75.325-001 se hizo a la Sra. M. por sí y para sí, y fue hecha por el apoderado del propietario en uso de sus facultades, dicho contrato deviene en perfecto desde que se convino cosa y precio y tiene fuerza legal entre las partes, y no declararlo así es contravenir por inaplicabilidad los artículos 1049 y 1022 del Código Civil. Por otro lado, se ha violado en el fallo recurrido, al valorar erróneamente la prueba como quedó dicho, lo que dispone el artículo 1253 del Código Civil, también por falta de aplicación. Debemos tener presente que el poder generalísimo sin límite de suma que una persona otorga a otra, por la extensión de los derechos otorgados, por su propia naturaleza, y a tenor del texto legal citado, bien conocido por todos, implica un traspaso del patrimonio, con una condición solamente: la de rendir cuentas del mismo. Pero, en puridad de razón, el texto legal no le impone al apoderado condición o camino alguno para proceder. Es tal el acto de confianza, que bien puede el poderdante estar seguro de que se puede quedar sin su patrimonio inmueble, por ejemplo, por actos indisputables de disposición por parte del apoderado, fundados en razones de oportunidad o conveniencia, a su leal saber y entender. Así las cosas, el acto de disposición del Sr. S. constituye una de las facultades que le concedía el

poder o mandato de que era depositario en nombre del Sr. Loya, y lo dispuesto en el fallo recurrido violenta, por falta de aplicación, lo dispuesto en el numeral 1253 de repetida cita. Por otra parte, y conforme lo comentamos antes, no habiéndose recibido probanza alguna que indique con algún grado de certeza que la intención de las partes contratantes en el contrato de compraventa atacado fuera realizar un negocio simulado, a fin de que el apoderado, Sr. S., readquiriera para sí posteriormente el inmueble o, no obstante el traspaso, poseyera, disfrutara o explotara como dueño ese mismo inmueble, hechos que configurarían una compra por interpuesta persona, resulta erróneamente aplicado el artículo 1263 del Código Civil. Si el Sr. S. hubiera pretendido comprar para sí el inmueble, sí necesitaba una autorización clara y sin duda alguna por parte del poderdante, pero para vender a otra persona, óigase bien, a cualquier otra persona que no fuera él, no importa quién fuera esa persona, porque debía ser únicamente una persona capaz, no necesitaba autorización alguna. De modo que podemos insistir en que la sentencia padeció de error de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba, adivinando una venta simulada cuando debía buscar una vez a favor del propio apoderado no autorizada por el poderdante. El corto Considerando Segundo de la sentencia de primera instancia expresa que "no existen elementos de prueba incorporados al debate, que permitan tener por cierto que el demandado J. C.S.P. recibió autorización del causante W.L.M., para vender a su esposa M. de D., la finca en cuestión". Este argumento es la base de la concesión del derecho a la parte actora. Sin embargo, tan simple es como la respuesta a tal consideración: ¿para qué se iban a aportar elementos de prueba en ese sentido si la autorización no era necesaria? El modo de pensar anteriormente expuesto en cuanto a la verdadera naturaleza jurídica del poder generalísimo, no guarda relación con el criterio del Tribunal de apelación, de que "las circunstancias que ordena la venta hacen llegar al convencimiento de que además de venderle a su esposa, estaba desprotegiendo de modo absoluto los intereses de su mandante...", y nos reafirma en el convencimiento de que tanto la Sra. Jueza como el Tribunal llegan a la conclusión de que la venta a la cónyuge es una venta a sí mismo, solamente por ser el contrato entre cónyuges, y que tal circunstancia configura la eliminación de una tercera persona, haciendo confundir indebidamente la persona del apoderado con la de su cónyuge, por el único motivo de ser su cónyuge, y desconociendo, como se ha dicho, que la cónyuge es una persona jurídica distinta de la de su esposo, por un lado, y por otro, suponiendo que los negocios que ellos realicen están inmersos en la simulación, cuando no en el fraude, y que no puede haber un contrato jurídicamente válido y autónomo entre personas ligadas en matrimonio. Las apreciaciones vertidas en el fallo recurrido violan también indirectamente, por inaplicabilidad, lo dispuesto en el artículo 18 del Código Civil, que confiere capacidad jurídica a toda persona

de un modo absoluto y general durante su existencia, y el artículo 33 de la Constitución Política, que consagra la igualdad de todo hombre ante la ley, y la prohibición de hacer discriminación alguna contraria a la dignidad humana, así como lo dispuesto en el numeral 42 de la Carta Magna, que consagra la igualdad de derechos de los cónyuges, y también infringe lo dispuesto, y que no aplica, en el artículo 2º de la Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer (Nº 7142 del 8 de marzo de 1990), que impone la obligación a los poderes e instituciones del Estado de proteger a la mujer de cualquier discriminación por causa de su género. Finalmente, los vicios cometidos en la apreciación de la prueba violan indirectamente, por errónea aplicación, los artículos 627, 835, 837 y 1007 del Código Civil, en los cuales funda el fallo la procedencia de la demanda. Por considerar indebidamente que la venta que el Sr. S. hizo como apoderado del Sr. Loya a su esposa, la codemandada M., es una venta simulada, erróneamente aplica el artículo 627 que fija los elementos de validez de una obligación, suponiendo que en ese contrato no se dieron, y por esa misma razón aplica indebidamente los artículos 835 y 837 ibídem, que sancionan con nulidad absoluta los contratos en los que falta alguna de las condiciones esenciales para su existencia, así como el 1007 de ese mismo cuerpo legal. No sólo no podía el juzgador arribar a la conclusión de que faltara alguno de los elementos que la ley exige para la validez de las obligaciones, porque no recibió, como queda dicho, prueba alguna que así lo evidenciara, sino que, además, si la venta que hizo el apoderado se la hizo a sí mismo, y por ello faltaría la autorización reclamada y que exige el artículo 1263, la nulidad sería relativa, pues el requisito faltante, para el caso de que fuera necesario, podía subsanarse por la confirmación o ratificación del poderdante, como ocurre frecuentemente en los contratos presentados a inscripción ante el Registro Público, y en correcta aplicación de lo que disponen los artículos 1009, 836 y 838 del Código Civil. Debemos observar, finalmente, que la parte actora hace descansar sus pretensiones en lo dispuesto por los artículos 1251, 1263 y 1269 del Código Civil, y los concordantes, todos referentes al contrato de mandato, y el fallo recurrido se basa en el régimen de nulidades absolutas de los contratos, cuando lo reclamado, para el caso de que se hubiera probado, producía una nulidad relativa, la cual debía necesariamente ser reclamada por el interesado o interesados, y sujeta a convalidación por ratificación, infringiendo entonces también ese fallo directamente lo contenido en los artículos 835 y 837 del Código Civil. Así de incongruente es el fallo recurrido en relación con lo debatido. Para concluir quisiéramos resaltar que la Sra. Jueza, así como el Tribunal de Apelación, han incurrido en los errores de hecho y de derecho al apreciar las únicas pruebas pertinentes y legalmente incorporadas al debate, que son confesionales, y fueron introducidas por una concesión graciosa del juzgado, aunque en uso de sus facultades, pues habían sido previamente

declaradas inevacuables, y la parte, esta vez, y en forma extraña, porque no había entendido diligentemente el juicio en ninguna de sus fases, se apresuró a evacuarlas. De todas maneras, como quedó dicho, ambos interrogatorios, por la misma confusión que ha acompañado todas las actuaciones procesales de la parte actora, no incluyó preguntas que versaran sobre hechos contrarios a los intereses procesales de los confesantes, de manera que ni aun habiendo contestado afirmativamente todo el pliego podría desprenderse de esas preguntas que el Sr. S., como apoderado del Sr. Loya, había adquirido para sí, por intermedio de interpósita persona el derecho en la finca 75.325-001, que pertenecía a aquél. Diferente hubiera sido si se introduce prueba, por ejemplo, testimonial, que confirmara la presencia como dueño del Sr. S. en la finca de repetida cita, o se ofreciera documento alguno por el que el Sr. S. readquiría, esta vez para sí, y a través de su esposa, el derecho en ese inmueble, o lo ofrecía vender, o lo alquilaba, presentándose como dueño. Pero nada de eso se probó, sencillamente, porque la Sra. M. adquirió para sí el derecho en el inmueble citado, siendo la compraventa pura, simple y perfecta. Las únicas probanzas recibidas son insuficientes para fundar lo dispuesto en el fallo, habiendo éste, por esa razón, infringido diferentes disposiciones legales substantivas, como queda dicho, lo que obliga a anular la sentencia, y resolviendo el asunto por el fondo, rechazar en todos sus extremos la demanda, con la correspondiente imposición de costas a cargo de quien la intentó. Por todo lo expuesto, y siendo que el fallo recurrido contiene los vicios legales en los diferentes acápite reclamados, solicitamos se admita y acoja el presente recurso de casación, y se anule la sentencia, y se proceda como en cada uno se pide."

6°.-

En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

R. elM.Z.; y,

CONSIDERANDO

I.-

Los apoderados de los demandados presentan recurso de casación por la forma y por el fondo, reclamando la violación de los artículos 24, 30, 36, 466 inciso 4), 627, 835, 837, 1007, 1049, 1253, y 1263 del Código Civil; y, 1, 3, 4, 5, 10, 99, 103, 155, 212, 213, 215, 290, 318, 330, 338, y 341 del Código Procesal Civil.

Recurso de casación por la forma

II.-

En el presente caso, los recurrentes argumentan y enlistan una serie de normas, las cuales consideran violentadas en el proceso, y con el fin de que la Sala determine el acaecimiento de una defectuosa representación, además de la deserción de la instancia, alegando, también, que

hay incongruencia por ultrapetita y omisión y contradicción en la sentencia dictada por el Juzgado, y avalada por el Tribunal Superior. Sin embargo, en lo que interesa al recurso por la forma, ya esta S. en reiteradas ocasiones ha expuesto que el recurso de casación por razones procesales se otorga únicamente por los motivos taxativamente señalados por el artículo 594 del Código Procesal Civil, y quien recurre debe señalar, con claridad y precisión, los agravios que supone ocurren en lo resuelto por el Tribunal Superior, para que la Sala pueda entrar a valorar su procedencia (artículo 591, inciso 1, *Ibídem*).

III.-

De allí, entonces, que vistos los diversos argumentos y normas que se pretenden violentadas, lo alegado no se ajusta a ninguna de las causales de casación por razones procesales elencadas en el artículo 594 del Código Procesal Civil, pues trátase, más bien, de manifestaciones referidas a situaciones procesales interlocutorias, defectuosa representación y deserción de la instancia, que fueron analizadas y resueltas oportunamente en la primera instancia, y que aunque dirigidas a combatir el fallo del superior no son resorte de este recurso. En ese mismo sentido, al proceder los recurrentes a citar, en forma genérica, la existencia de incongruencia, ultrapetita, omisión y contradicción en la sentencia dictada por el A Quo, por estar ésta avalada por el Tribunal Superior, no es factible determinar, entonces, con exactitud, cuáles son esos agravios y en qué consisten, y como consecuencia de ello, el recurso deviene en informal, y, por consiguiente, inadmisibile, por lo que debe desestimarse el recurso por la forma.

Recurso de casación por el fondo

IV.-

Al establecer el numeral 595 *Ibídem*, la procedencia del recurso de casación por razones de fondo es claro, y así debe entenderse, que viene referido al fallo del tribunal superior de la materia, por lo que los agravios que se expongan serán los causados por tal decisión judicial, puesto que el Ad Quem también ha dado las razones correspondientes para resolver de la forma como lo hizo. Así las cosas, puede observarse que el peso de lo argumentado por los aquí recurrentes se dirige a combatir lo resuelto por el Juzgado, sin que se indique en forma clara y precisa cuáles son los posibles agravios en que incurrió el Tribunal Superior, o en qué consisten éstos, pues aunque los recurrentes citan como motivo de casación por el fondo la violación directa de leyes e indirecta por errores de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba, sus argumentos y análisis se dirigen al fallo de primera instancia, más no así al de segunda instancia, que resulta ser el que es objeto del recurso. En cuanto al error de derecho, señala normas de fondo, pero no señaló todas las que debía, y debía señalar, además, todas las normas

que dan el valor probatorio a las pruebas apreciadas. Por todo ello, la casación por el fondo resulta igualmente improcedente.

V.-

En todo caso, es notorio como, las normas que los recurrentes citan como violadas, no se explica, con claridad y precisión, como lo manda el artículo 596, párrafo 2, del Código Procesal Civil, en qué consisten esas violaciones en relación con el contenido de tales normas, y las explicaciones dadas por los recurrentes al referirse a las ya comentadas disposiciones legales, no pueden extenderse a ellas, ya que cada disposición legal tiene su propio contenido y responde a hipótesis fácticas diferentes, con lo que, consecuentemente, las alegaciones que los recurrentes formulan en relación con las supuestas violaciones de leyes deben ser concretas y precisas, para que con claridad se entienda cuáles son los agravios que dimanar del fallo impugnado.

VI.- Así, también, puede observarse, que, no ha incurrido el fallo impugnado en una incorrecta aplicación del numeral 1263 del Código Civil, como lo alega el recurrente, por cuanto al venderle la finca el mandante a su propia esposa, ésta viene a representar en el negocio en cuestión "la interpuesta persona" a que se refiere dicha norma legal, pues debe de sopesarse el hecho de que el mandatario se beneficiaría del traspaso, puesto que los bienes adquiridos en continuidad de matrimonio constituyen bienes gananciales, en los cuales cada cónyuge es sujeto a disfrutar del porcentaje a la mitad de los mismos. De manera, entonces, que el mandatario, al transgredir la prohibición del relacionado artículo, sí estaba obteniendo provecho para sí. Por otro lado, la parte recurrente no demostró que el mandante hubiere dado aprobación expresa para el mencionado traspaso. Cabe señalar, además, que, en los casos de violaciones de la comentada norma, los individuos que resultan ser "la interpuesta persona" de la hipótesis fáctica, suelen ser los padres, los hijos, el cónyuge, los hermanos u otra persona muy allegada al mandatario que se extralimita en sus funciones, por tratarse en el fondo de un encargo de confianza, situación fáctica ésta que se denota ocurre en el presente caso.

VII.- Como ha quedado explicado, el recurso de casación resulta improcedente, por lo que se debe declarar sin lugar, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció.

VIII.- La sentencia del Juzgado resulta difícil de leer, por estar muy gastada la cinta de la impresora, razón por la cual se le indica a la Sra. Jueza que debe preocuparse para que las resoluciones queden bien impresas.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso presentado, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció.

Tome nota la señora Jueza de la indicación a que se refiere el considerando VIII.-