

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMERICAS

**INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN
DERECHO**

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**COMPRAVENTA DE UN VEHICULO PROPIEDAD DE UNA
PERSONA FUERA DEL PAIS.
CASO #7**

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

LIC. LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR

M.Sc. SILVIA MADRIGAL CORDOBA

**SEDE ARANJUEZ,
JULIO, 2024**

Contenido

| | |
|--|------------|
| I. INTRODUCCIÓN | 3 |
| Descripción del caso | 7 |
| Propósito del análisis del caso | 7 |
| II. MARCO NORMATIVO | 10 |
| Normas Jurídicas | 11 |
| III. ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN..... | 58 |
| IV. INSTRUMENTO NOTARIAL..... | 95 |
| V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 107 |

I. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este proyecto de graduación es el análisis de un caso muy común en un gran número de notarías en Costa Rica, con el fin de determinar, cuáles son los escenarios posibles para resolver y asesorar de forma correcta a los comparecientes, y de esta forma, establecer qué es lo más conveniente para el caso, asimismo, brindarles una asesoría con base a los principios en materia notarial, tales como fe pública, rogación, imparcialidad, inmediatez y acorde al marco jurídico costarricense.

Como mencioné anteriormente, uno de los contratos que se practican con más asiduidad en nuestra sociedad es el de compraventa, lo podemos ver en diferentes sectores, tanto a nivel estatal, como en comerciantes, en sociedades, y en personas físicas, que se desenvuelven dentro de un mundo de actos con base jurídica, en el cual es de vital importancia la intervención de profesionales en derecho y para el caso en específico, con énfasis en derecho notarial, para cumplir con las formalidades que exige este tipo de contratos, debido a la gran importancia que tienen para llevar a cabo negocios dentro de un marco legal bien constituido como el nuestro.

La particularidad de este contrato es que entre otras características es:

a) Bilateral, sinalagmático, y en ocasiones multilateral, donde implica la intervención de dos o más partes. En estos contratos, hay una reciprocidad de las obligaciones, lo que significa que cada una de las partes tiene una prestación que cumplir con la otra. Esto garantiza que las obligaciones sean interdependientes y que cada contratante tenga derechos y deberes correlativos, promoviendo un equilibrio y equidad en las relaciones contractuales.

b) Oneroso, donde cada uno de los contratantes recibe o va a recibir una ventaja patrimonial, implica un beneficio económico para ambas partes. En este caso, el vendedor recibe

el pago del precio y el comprador adquiere la propiedad del bien. Este tipo de contrato asegura que ambos contratantes obtengan un provecho, lo que fomenta la reciprocidad y el equilibrio económico en las transacciones comerciales y legales.

c) Traslato de dominio, donde se manifiesta la voluntad de las partes el ánimo de despojarse o enajenar el vendedor de la propiedad de la cosa para traspasarla al comprador, y el ánimo de éste de adquirir el dominio de esa misma cosa, de ahí la importancia de la formalidad de este tipo de contrato de realizarse por medio del instrumento notarial, con el fin de que tenga los efectos registrales hacia los contratantes y hacia terceros.

Es entonces un contrato donde los contratantes se comprometen entre sí, uno, el vendedor, a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo de la otra parte, el comprador, en ambos casos puede ser uno o varios individuos, físicos y/o jurídicos. Este tipo de contrato es uno de los pilares fundamentales de las transacciones comerciales y civiles en nuestra sociedad costarricense.

Su principal objetivo es de formalizar de manera clara y precisa, el traspaso de la propiedad de un bien material entre individuos, uno que vende y otro que compra, esto a cambio de una transacción de pecuniaria.

Por medio de este acuerdo de voluntades, se establecen los términos y condiciones bajo los cuales se realiza el negocio jurídico de la compraventa, y tiene como objetivo primordial la protección de los derechos de ambas partes, y que no devenga en vacíos legales que pongan en riesgo a los contratantes, ni su patrimonio, se busca evitar la existencia de omisiones o ambigüedades en el contrato que podrían causar problemas legales en el futuro. Estos vacíos legales podrían dar lugar a disputas o a interpretaciones erróneas que pondrían en peligro tanto a

las personas involucradas como a sus bienes o recursos financieros. La idea es asegurar que el contrato sea claro y completo para proteger los intereses de todas las partes.

El contrato de compraventa demanda el cumplimiento de requisitos indispensables para poder ejecutarse, entre estos aspectos fundamentales está el de identificar claramente a las partes, tanto al vendedor como al comprador, pero también a terceros que, con motivo del negocio jurídico, guardan una relación sine qua non para la perfección de este y que sin su intervención sería imposible llevar a cabo el negocio y precisamente en este punto regresaremos en unos momentos, ya que es parte importante de este análisis.

Otros de los aspectos necesarios para llevar a cabo el contrato de compraventa es que se detalle las características del bien que se está vendiendo, de esta manera para que ambas partes estén de acuerdo en lo que uno está vendiendo y lo que el otro está comprando, se debe indicar claramente el precio, la moneda, origen de los fondos, el método y la forma de pago, todo esto dependiendo de las necesidades y acuerdos entre las partes.

Como mencioné anteriormente como requisitos indispensables, el notario tiene el deber de asesorar ambas partes, bajo el principio de rogación, por lo que no solo debe basarse en el requisito principal o solicitud inicial, indicado por el usuario que le busca en primera instancia, sino que debe proteger todos los derechos de quienes forman parte del contrato, con este objetivo debe asegurarse quien es el propietario legítimo, no solo el poseedor, sino aquel que tiene el dominio registral del bien, por lo que si entre los manifestantes no está presente esta persona el notario debe advertir que para formalizar el contrato debe estar presente aquel que se despojará del bien, o del que se dispondrá el bien por medio del traspaso, ya que es necesaria su aceptación para perfeccionar el contrato de compraventa. Por lo que, en este caso, el notario debe solicitar como requisito indispensable y obligatorio su presencia para que comparezca manifestando su voluntad

o tal como lo estipula la ley ser representado por un tercero, autorizado por el propietario por medio de un Poder Especial, que le autorice y en el cual se delega su voluntad para formalizar este negocio jurídico.

Es precisamente en este punto donde desarrollaremos este proyecto de graduación, enfocado en la asesoría notarial para un contrato de compraventa donde el propietario del bien se encuentra fuera del país. Este escenario presenta varios desafíos legales y prácticos que deben ser abordados con cuidado. Como notario, es crucial ofrecer una orientación clara y detallada a las partes involucradas para garantizar que el contrato se ejecute sin contratiempos y de acuerdo con la normativa vigente.

Como ya lo mencioné, es esencial verificar la identidad del propietario ausente, así como tener certeza de su intención de traspasar el bien. Esto puede implicar la utilización de medios tecnológicos para la verificación de documentos y la comunicación segura entre las partes. Aunado a esto, también, se deben considerar las posibles implicaciones fiscales y los requisitos de legalización o apostillado de documentos extranjeros.

Finalmente, el notario debe estar preparado para resolver cualquier duda o conflicto que pueda surgir durante el proceso, proporcionando una asesoría integral que garantice la seguridad jurídica de la transacción. Este proyecto no solo tiene como objetivo la formalización correcta del contrato de compraventa, sino también la protección de los intereses de todas las partes involucradas, promoviendo la confianza y la transparencia en el ámbito legal.

Descripción del caso

A la notaría del Licenciado Luis Alejandro Morales Salazar, se presenta la señora Esmeralda Porras Tinoco, ingeniera forestal, vecina de Santa Ana centro, divorciada de su único matrimonio. Le indica que desea vender un vehículo Toyota, Rav4, 2022.

Al consultar en la base de datos del Registro Nacional el número de matrícula del vehículo se observa que el propietario registral es Alberto Jiménez Porras, quien es hijo de doña Esmeralda, nacido el día 22 de abril del 1997.

El vehículo se encuentra libre de gravámenes prendarios y judiciales, anotaciones, infracciones y colisiones. La venta será por doce millones de colones, quiere que sea en un solo pago y ya tiene el comprador, el señor Evaristo Contreras Madriz, casado en primeras nupcias, médico, vecino de Alajuela centro.

Al comentarle usted a doña Esmeralda que el automóvil está a nombre del hijo, ella le dice que no recordaba ese asunto. Que su hijo actualmente se encuentra estudiando una maestría en Países Bajos y que por tanto él no podría venir, pero que tiene que existir una forma legal de que ella sea autorizada por su hijo para vender el vehículo.

Propósito del análisis del caso

El propósito del estudio del caso asignado es analizar a profundidad y detalladamente, un caso muy frecuente en el día a día de una notaría, analizar el objeto del contrato, sus partes y en especial, la realización de una compraventa en la que media un tercero como propietario de la cosa y su obligatoria comparecencia, por medio de un apoderado, en virtud de que este se encuentra fuera del país.

Como parte del análisis, se requiere brindar al usuario el correcto asesoramiento por parte del notario, analizando los elementos que se le presentan para llevar a cabo el contrato y de esta manera elaborar un cuadro fáctico, de los posibles escenarios ante los que se encuentra el usuario, esto por cuanto este último solo tiene en mente el contrato de compraventa, pero carece del conocimiento legal para llevar a cabo el negocio, además, no tiene la investidura para poder formalizarlo con el fin que tenga efectos registrales, para esto, delega y descansa en la autoridad del notario, la confianza por su investidura como fedatario, para que el negocio se cumpla con los requisitos establecidos por la ley.

Por lo tanto, el usuario expone ante el notario sus necesidades y con base en estos hechos el notario debe estudiar profundamente el requerimiento y asesorar al usuario cuales son los escenarios para llevar a cabo el contrato de compraventa, consecuentemente, descansa en el conocimiento del notario para llevar a cabo su negocio confiando en la potestad que la ley otorga al profesional en derecho notarial para asesorar de forma adecuada no solo a una de las partes, sino a todos los que comparecen en el acto, aun cuando de su propia voluntad manifiestan que quisiesen llevar a cabo el negocio en términos que no son permitidos por la ley (lo cual no es el caso en análisis), o aun incluso, advirtiéndole, previniéndole o no llevando a cabo el contrato, por cláusulas que vayan a dañar a una de las partes, esto es el deber del notario, basado en el principio de rogación y el de fe pública, no es un representante legal de una de las partes, sino tal como indica el Código Notarial:

“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, art.1)

Es por esta razón y tal como mencioné, la situación de este contrato de compraventa es muy particular, ya que tenemos a un poseedor de buena fe que desea vender “su vehículo” a un tercero, pero este bien mueble no le pertenece, ya que registralmente el propietario es otra persona: su hijo. Como obstáculo para el contrato, el propietario reside en el extranjero. Por lo tanto, es en estas situaciones donde el notario debe intervenir, previniendo al vendedor sobre su falta de legitimación como propietario para disponer del bien. Además, debe indicar y advertir al comprador que el objeto del contrato pertenece a un tercero. De esta forma, se puede constatar la voluntad del comprador de continuar con el contrato, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

Con el fin de alcanzar este objetivo, se trabajará en la comprensión, interpretación y aplicación de la normativa jurídica, así como de los principios en materia de Derecho Notarial y Registral, concernientes al caso en análisis, los cuales serán fundamentales para la resolución del caso.

En este análisis se desarrollarán los cuadros fácticos para la comprensión del caso, para identificar plenamente a los comparecientes, para describir la cosa en venta y revisar si es posible la realización del contrato y un detalle de toda la normativa aplicable, jurisprudencia, doctrina entre otros elementos que nos ayudarán a definir y realizar este contrato y que tenga los efectos registrales que espera el usuario.

II. MARCO NORMATIVO

Con el fin de realizar el análisis de este caso, debemos observar a nivel normativo cuáles son las disposiciones legales aplicables a la solicitud de la usuaria y a las recomendaciones que, como notario, se le debe hacer.

Entre estas se encuentran: la compraventa, la determinación del precio de la venta, el pago de los honorarios, el origen de los fondos, así como todas aquellas gestiones en las que, como notario, se debe incurrir para llevar a buen término el trámite solicitado.

Es crucial verificar la titularidad del bien objeto de la compraventa, en este caso, un vehículo, y asegurarse de que esté libre de gravámenes o cualquier impedimento legal que pueda afectar la transacción. Además, se debe asesorar a la usuaria sobre la necesidad de contar con un poder legal válido, en caso de que el propietario registral del vehículo no pueda estar presente para firmar la documentación requerida. Este poder debe cumplir con todos los requisitos legales para ser reconocido en el país de origen y en Costa Rica.

También es esencial informar sobre la importancia de la transparencia en el origen de los fondos utilizados para la compra, para evitar cualquier implicación en actividades ilícitas, siguiendo las normativas de prevención de lavado de dinero.

La asesoría notarial debe incluir la preparación y revisión de todos los documentos necesarios, la autenticación de firmas y la inscripción de la compraventa en el Registro Nacional, garantizando que la transacción se realice de manera segura y conforme a la ley.

Para satisfacer el caso en estudio, se utilizarán entre otros, los siguientes cuerpos normativos, e información:

- Código Civil, Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887
- Código Notarial
- Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, N° 3883
- Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo
- Guía de Calificación Registral de bienes muebles
- Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial N° 9078
- Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial
- Jurisprudencia Nacional
- Doctrina

Normas Jurídicas

¿Qué dice el Código Civil respecto del contrato de compraventa?

“De los modos de adquirir el dominio. La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la tradición” (Código Civil, 1887, art. 480)

Queda claro en este artículo que la propiedad de bienes muebles, como es el caso en análisis, se transfiere entre las partes contratantes simplemente mediante el acuerdo, sin necesidad de inscripción en el registro ni entrega física. Sin embargo, la transmisión del dominio se

perfecciona con la inscripción con efectos registrales, incluso en el artículo 481 del mismo articulado nos aclara que estos efectos registrales son necesarios con respecto de terceros.

“La propiedad de los muebles se adquiere eficazmente respecto de tercero, por la tradición hecha á virtud de un título hábil;...” (Código Civil, 1887, art. 481)

“La tradición se realiza desde el momento en que el dueño hace entrega y el adquirente toma posesión de la cosa. Cuando el que ha de recibir la cosa la tiene ya en su poder por otro título no traslativo de dominio, el mero consentimiento de las partes importa tradición desde la fecha cierta del documento en que se haga constar. La cláusula en que el enajenante declara que en lo sucesivo tendrá la posesión de la cosa a nombre del adquirente, importará tradición sólo en el caso de que el convenio conste en instrumento público” (Código Civil, 1887, art. 482)

El artículo 482 dice que la transferencia de la propiedad de la cosa ocurre cuando el propietario entrega el bien y el comprador lo recibe. Si el comprador ya tiene el bien por otro motivo, el simple acuerdo entre las partes cuenta como transferencia desde la fecha del documento que lo registra. Si el vendedor declara que seguirá poseyendo el bien en nombre del comprador, esta declaración solo es válida si está en un instrumento público.

“Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes” (Código Civil, 1887, art. 1022)

Esto significa que una vez que dos o más partes acuerdan y firman un contrato, están legalmente obligadas a cumplir con los términos y condiciones estipulados en él, tal como si fuera una ley creada específicamente para ellos.

“Los contratos no producen efecto sino entre las partes contratantes; no perjudican a terceros, así como no les aprovechan, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes” (Código Civil, 1887, art. 1025)

“La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio” (Código Civil, 1887, art. 1049)

“Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compraventa, la propiedad se trasmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa” (Código Civil, 1887, art. 1054)

“La promesa de venta y la recíproca de compraventa cuyo cumplimiento no se hubiere demandado dentro de un mes contado desde que es exigible, caduca por el mismo hecho” (Código Civil, 1887, art. 1055)

“El precio de la venta debe ser determinado por las partes, o por lo menos deben fijar éstas un medio por el cual pueda ser determinado más tarde” (Código Civil, 1887, art. 1056)

“La venta de cosa ajena es absolutamente nula; pero el comprador que ignora el vicio del contrato, tiene derecho a los daños y perjuicios aun contra el vendedor de buena fe” (Código Civil, 1887, art. 1061)

“La nulidad de la venta de cosa ajena queda salvada si el verdadero propietario ratifica la enajenación, o si el vendedor llega a ser ulteriormente propietario de la cosa vendida” (Código Civil, 1887, art. 1063)

“A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor” (Código Civil, 1887, art. 1067)

De las obligaciones del vendedor

“El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el lugar en que ésta se encontraba al tiempo del contrato” (Código Civil, 1887, art. 1070)

“Si el vendedor no entrega la cosa en el tiempo convenido, el comprador podrá a su elección pedir, o la resolución de la venta o que se le ponga en posesión de la cosa. Si el vendedor no hubiere efectuado la tradición, por caso fortuito o fuerza mayor, no habrá lugar a la resolución” (Código Civil, 1887, art. 1071)

“El vendedor no es obligado a entregar la cosa mientras el comprador no satisfaga el precio, salvo que para el pago se hubiere estipulado plazo” (Código Civil, 1887, art. 1072)

“Tampoco está obligado el vendedor a la entrega, aunque hubiera concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insuficiencia patrimonial para cumplir, salvo si el comprador rindiera fianza bastante de pagar en el plazo convenido” (Código Civil, 1887, art. 1073)

De las obligaciones del comprador:

“El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuere de uso local. A falta de término o uso, inmediatamente después de la venta” (Código Civil, 1887, art. 1083)

“Si el comprador de la cosa mueble deja de recibirla, el vendedor, después de constituirlo en mora, tiene derecho a cobrarle los costos de la conservación y los daños y perjuicios que se le causen con tener en su poder la cosa; y puede, o hacerse autorizar para depositar la

cosa vendida en un lugar determinado y perseguir el pago del precio, o demandar la resolución de la venta” (Código Civil, 1887, art. 1084)

“Si la venta tiene por objeto una cosa mueble no pagada, y el término dentro del cual debe el comprador recibir la cosa está determinado en el contrato, la resolución en provecho del vendedor tiene lugar de pleno derecho sin necesidad de intimación previa, si el comprador no retira la cosa del vendedor en el término convenido” (Código Civil, 1887, art. 1085)

“El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinados en el contrato. Si no hubiere convenio, debe hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador. Los gastos de la entrega de la cosa son de cargo del vendedor, y los de recibo de cargo del comprador” (Código Civil, 1887, art. 1087)

“El comprador puede rehusar el pago del precio si el vendedor no le entrega la cosa, conforme a lo establecido en el capítulo anterior” (Código Civil, 1887, art. 1089)

“Si ocurre cuestión sobre si se ha de hacer primero la entrega de la cosa que la del precio, aquélla y éste se depositarán judicialmente” (Código Civil, 1887, art. 1090)

“Las partes pueden por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones suspensivas o resolutorias y modificar del modo que lo juzguen conveniente, las obligaciones que proceden naturalmente del contrato de venta” (Código Civil, 1887, art. 1092)

En este caso no estamos en una compraventa mercantil, según lo que nos indica el Código de Comercio, ya que no son personas comerciantes o por lo menos no están ejerciendo como tales en este contrato de compraventa.

“Será compra-venta mercantil: a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados” (Código Comercio, art. 438)

“Se presumirá mercantil la compra-venta que realice un comerciante, salvo que se pruebe que no corresponden a alguna de las indicadas en el artículo anterior” (Código Comercio, art. 439)

¿Quién es el profesional autorizado para realizar el instrumento notarial solicitado por la usuaria?

Con la finalidad de llevar a cabo el trámite solicitado por la usuaria, se debe establecer cuál es el profesional en derecho con la capacidad e investidura para realizarlo. En este caso, sería el notario, por lo que tenemos que revisar cuál es la normativa aplicable que lo faculta. Es esencial identificar las leyes, reglamentos y regulaciones específicas que otorgan al notario la autoridad para ejecutar el instrumento notarial requerido por la usuaria, asegurando que se cumplan todos los requisitos legales necesarios.

Según lo que nos indica el Código Notarial, es el notario público quien puede llevar a cabo la compraventa, esto es lo que nos indica en su articulado:

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

“Definición de notario público. 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” (Código Notarial, art. 2)

“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” (Código Notarial, art. 15)

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

“Efectos de la fe pública. 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, art. 31)

“Competencia territorial. Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán

actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento” (Código Notarial, art. 32)

“Actuaciones notariales. 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, art. 33)

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

a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, 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) Afirmando 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.”(Código Notarial, art. 34)

También encontramos en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial las funciones del notario en su ejercicio como fedatario público:

“Función Notarial. Concepto. La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte”

(Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 2)

“Obligación de servicio y rogación. A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal”

(Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 3)

¿Debe el notario representar solo a una de las partes?

Tal como nos indica los artículos anteriores, es el notario quien tiene la investidura otorgada por ley para realizar la gestión que la usuaria necesita para llevar a cabo la compraventa, pero como ya hemos mencionado el notario no solo se debe como asesor legal de aquella persona que le busca en primera instancia, sino que en virtud del principio de imparcialidad que rige a todos los notarios, este tiene el deber y la obligación de brindar su asesoría en materia de derecho notarial

y registral a ambas partes, por lo que su actuar debe ser imparcial, analicemos la normativa aplicable al caso:

Esto es lo que nos indica Código Notarial:

“Imparcialidad de la actuación. Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia” (Código Notarial, art. 35)

“Identificación de 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, art. 39)

“Capacidad de las personas. 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, art. 40)

Según los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, respecto del principio de imparcialidad nos indica:

“Imparcialidad. El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 4)

Tal como vemos en la normativa invocada, el notario, tiene la investidura para realizar la compraventa solicitada. Debe actuar imparcialmente, asesorando a ambas partes, asegurando la identificación correcta y verificando la capacidad legal de los intervinientes. Esto garantiza un proceso justo y legal.

¿Cuál es el documento idóneo que debe confeccionar el notario para la compraventa?

Una vez que hemos visto lo que nos dice el Código Civil acerca de la compraventa, ya mencionamos que por la formalidad que nos exige la normativa vigente es el notario público quien tiene la investidura para llevar a cabo el trámite solicitado por la usuaria, y que su deber no solo es asistirle y brindar la asesoría a esta sino a ambas partes, la pregunta que surge es con el fin de llevar a cabo el negocio y que tenga efectos registrales, cual debería ser el documento que debe realizar el notario.

Con este fin debemos referirnos a lo que nos indica la Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles del Registro Nacional, quien es el ente gubernamental rector en materia registral en Costa Rica, y este nos indica en la guía mencionada:

Según la Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles, (2024):

“SECCIÓN TERCERA. CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.

I). - Requisitos generales:

Testimonio en escritura pública. (art. 450 CC, art. 9 y 10 LT, art.76 CN, Circulares DRPM-126-1999 del 1/3/1999, DRPM-202-1999 y DRBM-CIR-001-2012).

Descripción de características básicas del vehículo: la marca, el año modelo, la carrocería, el número de motor, el número de matrícula, la capacidad, el número de serie, el número de VIN, el chasis o la serie del vehículo (arts. 9 y 10 inc. b LT).

En los contratos de compraventa es permitida la aceptación expresa o tácita de gravámenes colisiones e infracciones. Se entiende por aceptación tácita cuando en la compraventa NO se indica que se realiza LIBRE de gravámenes, en cuyo caso el adquirente acepta todos los que constan en el Registro. Además, y conforme lo dispuesto por el artículo 468 CC., de igual forma es permitido en compraventa la aceptación expresa o tácita de las anotaciones provisionales de demandas. (Art. 282 CPC).

Pago de timbres de registro y pago de impuestos de transferencia según sea el caso.

Pago del Derecho de Circulación.” (P. 67, 68)

Según los requisitos de la guía de Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles del Registro Nacional, y para el caso en específico en análisis, el contrato de compraventa, se debe hacer en Escritura Pública, basado en los siguientes artículos:

“Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto” (Código Civil, 1887, art. 450)

“Formalidades de la escritura de traspaso. Los traspasos de los vehículos automotores, remolques y semirremolques deben otorgarse en escritura pública, indicando los requisitos formales establecidos en el artículo 10 de esta ley y el monto de la transacción. Este documento debe presentarse para su inscripción al Registro Nacional, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su otorgamiento, previo pago de los impuestos y derechos

correspondientes; de lo contrario, se aplicará lo estipulado en el artículo 15 de esta ley” (Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial, 1993, art. 9)

“Contenido del título de propiedad de los vehículos. El título de propiedad de los vehículos deberá indicar lo siguiente:

a) El nombre y número de identificación del propietario.

b) La marca, el año modelo, la carrocería, el número de motor, el número de matrícula, la capacidad, el número de serie, el número de VIN, el chasis o la serie del vehículo” (Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial, 1993, art. 10)

Según el Código Notarial

“Uso de papel de tamaño oficio. Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado” (Código Notarial, art. 76)

Aunado a lo indicado en la Guía debemos referirnos a los aspectos formales que debe acompañar a la confección de la Escritura Pública por parte del notario público por lo que con este fin debemos revisar lo requerido según el Código Notarial para la confección de esta escritura, por lo que observemos lo que nos dice en su articulado al respecto.

“Definición. Documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley” (Código Notarial, art. 70)

“Idioma. Los documentos notariales deben redactarse en español, salvo los vocablos técnicos expresados en otro idioma, nombres de personas, marcas, sitios o lugares, cuya traducción no proceda, o las expresiones de uso común o que se considere necesario introducir para la correcta comprensión y eficacia del instrumento. En este último caso, deberá indicarse a continuación y entre paréntesis el significado en español” (Código Notarial, art. 71)

“Escritura y forma de los documentos. Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles. El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley. Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado. Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución” (Código Notarial, art. 73)

“Números, abreviaturas, símbolos y signos. En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los números con cifras, excepto si se tratare de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas” (Código Notarial, art. 74)

“Correcciones. En los documentos notariales no deben introducirse testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones. Los errores o las

omisiones deben salvarse por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o mediante documento adicional. El notario público procederá en igual forma con los demás errores, equivocaciones y omisiones en que incurra o con las aclaraciones y modificaciones que agregue” (Código Notarial, art. 75)

“Uso de papel de tamaño oficio. Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado” (Código Notarial, art. 76)

“Documentos registrales. Los documentos sujetos a inscripción en los registros y las oficinas públicas, deben cumplir con lo establecido en este código, sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y reglamentos” (Código Notarial, art. 79)

“Escritura. 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” (Código Notarial, art. 81)

“Encabezamiento. Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno” (Código Notarial, art. 82)

“Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo

tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros” (Código Notarial, art. 83)

“Representaciones. Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada. El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación... Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder” (Código Notarial, art. 84)

“Antecedentes. El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento” (Código Notarial, art. 86)

“Estipulaciones. El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos” (Código Notarial, art. 87)

“Reservas y advertencias notariales. La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes” (Código Notarial, art. 89)

“Constancias. Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario” (Código Notarial, art. 90)

“Otorgamiento. 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” (Código Notarial, art. 91)

“Lugar y orden de las firmas. 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” (Código Notarial, art. 93)

“Presunciones. Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:

a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.

b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo.

Una vez finalizado el acto, el notario debe expedir un testimonio con el fin de que este sea el documento que se debe presentar al Registro Nacional para concluir con el traspaso del bien, con este fin el Código Notarial nos indica como se debe elaborar este testimonio” (Código Notarial, art. 95)

“Expedición de testimonio. Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123. (Código Notarial, art. 113)

“Estructura de los testimonios. 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, art. 114)

“Engrose. 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” (Código Notarial, art. 115)

“Reproducción de testimonios. En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto” (Código Notarial, art. 116)

“Clases de testimonios. Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado” (Código Notarial, art. 117)

“Correcciones en los testimonios. Al copiarse la escritura original, podrán incorporarse al testimonio las adiciones y enmiendas practicadas en la matriz o bien agregarse por medio de nota al pie. Los errores y las omisiones de copia que se detecten al expedir el testimonio, se especificarán y salvarán a continuación del engrose, como nota antes de la firma respectiva. Los que se adviertan después podrán enmendarse mediante razón notarial, fechada y autorizada por el notario público, al pie del testimonio. Con igual autorización, los errores y las omisiones del engrose podrán corregirse después de la firma del testimonio.

El notario que, con vista en la matriz, corrija un error inexistente en ella, será sancionado según este código, sin perjuicio de la responsabilidad penal” (Código Notarial, art. 118)

“Razones notariales. Las reproducciones de instrumentos públicos y documentos extraprotocolares, podrán llevar al pie las razones notariales exigidas por las leyes y los reglamentos para efectos administrativos o de otra índole; no será necesario anotar en la matriz las razones consignadas en dichas reproducciones” (Código Notarial, art. 119)

También se debe tomar en cuenta para la confección de la Escritura Pública, lo que nos indica los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, en su articulado:

“Papel a utilizar. Tamaño de letra. En la expedición de cualquier documento notarial extraprotocolar en soporte físico, el notario utilizará su papel de seguridad. El uso de documentos notariales extraprotocolares en soporte electrónico está permitido, para lo cual deberá referirse el notario a la normativa al efecto dispuesta por el Consejo Superior Notarial, que determina las características de seguridad que debe cumplir. En la elaboración de documentos notariales protocolares se utilizarán caracteres respetando un tamaño mínimo de letra diez, y en los documentos notariales extraprotocolares indistintamente del soporte utilizado se deberá respetar un tamaño mínimo de letra doce. El Notario deberá respetar el uso de un tipo de letra estándar cuando se utilicen medios mecánicos o electrónicos, pudiendo optar por utilizar Arial, Times New Roman, Verdana o Calibri, con el fin de garantizar que el contenido sea legible” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 11)

“Requisitos de las certificaciones. Deberán expedirse en papel de seguridad, satisfacer las especies fiscales o tasas impositivas, llevará sello blanco y la firma del notario” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 19)

“Medios de Seguridad. Los medios de seguridad son:

- a) El papel de seguridad notarial.
- b) Las boletas de seguridad.
- c) El sello blanco.
- d) El sello de tinta.
- e) Los archivos de referencia.
- f) Las copias de instrumentos públicos.
- g) La firma manuscrita.
- h) La firma digital del notario, la cual deberá ser emitida en los términos y condiciones establecidos en la Ley 8454 Certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

La custodia y preservación de los medios de seguridad son responsabilidad exclusiva del notario”(Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 28)

“Deber de uso. Los notarios habilitados deberán contar con todos los medios de seguridad, y utilizarlos conforme corresponda para cada actuación notarial” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 29)

“Uso de papel de seguridad. Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar -testimonios de escritura y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de seguridad, al Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales. El número máximo de líneas a utilizar es de 30 en cada página” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 30)

¿Qué debe verificar el notario con respecto a los comparecientes?

Según nos detalla Mora (2016):

“Identificar adecuadamente a las partes resulta esencial de cualquier actuación cartularia. La adecuada identificación es el elemento angular de donde se afianza el instrumento público es la columna vertebral de las manifestaciones de la voluntad, ya que la no correlación del sujeto que comparece con aquel que debía ser, deja sin fundamento el instrumento público y resulta ser un evidente motivo de nulidad. Corroborar la identidad encuentra su paralelismo con la comprobación de la legitimidad para comparecer. Es corroborar que el compareciente sea la persona que dice ser que las condiciones naturales, es decir sus facultades sea óptimas para comprar y en el caso de la representación que las facultades sean las legalmente exigidas para comparecer.” (p. 431)

“Identificación de 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, art. 39)

“Capacidad de las personas. 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, art. 40)

En el caso de que uno de los comparecientes no pueda presentarse físicamente por cualquier causa que le imposibilite su asistencia, para que el contrato se perfeccione, debe haber otorgado un mandato para que otra persona lo represente. Para el caso en análisis, se debe presentar un Poder Especial, por lo que se comparece por medio de un tercero. Al respecto, el Código Civil nos indica lo siguiente:

“El poder especial para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial, solo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin poder extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar. El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro” (Código Civil, 1887, art.1256)

¿Qué debe hacer el notario antes de proceder con el contrato de compraventa?

Es importante destacar este punto, ya que la base fundamental de la asesoría como notario y requisito sine qua non previo a la realización y formalización de un instrumento público es la

realización de los estudios previos o precartulares, a fin de provocar un análisis y una conclusión de la factibilidad de llevar a cabo el requerimiento por parte de los usuarios.

“Es harto sabido que antes de autorizar cualquier escritura pública que verse sobre bienes inscritos en los registros públicos o en trámite de inscripción en los mismos, es imperativo que el Notario efectúe el estudio registral correspondiente, con el claro propósito de resguardar los derechos e intereses de los contratantes y/o terceros, en relación con la negociación de que se trate. Ese estudio registral previo permite conocer no sólo la verdadera existencia jurídica de los bienes objeto de negociación, sino, si éstos se encuentran debidamente inscritos, la existencia o no de gravámenes, limitaciones y/o anotaciones que pudieran perjudicar los intereses de alguna de las partes o incluso de terceras personas. No cabe duda que si este estudio registral se hubiera realizado no se reflejarían tantas inexactitudes y defectos en el referido instrumento público, como son los antes apuntados y que más adelante se abordarán” Tribunal Notarial. (2001). Voto No. 50-2001, Primer Circuito Judicial de San José. Costa Rica: Tribunal Notarial, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del veintinueve de marzo del dos mil uno.

¿Qué debe verificar el notario con respecto de la cosa en venta?

Primero debe verificar si el compareciente vendedor está legitimado como propietario para disponer del bien y enajenarlo, para esto es importante el estudio previo con el fin de analizar el caso y establecer los requisitos que se requiere para llevar a cabo la compraventa, el Código Civil nos indica:

“La venta de cosa ajena es absolutamente nula; pero el comprador que ignora el vicio del contrato tiene derecho a los daños y perjuicios aun contra el vendedor de buena fe. Es vital,

por lo tanto, para asesorar de buena forma a las partes, quien es el propietario del bien, ya que no solo se necesita ser un poseedor, aunque sea de buena fe, ya que quien tiene la capacidad para enajenar es quien sea el dueño registral” (Código Civil, 1887, art.1061)

Según la Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles del Registro Nacional, es importante que el notario indique en la escritura lo siguiente: Descripción de características básicas del vehículo: la marca, el año modelo, la carrocería, el número de motor, el número de matrícula, la capacidad, el número de serie, el número de VIN, el chasis o la serie del vehículo (arts. 9 y 10 inc. b LT).

Es importante denotar, que, aunque no es el caso en análisis, en caso de gravámenes y anotaciones, la misma guía nos indica: En los contratos de compraventa es permitida la aceptación expresa o tácita de gravámenes colisiones e infracciones. Se entiende por aceptación tácita cuando en la compraventa NO se indica que se realiza LIBRE de gravámenes, en cuyo caso el adquirente acepta todos los que constan en el Registro. Además, y conforme lo dispuesto por el artículo 468 CC., de igual forma es permitido en compraventa la aceptación expresa o tácita de las anotaciones provisionales de demandas. (Código Procesal Civil, art. 282).

Para el caso en concreto, también es importante tomar en cuenta que el vehículo en venta debe estar al día con el pago del Derecho de Circulación.

¿Para el caso específico se debe utilizar Poder Especial?

Como ya hemos mencionado anteriormente, según el caso descrito, el vehículo que se desea traspasar no pertenece registralmente a la poseedora. Por lo tanto, no es ella quien tiene la facultad para disponer del bien y traspasarlo, lo que representa un impedimento para la compraventa. Con el fin de sanear este obstáculo y cumplir con el requisito de la usuaria de llevar

a cabo el trámite, se le solicita un Poder Especial, un mandato otorgado por el propietario registral, para que se pueda realizar la compraventa según lo que establece la normativa para este caso:

“El poder especial para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial, solo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin poder extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar. El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro” (Código Civil, 1887, art.1256)

Tal como lo explica, Mora (2016):

“La representación es la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre y por cuenta de otra, lo cual permite a la persona actuar simultáneamente en lugares distintos, produciendo la multiplicidad metafísica de la unidad de la voluntad. La representación puede ser voluntaria o impuesta por la ley. La primera es constituida por el interesado, y dentro de ella se destacan los "poderes". El "poder" es el otorgamiento de facultades que da una persona llamada "poderdante", a otra persona, llamada "apoderado", para que actúe en su nombre y representación. Siendo así se puede comparecer en nombre propio o ajeno. El Poder Especial. Es aquel que se otorga para determinado acto o negocio, que puede ser judicial o extrajudicial, tal y como lo indica el artículo 1256 del Código Civil. La doctrina ha señalado que, en el caso del poder especial, éste debe estar detallado en forma precisa, exponiendo todas las particularidades del negocio. Por ejemplo, en el caso de una venta, se deberá indicar el objeto, el precio, el plazo y todas las demás condiciones pertinentes a la venta del objeto” (p. 455)

¿Qué procede cuando el Poderdante no se encuentra en el país?

En virtud de que el Poderdante se encuentra fuera del país se le indica a la usuaria las limitaciones y a la vez las opciones disponibles para el caso, ya que es necesario la actuación por medio de apoderado para la compraventa.

Como impedimento inmediato es no poder llevar a cabo la compraventa por la ausencia del propietario registral, para esto el notario le hace la observación de las dos opciones disponibles que no vayan a quebrantar la ley, estas dos opciones son las siguientes:

Según lo que nos indica el Código Notarial:

“Competencia territorial. Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento” (Código Notarial, art.32)

En este caso, como notario, puede viajar al país donde reside el poderdante para que entonces el notario confeccione el Poder Especial que autorice a la vendedora para llevar a cabo el trámite, sin embargo, por el tema de costos por viáticos, esta opción sería poco viable para lo pretendido por la usuaria. No es una opción inviable por un tema de normativa, sino por un tema de costos.

La segunda opción sería que el hijo de la usuaria, quien es el propietario registral del bien mueble, se presente ante el cónsul de la embajada de Países Bajos, para que este haga el Poder Especial y pueda ser enviado por medio de un servicio de envío de documentos por vía aérea, una vez que el documento esté en Costa Rica, este debe ser apostillado, por lo que se debe llevar al

Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, en el Departamento de Autenticaciones, para esto debe sacar una cita, esto conforme lo que se indica en la página web (<https://www.rree.go.cr/?sec=servicios&cat=autenticaciones>) de esta dependencia gubernamental “le corresponde dar fe de la legitimidad de las firmas de los documentos provenientes del extranjero, que vengán firmados por un Cónsul de Costa Rica en el exterior, para que sean admisibles y reconocidos oficialmente en Costa Rica” para que la usuaria sea la apoderada y de esta forma llevar a cabo la compraventa.

Respecto de los notarios consulares, el Código Notarial nos indica:

“Notario consular. Los cónsules de Costa Rica en el extranjero ejercerán el notariado público en su circunscripción territorial, respecto de los hechos, actos o contratos que deban ejecutarse o surtir efecto en Costa Rica. Ejercerán la función de conformidad con este código. Para el notariado consular no se aplicará lo dispuesto en el inciso c) del artículo 3 de esta ley. Corresponde a los notarios consulares vigilar y atender todas las disposiciones, prohibiciones y demás estipulaciones que asumen los notarios públicos de acuerdo con el presente código. Serán igualmente sancionables y su función estará sujeta a la fiscalización del órgano correspondiente” (Código Notarial, art. 14)

Además, los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, indican respecto del notario consular lo siguiente:

“Oficina abierta La oficina abierta al público será la sede del Consulado para todos los efectos legales, incluyendo la fiscalización” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 39)

“Sujeción a leyes y reglamentos. El notario consular está sujeto a todo lo dispuesto en el Código Notarial, por el Consejo Superior Notarial, así como al ordenamiento jurídico nacional, los convenios internacionales en materia consular y a cualquier otra disposición legal que el acto o contrato exija” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 40)

“Competencia y formalidades. El notario consular podrá autorizar actos o contratos realizados sólo dentro de la circunscripción territorial para la cual fue designado y expedir documentos relativos a éstos cumpliendo con las formalidades legales, según lo dispone la Ley Orgánica del Servicio Consular. Los documentos autorizados o expedidos deberán redactarse en idioma español con las excepciones establecidas por el Código Notarial” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 41)

Seguro de responsabilidad civil profesional. La actividad del notario consular exige el cumplimiento de todos los requisitos esenciales para el ejercicio del notariado, dentro de los cuales se encuentra el pago del seguro de responsabilidad civil profesional, regulado en el artículo 9 del Código Notarial, cuya obligación constituye un requisito esencial y su incumplimiento deviene en inhabilitación. (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 42)

“Transitoriedad del notariado consular. El ejercicio del notariado consular está sujeto a la duración del nombramiento, lo que lo hace transitorio, motivo por el cual el notario consular aunque se encuentra inscrito en el Registro de Notarios, no procede en su caso extenderle credencial” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 43)

“Traslado del notario consular. En caso de que el notario consular sea trasladado a servir en un Consulado diferente, deberá observar el procedimiento ordinario de cierre de su protocolo en uso y solicitará la entrega de un nuevo tomo de protocolo en donde se hará constar su nueva jurisdicción” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 44)

“Responsabilidad del notario consular. Los Cónsules, en su ejercicio notarial, deben vigilar y atender todas las disposiciones, prohibiciones y demás estipulaciones que asuman los notarios en el ejercicio pleno, estando además sujetos a la fiscalización y por ende, expuestos al régimen disciplinario ante un eventual incumplimiento de sus deberes” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 45)

“Razón de apertura. La razón de apertura del protocolo consular, consignará el nombre del notario consular, número de tomo consecutivo por consulado, la circunscripción territorial en que ejerce, así como todas aquellas circunstancias que por su naturaleza sean pertinentes” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 46)

“Entrega de tomo de protocolo. Los notarios consulares pueden retirar su protocolo en forma personal o por medio del funcionario que la Jefatura del Departamento Consular del Ministerio de Relaciones Exteriores designe. Con respecto a la entrega material del tomo al cónsul, se comisiona al indicado Departamento, para que dé fiel cumplimiento de esa entrega, debiendo advertir al notario consular que previo a iniciar los actos protocolares, deberá estampar su firma en la razón de apertura” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 47)

“Obligaciones como notario. Compete al Notario Consular:

a) Conservación y uso del tomo de protocolo. Es el responsable de custodiar su tomo de protocolo y tomará todas las medidas que sean necesarias para que se mantenga en perfecto estado de conservación y limpieza.

b) Presentación de índices. Deberá ajustarse a las disposiciones contenidas en el Código Notarial, así como a los acuerdos que sobre el particular tome la Junta Administrativa del Archivo Nacional.

c) Archivo de referencias y de escrituras autorizados. Debe tener un archivo de referencias de los documentos que sirvieron de referencia para las actuaciones, así como un archivo de copias de las escrituras por él autorizadas. Dichos archivos en caso de concluir sus funciones quedarán en custodia del respectivo consulado para los requerimientos que a futuro se presenten” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 48)

“Devolución de protocolo. Los tomos de protocolo consular se depositarán en el Archivo Notarial, en coordinación con el Ministerio de Relaciones Exteriores, a más tardar dentro del mes siguiente a su conclusión, cuando el Cónsul cambie su jurisdicción o en el momento en que se concluya en el ejercicio del cargo, cumpliendo para ello con los requisitos exigidos por ley” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 49)

Según la Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles del Registro Nacional, indica que como requisito para la confección del Poder Especial los siguientes requerimientos:

“Poder Especial: El poder especial es para un determinado acto jurídico judicial o extrajudicial, y sólo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin

que resulte posible extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar.

El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el registro. (Ley 7764 Código Notarial de 17 de abril de 1998) (art. 1256 CC)” (Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles del Registro Nacional, p. 36)

Con este fin, y como parte de la asesoría a la usuaria, se envió un correo electrónico a la embajada de Costa Rica en los Países Bajos con el fin de consultar como se debe realizar el trámite por medio del propietario registral con el fin de otorgar el Poder Especial a la vendedora, y su respuesta es la siguiente:

¿Qué debe hacer el poderdante, ustedes le dan cita?

El Consulado otorga al poderdante la cita, ya sea directamente (él nos puede contactar para solicitarla), o a través del notario en Costa Rica. Algunos poderdantes prefieren establecer contacto directo con el Consulado desde el inicio del proceso, y son ellos quienes nos facilitan la documentación preparada por el notario en Costa Rica y nosotros coordinamos directamente con el interesado todas la etapas en Países Bajos (observaciones a la escritura, cita, pagos, etc..) Otros poderdantes prefieren que sea el abogado quien coordine directamente con el Consulado no solamente la preparación de la escritura, sino también las etapas subsiguientes (cita, información sobre pagos, etc..)

¿Una vez firmado el Poder como es enviado a Costa Rica?

La persona interesada tiene que venir personalmente a firmar el poder. Ese mismo día, el Consulado le entrega el testimonio. La persona interesada tiene que enviar el testimonio original a Costa Rica, por los medios que considere más convenientes.

¿Cuánto se tarda tramitar el Poder Especial?

Para realizar el poder: en función de la complejidad de escritura, de las observaciones que eventualmente se tengan al borrador, y de la carga de trabajo del Consulado y de la Embajada, podemos dar una cita en el transcurso del mes que sigue al primer envío del borrador de la escritura. Para llegar a Costa Rica: esto es variable en función del medio que elija el poderdante para enviarle al abogado el testimonio. Si opta por servicio de empresa privada tipo Courier, puede ser menos de una semana.

¿Cuánto son los honorarios del Poder Especial?

El costo de la escritura depende del contenido del documento, ya que el arancel consular (tarifa 24) se aplica por acto. El costo mínimo de un documento (es decir, una escritura con un único acto) es de USD\$132.07. El monto se paga en euros, siguiendo las instrucciones que el Consulado oportunamente haría llegar al abogado, o al interesado directamente.

¿Como se debe hacer la cancelación de honorarios?

Se paga en euros, en Países Bajos, en una cuenta a nombre del Consulado, siguiendo las instrucciones que el Consulado oportunamente haría llegar al abogado, o al interesado directamente.

¿Qué requisitos adicionales se necesitan?

Necesitamos que se nos haga llegar un documento preliminar (en versión Word) con el borrador de la escritura, elaborado por un abogado en Costa Rica.

Junto con el documento Word, también necesitamos copias de las identificaciones (pasaportes para personas no costarricenses y cédula de identidad para costarricenses) de todas las personas involucradas y mencionadas en el documento Word. También se requiere certificación digital reciente, cuando el trámite es sobre bienes o personas jurídicas inscritas en el Registro Nacional.

El Consulado luego revisa y estudia el borrador, y se pondrá en contacto con usted para hacer cualquier observación, solicitar documentos adicionales o programar una cita.

¿Qué nos indica la ley con respecto a montos de más de 10,000 dólares?

Según lo que regula:

“En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.

ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.

iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.

b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.

c) Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.

d) Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.

e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.

f) Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad” (Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, 1998, art. 15 ter)

Además debemos tomar en cuenta lo que indica el Lineamiento para el cumplimiento del artículo 15 ter de la Ley 7786, reformada por la Ley 9449, DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

“De conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 Ter de la Ley número 7786, reformada por la Ley número 9449, el Consejo Superior Notarial dispone:

1º-Declaraciones juradas.

1- Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse por la parte que origina el pago y en escritura pública.

2- El Notario podrá incluirlas en la misma escritura pública del acto o contrato, o bien, cuando así lo soliciten los comparecientes, y además en los casos en que el acto o contrato no sea realizado en escritura pública, la parte que origina el pago podrá hacerlas en escritura pública separada.

3- En estos dos últimos casos el Notario Público que otorga el acto o contrato deberá dar fe de la existencia de las declaraciones juradas conforme a la ley y conservar en su Archivo de Referencias el testimonio, si no fueran hechas ante el mismo Notario, o copia del mismo, si se hicieran ante el mismo Notario, de la escritura donde se hagan las declaraciones juradas.

2º-Compraventas de inmuebles, de personas jurídicas y de otras estructuras jurídicas.

Respecto de las obligaciones para los actos previstos en los acápites i, ii e iii del párrafo tercero del artículo 15 Ter, y hasta que no se emitan otras disposiciones, se seguirán, en lo pertinente, los requisitos pre escriturarios y escriturarios ya establecidos en el Código

Notarial y en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. En el Archivo de Referencias deberán conservarse aquellos documentos, originales o copias, según se requiera, que sustenten el otorgamiento de las escrituras públicas indicadas en dichos acápite.

3º-Otras obligaciones.

Los procedimientos para cumplir con las demás disposiciones previstas por el artículo 15 Ter, serán establecidos conforme lo disponen los Transitorios I, II, III y IV de la Ley 9449.

(Acuerdo firme por votación unánime 2017-016-005, tomado en sesión ordinaria 016-2017 del 08 de junio de 2017).-San José, 13 de junio de 2017.”

¿Cómo se hace el otorgamiento?

Código Notarial menciona:

“Otorgamiento. 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” (Código Notarial, art. 91)

“El otorgamiento es un acto que corresponde a las partes, y aunque intervengan otros como testigos, son las partes las únicas que dan, es decir, otorgan su consentimiento. Estas aceptan lo que el notario les hace decir y conforman la redacción que expresa sus voluntades. Gattari señala que el “otorgamiento es aquella actividad exclusiva de las partes o sujetos negociales que, oída la lectura del instrumento, exteriorizan su consentimiento sobre el fondo, por medio de la firma consignada al pie de la escritura pública” Mora (2016) p. 463

El otorgamiento se divide en dos etapas importantes:

- a. La lectura: es por medio del cual el notario lee lo plasmado en el instrumento a las partes, y en el caso de aquellas personas sin capacidad auditiva pueden leer lo redactado por el notario
- b. La firma: esta se debe hacer al final del instrumento, la cual debe ser de puño y letra, y debe ser idéntica a la plasmada en el documento de identidad aportado por el compareciente. Es importante porque le da la validez a lo estipulado en el instrumento, Código Notarial, artículo 93, 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.

Es importante, para que el instrumento adquiriera la fuerza necesaria para su validación, la autorización por parte del notario, con su firma autenticante, este asume la paternidad del instrumento, es donde se plasma la fe notarial, donde adquiere ese sello de certeza del acto, que se le atribuye a la función del notario.

¿Cómo se hace con los honorarios del trámite?

“Honorarios. Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo... Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular” (Código Notarial, art.166)

“Obligación de dar recibo. Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente” (Código Notarial, art.167)

Según los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, indica respecto de los honorarios:

“Honorarios. Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art..7)

“Honorarios. El notario tendrá derecho a percibir sus honorarios de conformidad con lo dispuesto en el arancel vigente y los artículos 137 y 166 del Código Notarial. En caso de que el asunto no se pueda seguir tramitando en sede notarial en razón de declaratoria de incompetencia, declinatoria o excusa, el notario cobrará el pago de sus honorarios según corresponda a su labor hasta ese momento procesal” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 64)

Acerca de la inscripción

“Alcances de la función notarial. Compete al notario público: h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él” (Código Notarial, art. 34)

Esta es la obligación Notarial postescrituraria más importante, es la inscripción de documentos en los Registros. Es debe inexcusable del Notario, la inscripción de los testimonios de las escrituras que autoriza

Archivo de Referencias

“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” (Código Notarial, art. 47)

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial

“ Archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos. Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En este último caso deberá cumplirse con la normativa que dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 21)

“Conservación y custodia. La conservación, custodia y forma de llevar este archivo es responsabilidad exclusiva del notario y objeto de control por las autoridades competentes, salvo lo dispuesto en el artículo anterior para los archivos digitales” (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013, art. 22)

El plazo mínimo de conservación y custodia será de diez años contados a partir de la fecha del documento notarial.

Índices

Con respecto a la presentación de los documentos registrales, es del del notario presentar los índices, con el fin de determinar esto debemos analizar lo que nos indica la normativa aplicable.

Código Notarial indica:

“Deber de presentar índices. 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, art. 26)

“Presentación de los índices. Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos. Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo.” (Código Notarial, art. 27)

“Corrección de los índices. Una vez presentado el índice, no procederá corregir la información declarada en él, salvo los simples errores materiales. Por ninguna circunstancia, podrá invalidarse en el protocolo un instrumento reportado en el índice como

debidamente otorgado ni podrá convalidarse uno que ya se haya informado como no autorizado” (Código Notarial, art. 28)

“Prescripción. En materia de infracciones de multa fija la acción administrativa prescribe en dos años, computados desde el levantamiento de la boleta de citación. La pena de multa impuesta en este tipo de casos prescribirá en siete años, contados a partir de la firmeza de dicha boleta.

La acción penal en materia de accidentes por colisión prescribe en dos años, contados a partir de la comisión de la infracción. La pena de multa prescribe en dos años, contados a partir de la firmeza de la sentencia, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Prescrita la multa, el Cosevi de oficio deberá proceder de inmediato a levantar la anotación correspondiente” (Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial, 1993, art. 190)

Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, menciona:

“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.” (Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, 1977, art. 1)

“El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.

El Reglamento del Registro determinará las demás normas y procedimientos de admisión de documentos en el Diario, así como del pago de sus derechos.” (Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, 1977, art. 2)

“No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel, salvo lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Notariado.

Si en el estudio del documento resultaren defectos, errores u omisiones de orden material, tales como los relativos a tomo, folio, asiento, situación y cualesquiera otros datos que no alteren la voluntad de las partes ni modifiquen en su esencia el acto o contrato, se procederá a inscribir el documento -si no existieren otros defectos que lo impidan- y el Registrador anotará aquellos, a fin de que el notario, al recibir inscrito el documento, haga al margen de la escritura original la corrección del caso. Igualmente podrá el notario, dejando la razón correspondiente al margen de la escritura original, corregir esa clase de defectos, errores y omisiones, sin perjuicio de las facultades que también le conceden los artículos 62 y 62 bis a) de la Ley Orgánica del Notariado, además podrá corregir otros errores que le hubiesen autorizado enmendar las partes o incluir datos que éstas le autoricen consignar.

Los demás defectos deberán indicarse, clara y detalladamente, en la minuta respectiva, sin que sea permitido hacerlo en el documento cuya limpieza se deberá mantener, con las citas

de ley en que se funda, dentro del plazo y bajo las sanciones por incumplimiento que determine el reglamento.

Todos los defectos deberán indicarse de una vez; subsanados éstos, deberá inscribirse el documento dentro del plazo que señale ese reglamento con las sanciones que el mismo determina para el caso de incumplimiento.

Corregidos los defectos apuntados al inicio, no podrán señalarse nuevos defectos y deberá procederse a la inscripción del documento respectivo” (Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, 1977, art. 6)

“No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución.

Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquél indicare.

Si el documento original no estuviere en el Registro y fuere imprescindible, para llevar a cabo la cancelación, podrá actuarse con una fotocopia del mismo o de la matriz, firmada por un notario. Si se tratare de una resolución judicial, la fotocopia será de ésta, con la firma del funcionario correspondiente.

En todo caso, las anotaciones o afectaciones erradas aquí referidas, carecen de todo efecto y validez, y no impedirán que se inscriba el documento posterior relativo a la inscripción

del inmueble en el cual se practicó la anotación errada. El Director del Registro dictará las normas de procedimientos atinentes a estos casos.” (Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, 1977, art. 7)

“No procederá inscribir un documento que estuviere en contradicción con otro presentado anteriormente, siempre que la inscripción de éste fuere admisible conforme al artículo anterior. Sin embargo, si se complementan o no hubiere contradicción podrán inscribirse, no obstante que la presentación no sea en el orden cronológico correspondiente, sin que sea necesario un documento especial de posposición del primer documento. En tal caso, si los documentos se hubieran distribuido a registradores diferentes, los inscribirá el registrador que indicare el Director del Registro o el Director General Asistente.

Las anotaciones pendientes, referentes a un derecho indiviso, no impedirán la inscripción de operaciones referentes a otros derechos indivisos de la finca del mismo propietario o de otros condueños” (Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, 1977, art. 8)

“Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional.

El uso de los medios de seguridad es obligatorio.

En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante.” (Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, 1977, art. 29)

III. ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Fase Asesora

Para comprender el caso en estudio, realizaremos un análisis detallado, desglosando punto por punto, cubriendo todos los puntos para brindar una adecuada asesoría notarial. El objetivo es abordar cada aspecto relevante y ofrecer una solución acorde a la normativa, asegurándonos de considerar todos los elementos importantes y requeridos según lo solicitado por la usuaria.

| Hecho | Descripción | Situación |
|-----------------------------|---|---|
| Usuaría | Esmeralda Porras Tinoco | |
| Profesión | Ingeniera forestal | |
| Estado Civil | Divorciada de su único matrimonio | |
| Domicilio | Santa Ana centro | |
| Requerimiento | Vender un vehículo Toyota Rav4 2022 | Usuaría no es la propietaria |
| Placa | 890482 | |
| Propietario Registral | Alberto Jiménez Porras | Reside fuera del país, se requiere un Poder Especial, por medio de Cónsul. |
| Relación con propietario | Madre e hijo | |

| | | |
|------------------------|---|--------------------------------|
| Nacimiento propietario | 22 de abril de 1997 | |
| Estado del vehículo | Libre de gravámenes prendarios y judiciales, anotaciones, infracciones y colisiones | |
| Precio de Venta | Doce millones de colones | Se requiere declaración jurada |
| Condiciones de pago | Un solo pago | |
| Comprador | Evaristo Contreras Madriz | |
| Estado Civil | Casado en primeras nupcias | |
| Profesión | Médico | |
| Domicilio | Alajuela centro | |

Según Baudrit (2017), “el contrato, es un acto jurídico -negocio jurídico en sentido estricto- que tiene efectos programados por los sujetos que lo concluyeron, pero también soporta un cúmulo de consecuencias de derecho que provienen de la ley, la equidad, y los principios generales del derecho” (p. 13)

Por lo tanto, un contrato es aquel por medio del cual las partes pactan sus acuerdos para dejar plasmada su voluntad entre ellos y con efectos hacia terceros.

Es evidente que ante la solicitud de la usuaria estamos frente de uno de los contratos de más uso y frecuencia en nuestro país, el de compraventa, por medio del cual se da el intercambio de una cosa por otra, usualmente de forma económica.

Compraventa

Todos los días nos encontramos ante este tipo de relación contractual, con el simple hecho de ir a comprar el desayuno por las mañanas, ya hay una manifestación de este, al ser un tipo de relación entre partes por medio de la cual, una entrega una cosa a cambio del dinero de la otra, es de tipo sinalagmático.

Según Baudrit (2017), “son contratos bilaterales o sinalagmáticos, por ejemplo: la compraventa, en la que el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida y el comprador a pagar el precio pactado” (p. 40)

Sin embargo, lo que define y exige la formalidad del contrato de compraventa son los bienes y la transmisión que se realiza por medio de este, porque una cosa es adquirir un bien comestible que es algo meramente transitorio de bajo valor, a algo que debe tener efectos registrales permanentes y efectivos.

“Con la expresión compraventa se menciona una significación característica. La palabra venta y la palabra compra están indisolublemente unidas y sólo representan dos aspectos de una misma unidad conceptual. Aún más, se podría decir simplemente venta o se podría decir simplemente compra, porque la primera comporta correlativamente la segunda y viceversa” Badenes (1968), (p. 6)

Podemos añadir a esta definición y según Brenes (1998):

“La compraventa se define diciendo que es un contrato en cuya virtud se traspasa la propiedad de una cosa, a cambio de un precio que se estipula. La persona que verifica la enajenación del objeto se llama “vendedor”, aquella a la cual se traspasa la propiedad del mismo se denomina “comprador”; y la operación que entre ambos se realiza, vista por sus dos aspectos -transmisivo y adquisitivo- compraventa.” (p. 132)

“Sala Primera de la Corte, Resolución N° 00340 – 1990, 05 de Diciembre del 1990 a las 14:50: "IV.- Mediante el contrato de compraventa una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado.- De conformidad con los artículos 1007, 1008 y 1049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio, este contrato se perfecciona desde que hay acuerdo en cosa y precio.- "El contrato de compraventa, por ser de carácter consensual, se perfecciona con el solo consentimiento de las partes, independientemente del otorgamiento de la escritura" (Sala de Casación, No. 63 de las 14,30 horas del 3 de agosto de 1951 y No. 193 de las 15 horas del 18 de diciembre de 1974).- Tanto la cosa como el precio que por ella se paga, deben estar determinados en el contrato, o ser al menos determinables mediante elementos objetivos estipulados en la contratación misma, pues de lo contrario la venta no nace válidamente a la vida jurídica, o se tratará de una figura distinta de la compraventa (artículos 627, 630, 835, 1007, 1049 y 1056 del Código Civil y 442 del Código de Comercio, y sentencias de Casación No. 68 de las 10,10 horas del 16 de agosto de 1951 y No. 116 de 16,45 horas del 20 de diciembre de 1966).” (Sala Primera de la Corte, Resolución N° 00340)

De esta manera, este tipo de contrato no es algo nuevo, no se debe a nuevas exigencias de ley, sino que lo hemos visto en el tiempo, incluso antes que los romanos, pioneros del derecho

actual, empezaran a regular este tipo de transacción, ya la sociedad comerciaba entre si sus bienes, por medio del intercambio de objetos de similar valor para su subsistencia, esto se denominada trueque, que era el intercambio de bienes materiales, o servicios, por otros de similar valor, en estos casos a diferencia de la compraventa se daba un intercambio pero no por un monto económico específico, siendo de esta forma el tipo de contrato más utilizado en nuestra sociedad desde tiempos ancestrales y que nos lleva a lo que tenemos hoy como contrato de compraventa.

Primitivamente, el lugar de la compraventa lo ocupaba la permuta, que era entonces el intercambio por enseres de un mismo valor, equivalencia, de importancia y valor para la satisfacción de las necesidades básicas.

Esto supuso un gran reto. Si hoy en la actualidad el precio es origen de negociaciones, imaginemos lo que era ponerse de acuerdo en cuanto a la equivalencia de las cosas para intercambiar. Ante lo difícil de una correspondencia de los valores en juego, se ideó utilizar para el cambio mercancías intermedias de universal aceptación, como fueron primero las cabezas de ganado y después los metales amonedados.

La permuta, una forma de intercambio que data de los albores de la humanidad, se fundamentaba en el trueque directo de bienes y servicios. Sin embargo, con el desarrollo de las sociedades y la necesidad de una medida común de valor, se comenzó a utilizar un tipo de mercancía específica que pudiera ser aceptada universalmente. Este cambio significativo marcó el nacimiento del contrato de compraventa, un avance crucial en las transacciones comerciales, facilitando el intercambio y la economía tal como la conocemos hoy.

Con el paso de los años y la introducción del acuñamiento de monedas, surgió la compraventa moderna. Este sistema es significativamente más complejo y formal que el trueque

o permuta, ya que implica un intercambio de bienes y servicios utilizando una moneda como medida de valor común. La compraventa moderna no solo facilita las transacciones comerciales, sino que también establece un marco legal y económico cuyo principio fundamental es el lucro. Este avance ha permitido un crecimiento económico sostenido y una mayor sofisticación en las relaciones comerciales.

Con el apogeo del Imperio Romano, se inició la regulación de los aspectos fundamentales para que posteriormente se le diera un trato más formal en el Código Digesto, el cual es una compilación de leyes romanas por Justiniano I en el siglo VI, parte del "Corpus Juris Civilis" que organizaba el derecho romano clásico, crucial para el derecho civil moderno al sistematizar siglos de leyes y opiniones jurídicas.

Es por medio de esta iniciativa romana que se pone de manifiesto el carácter legal de este tipo de contrato, según Revenga (2014):

“A su vez, se identificarán los distintos elementos participantes en las compraventas, encuadrándose como formales, reales y personales. De todos estos elementos, los que más complicaciones han suscitado han sido la cosa y el precio. Respecto a la primera, suscitó gran problemática la clase de objetos que eran susceptibles de ser transmitidos, mientras que el precio planteó dificultades en cuanto a su forma de pago, tiempo de realización y características que debía reunir para no considerarse un negocio fraudulento.” (p. 5)

Lo que fue un reto para entonces, y lo que fue algo novedoso para la época era la transmisión de la cosa, y se fueron dando las primeras teorías al respecto, lo que generó en la causa de la creación del contrato de compraventa, no solo se entendía que era necesario la entrega del bien con el pago de este, sino que, para actuar de buena fe se debía plasmar la voluntad de las

partes en un documento escrito, estableciendo entonces, dos grandes obligaciones, la del vendedor para entregar la cosa vendida o conservarla en caso de que se produzca una entrega aplazada del objeto pactado, pero sin pérdida alguna según lo establecido en el contrato y la otra obligación es la del comprador, es el pago por el precio pactado y en las circunstancias que se establecieron para ello.

Es importante indicar que este tipo de contrato se clasifica como bilateral perfecto, ya que ambas partes se obligan mutuamente entre sí, es un contrato consensual, por el consentimiento de las partes independientemente si debe darse en escritura o no, y es oneroso, porque aquel que compra llega a ser dueño de la cosa mediante un pago que debe entregar al vendedor o enajenante.

Para que el contrato de compraventa cumpla con los requisitos de formalidad debe tener los elementos básicos y fundamentales que lo componen; consentimiento, cosa y precio, a falta de alguno de estos elementos no hay contrato, no se podría perfeccionar. El consentimiento tiene que recaer tanto respecto de la cosa que es objeto del contrato, como lo relativo al precio y a las condiciones que se estipulen con respecto a cómo debe darse la operación.

Según Brenes (1998):

“El ánimo de despojarse del vendedor de la propiedad de la cosa para traspasarla al comprador, y el ánimo de este para adquirir el dominio de esa misma cosa, son requisitos también de modo necesario deben concurrir para la efectividad del contrato. Por eso la venta simulada, aunque tenga todas las exterioridades del acto verdadero de enajenación, se halla desprovista del valor legal, pues falta en las partes el propósito de la traslación de la propiedad.” (p. 133)

El Código Civil indica:

“La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio. En cuanto al precio, es aquí donde se da la diferencia con respecto de la permuta, ya que este debe consistir en una suma de dinero, ya que, si no fuese de este modo, estaríamos ante otro tipo de contrato como el de cambio o permuta que se puede dar otro bien de similar valor. Por lo tanto, las partes deben fijar la cantidad que constituye el precio por la cosa o el bien a enajenar.” (Código Civil, 1887, art. 1049)

“La venta de cosa ajena es absolutamente nula; pero el comprador que ignora el vicio del contrato tiene derecho a los daños y perjuicios aun contra el vendedor de buena fe” (Código Civil, 1887, art. 1061)

Como uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa se encuentra las partes que lo conforman, uno vendedor y otro comprador, sin embargo, dadas las características de formalidad que requiere este tipo de contrato, se debe constatar si el primero tiene la legitimación para enajenar aquello que vende, porque no basta con ser poseedor, suponiendo la buena fe, sino que debe tener la legitimación para llevar a cabo el negocio, suponiendo la mala fe. El ARTÍCULO 34, del Código Notarial indica:

“Alcances de la función notarial. Compete al notario público: g) Realizar los estudios registrales, nos habla de la responsabilidad que tenemos los notarios con respecto de los usuarios, en virtud, que no es deber del usuario verificar si el vendedor es el propietario del bien que desea vender, por eso recae esta obligación sobre el notario, es lo que lo mueve a buscar su asesoría, con el fin de dejar en manos de quien tiene la facultad por ley para llevar a cabo el trámite contratado” (Código Notarial, art. 34)

Es así como en su análisis del caso, el notario debe notar en su estudio precartular que la usuaria no es la propietaria del bien a enajenar y por ende, no cumple con el requisito indispensable para la perfección del contrato de compraventa y que en caso de querer continuar con la venta debe tener la representación por parte del propietario del vehículo para venderlo, esto es total y absoluta responsabilidad del notario advertirle a la usuaria las implicaciones legales para continuar con el trámite solicitado.

“Tribunal Disciplinario Notarial, Resolución N° 00389 – 2010, 14 de Octubre del 2010 a las 10:10, Expediente: 05-000708-0627-NO: IV (...) el notario incurrió en falta a la fe pública de la que es depositario, conforme a los artículos 1,2, 31 y 84 del Código Notarial y admite haber expedido un testimonio, que a la postre deviene en falso, en los que da fe de hechos totalmente divorciados de la verdad, como son de en que dicho testimonio da fe al amparo de su fe pública de la actuación de la señora Xinia Brenes Amaya como apoderada especial del señor José Elías Granados Robles, con base en un poder otorgado en Atenas, el 29 de noviembre del dos mil ante el citado notario Henry Víquez Arias, según la citada escritura número 49, lo que es falso, ya que el poder es del todo inexistente, al igual que el poderdante se encuentra fallecido desde el 10 de setiembre de 1999, así como también da fe que ese testimonio es copia fiel y exacta de su matriz, que fue firmada por las partes y él mismo y de que fue autorizada, lo cual no es cierto ya que dicha matriz no nació a la vida jurídica porque tiene "NO CORRE", únicamente está firmada por el comprador, hechos que admitió en su contestación, entre otras manifestaciones, al expresar (folio 64) que "ESTOY CONSCIENTE DE QUE LO OCURRIDO EN CUANTO A LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO OBEDECE A UN ERROR INVOLUNTARIO DE MI PARTE, SIN NINGUNA MALA INTENCIÓN O ACTUACIÓN DOLOSA," y que

constituyen confesión para los efectos del artículo 341 del Código Procesal Civil y de lo establecido por la Sala Constitucional al señalar que: "Las consideraciones del recurrente en el sentido de que este hecho constituye una violación al principio del debido proceso y a su derecho de defensa no son de recibo, ya que la imposición de esa sanción se debió a que fue un hecho admitido durante la tramitación del proceso por parte de los notarios...de manera que resulta a todas luces ilógico que al recurrente tuviera que dársele audiencia sobre los hechos que él mismo reconoció..." (Sala Constitucional. Voto # 9198 de 16:33 horas del 17 de octubre del dos mil).- Es evidente que la actuación refleja un descuido grave y negligente a los deberes que le impone el correcto ejercicio del notariado al notario, ya que no estuvo apegada a las normas que rigen el Derecho Notarial, pues su deber funcional le impone inexcusablemente, en forma previa, verificar la vigencia e idoneidad del poder especial, así como la existencia del poderdante y de la misma forma, no podía autorizar la escritura si las partes no habían comparecido a la celebración de la compraventa, y mucho menos, expedir el testimonio, con lo cual se corría el riesgo de que el testimonio circulara, como en efecto sucedió en este caso, pues él mismo reconoce que fue hasta después de que firmó el comprador y sin haber firmado la apoderada que se cuestionó la validez del poder al indicar (folio 64) que: "EL ACTO MATERIAL NO SE FORMALIZÓ COMPLETAMENTE, PUES LA ESCRITURA PUBLICA FUE FIRMADA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE POR EL SEÑOR MURILLO ELIZONDO, QUIEN COMO YA INDIQUÉ, LUEGO ESTUVO DE ACUERDO EN DEJAR SIN EFECTO EL ACTO, YA QUE ESTABA CONSCIENTE DE QUE EL SUSCRITO DEBÍA CORROBORAR PARA DARLE VALIDEZ A LA NEGOCIACIÓN LOS DATOS DEL PODER ESPECIAL CON EL CUAL ACTUARIA LA PRESUNTA APODERADA DE LA

PERSONERIA VENDEDORA, QUIEN NUNCA FIRMÓ AL COMPROBARSE QUE NO EXISTÍA TAL PODER" y procedió a anular la matriz, después de haber expedido y firmado el testimonio para presentarlo ante el Registro para su inscripción, cuando en realidad se trataba de un testimonio falso, ya que la escritura matriz no nació a la vida jurídica puesto que no había sido firmada por una de las partes, además de que quien otorgó el poder estaba fallecido desde hacía varios años y el poder era inexistente, de acuerdo con la información que relacionaba la escritura donde supuestamente se otorgó. El hecho de preparar la escritura de antemano sin hacer los estudios registrales previos y sin comprobar la fuente documentaria del poder, le impidió al notario darse cuenta de su inexistencia, transgrediendo la fe pública de que es depositario conforme al artículo 31 del Código Notarial, y al expedir su testimonio, hecho enteramente atribuible a su persona como autorizante del documento y no a su secretaria en quien pretende descargar infundadamente su responsabilidad funcional, provocaron que incurriera en la falta por expedir un testimonio falso, sancionable en la forma que dispuso la autoridad de instancia, con base en el artículo 146 inciso c) del Código Notarial.- La aquo sancionó al notario con cuatro años de suspensión, pero estima este Tribunal que acorde con criterios de proporcionalidad y razonabilidad, la falta debe ser sancionada con tres años de suspensión, que es el mínimo previsto en dicha norma, por lo que ha de modificarse la sentencia apelada para rebajar la sanción a ese monto.- Los motivos en los cuales se fundamentó el recurso, no son de recibo. Si bien la A quo incurrió en un error material en su sentencia al apreciar que la apoderada había firmado el instrumento matriz, cuando en verdad únicamente fue rubricada por el comprador, eso no cambia la veracidad de los hechos por los cuales fue denunciado y los que admitió en su contestación respecto a la expedición del testimonio, al reconocer (folio

63) que: "TAL Y COMO INFORME OPORTUNAMENTE AL SEÑOR DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD MUEBLE, POR UN ERROR MATERIAL HUMANO DE MI SECRETARIA, LA SEÑORA ANA LUCIA MORERA CASTRO, (A QUIEN DESDE YA OFREZCO COMO TESTIGO), SE PRESENTÓ AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUEBLE EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA 364 DEL TOMO 19 DE MI PROTOCOLO, COMO AUTORIZADO POR MI NOTARIA A LAS 10:24 HORAS del 24 DE AGOSTO DEL 2004, CUANDO EN REALIDAD DICHO INSTRUMENTO NOTARIAL NO TENÍA VALIDEZ JURÍDICA, PUES HABÍA SIDO DEJADO SIN EFECTO POR LAS MISMAS PARTES OTORGANTES, YA QUE UNA DE LAS PERSONAS QUE DEBÍAN OTORGAR DICHO ACTO NO SE PRESENTO, A SABER LA SEÑORA XINIA BRENES AMAYA.", de manera que como ya se explicó líneas atrás, su falta consistió en que al amparo de la fe pública de que es depositario dio fe en el testimonio que expidió de la personería de la transmitente con base en un poder especial del todo inexistente y resultando además que el supuesto poderdante había fallecido años atrás, así como de que la escritura matriz era válida y eficaz cuando en realidad no había sido firmada por la totalidad de las partes y el notario, sino que tenía "NO CORRE". Además de eso, el notario denunciado expidió el testimonio y le agregó la boleta de seguridad, lo cual propició que el documento fuera presentado al Registro, con el resultado ya conocido. El notario no puede achacarle la responsabilidad a su secretaria ni a ningún otro subalterno, pues el responsable de la confección, trámite e inscripción es él en su condición de notario, a quien las partes contrataron para la prestación de sus servicios, rogación que debió haber rechazado desde un inicio, como asesor de éstas, contralor de legalidad y a quien remuneraron sus servicios y sin duda fue la acción incorrecta de su parte

de expedir el testimonio sin estar firmada la escritura, lo que provocó que tuviera acceso al Registro con evidente perjuicio para los terceros que consultan la información ahí publicada.- (...)” (Tribunal Disciplinario Notarial, Resolución N° 00389)

“El poder especial para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial, solo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin poder extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar. El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro.”(Código Civil, 1887, art. 1256)

Para poder cumplir con el requerimiento y formalidad que establece la ley para que el contrato de compraventa tenga efectos registrales es que quien va a enajenar el bien, debe ser el propietario registral del mismo, o si no actuar por medio de un Poder Especial.

Según Brenes (1998), “es especial, el que se otorga para determinado negocio, judicial o extrajudicial. Una vez desempeñado éste, cesa el poder, no siendo lícito extenderlo a ningún otro asunto, aunque fuese derivación o consecuencia del primero, por ejemplo: conferido poder para dar en arrendamiento un inmueble, el apoderado no tiene facultad para percibir los alquileres”

“Solemnidades del Poder Especial con Efectos Registrales, TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 157 de las nueve horas quince minutos del diecinueve de julio del dos mil siete. Expediente: 01-000614-0627-NO

V. En el presente asunto, la autoridad de primera instancia tuvo por probado que el notario Flavio Tapia Insuasti confeccionó y autenticó un poder especial, por medio de documento

privado fechado el 3 de noviembre de 1999, otorgado por Gerardo Arroyo a favor de Miguel Ángel Guevara Pérez, para la conducción, administración, venta y solicitud de las respectivas placas de una motocicleta sin inscribir, marca Kawassaki, año 1989. El notario Tapia incurrió en falta a sus deberes funcionales, ya que debió confeccionar y autorizar ese acto mediante escritura pública, donde compareciera el poderdante y otorgara el respectivo poder, conforme a lo establecido en el párrafo final del artículo 1256 del Código Civil, que en lo conducente señala: "El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro" (negrita suplida). No queda duda que dicho notario lo confeccionó pues, en el acápite primero, del escrito de contestación admite que: "Miguel Ángel Guevara Pérez me solicitó la autenticación de un "manuscrito" en papel ajado que lo traían confeccionado, por cuya razón preferí transcribirlo, informando a los interesados sobre las trascendencias (sic) jurídica del acto y explicándoles que dicho poder se debe otorgar en escritura pública para que surta los efectos de Ley", por lo que siendo el citado notario el autor de ese documento, es responsable por la falta cometida de incumplir con la formalidad de escritura pública establecida por la legislación civil para este tipo de actos. De ahí que para este Tribunal, si ese hecho sucedió en la forma como lo relata el notario Insuasti, y ello no ha sido desvirtuado en el proceso, y para los fines que se le solicitaron sus servicios, su deber era, desde un inicio, abstenerse de brindarlo, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 del Código Notarial, dado que si el poder tenía efectos registrales, debía observar la forma de escritura pública, como antes se expresó. Al no hacerlo así, autorizó un acto contrario a la ley e ineficaz, conforme lo dispone el numeral 7 inciso d) de dicho cuerpo legal, ya que dicho poder no iba a surtir los efectos requeridos por las partes, por lo que incurrió en falta

grave, de acuerdo a lo que establece el artículo 139 del Código Notarial y por ello se hizo acreedor a la sanción que se le impuso, conforme lo disponen los artículos 144 inciso b) y 145 inciso c) de dicho cuerpo legal, tal y como lo razona el juzgador de instancia, aclarando únicamente que no resulta de aplicación el numeral 145 inciso d) que indicó erróneamente dicha autoridad y por eso ha de confirmarse lo resuelto. No está por demás decir, respecto a los reproches del notario, lo ya externado por este Tribunal en el voto 107-04, al señalar que el Derecho Notarial es eminentemente formalista y que se rige por el Código Notarial, el cual contiene los deberes y requisitos que tiene que observar el notario a la hora de ejercer su función, so pena de ser sancionado si así no lo hace. Asimismo, que el cumplimiento de esos deberes y requisitos no queda a criterio del profesional ni de las partes que acuden ante él a rogar sus servicios, sino que son de obligado acatamiento, precisamente para garantizar el correcto ejercicio de la función en aras de la paz social y la seguridad jurídica, por lo que el notario debió observar la forma prescrita por el ordenamiento jurídico para la formalización de un poder especial con efectos registrales, el cual debe haber sido otorgado en escritura pública.-“ (TRIBUNAL DE NOTARIADO, 2017, Sentencia 157)

Es por lo tanto, un requisito indispensable para la usuaria poder tener un Poder Especial para actuar en el trámite solicitado, sin embargo, el propietario del bien no se encuentra en el país, lo que supone algunos aspectos que se deben analizar desde la perspectiva del notario.

En primera instancia y ante la ayuna legitimación de la poseedora del bien el contrato de compraventa no se puede perfeccionar, ya que sería completamente nulo, por lo que en el mismo instante que la usuaria pide hacerse la compraventa el notario debe indicarle que no se puede realizar en las circunstancias actuales, sin embargo, bajo el principio de principio de asesoramiento y de imparcialidad, es debe del notario indicarle a la usuaria cuales son las opciones para de esta

forma llevar a cabo el contrato solicitado, por lo que le sugiere las dos opciones posibles, en primera instancia y según lo que indica el Código Notarial en su artículo 32: Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica, como notario puedo ir al país en donde se encuentra el propietario y realizar un Poder Especial en su nombre para que ella pueda realizar el trámite, en este caso, ella como interesada, debe hacerse cargo de los gastos por viáticos y hospedaje, además del monto por el documento del Poder Especial, la segunda opción es tramitar por medio del consulado de la Embajada de Costa Rica en los Países Bajos, el Poder Especial requerido, ya que es la otra forma de realizarlo, por medio de un notario consular.

¿Por qué debe ser un Poder Especial?

Como ya hemos mencionado anteriormente, según el caso descrito, el vehículo que se desea traspasar no pertenece registralmente a la poseedora. Por lo tanto, no es ella quien tiene la facultad para disponer del bien y traspasarlo, lo que representa un impedimento para la compraventa. Lo que empeora el cuadro fáctico es que no solo es que la poseedora no es la propietaria registral del bien, sino quien ostenta el título está fuera del país, por lo que le es imposible presentarse a comparecer, por lo que la única opción para llevar a cabo la compraventa es que comparezca este por medio de apoderado.

Con el fin de sanear este obstáculo y cumplir con el requisito de la usuaria de llevar a cabo el trámite, se le solicita un Poder Especial, un mandato otorgado por el propietario registral, para que se pueda realizar la compraventa según lo que establece la normativa para este caso.

“El poder especial para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial, solo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin poder extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar. El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro” (Código Civil, 1887, art. 1256)

Tal como señala, Mora (2016), “La representación es la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre y por cuenta de otra, lo cual permite a la persona actuar simultáneamente en lugares distintos, produciendo la multiplicidad metafísica de la unidad de la voluntad. La representación puede ser voluntaria o impuesta por la ley. La primera es constituida por el interesado, y dentro de ella se destacan los "poderes". El "poder" es el otorgamiento de facultades que da una persona llamada "poderdante", a otra persona, llamada "apoderado", para que actúe en su nombre y representación. Siendo así se puede comparecer en nombre propio o ajeno. El Poder Especial. Es aquel que se otorga para determinado acto o negocio, que puede ser judicial o extrajudicial, tal y como lo indica el artículo 1256 del Código Civil. La doctrina ha señalado que, en el caso del poder especial, éste debe estar detallado en forma precisa, exponiendo todas las particularidades del negocio. Por ejemplo, en el caso de una venta, se deberá indicar el objeto, el precio, el plazo y todas las demás condiciones pertinentes a la venta del objeto”. (p. 455)

Finalmente, para concluir este análisis de asesoramiento es importante denotar que el notario debe regirse por los principios notariales a los que se debe de acuerdo a su función e investidura.

El notario no solo se debe regir por todo el conjunto de normas, leyes, lineamientos, regulaciones que en materia de derecho registral se le exige, sino que su función notarial se debe regir bajo los principios que en la materia le compete, y que son inherentes a su investidura, son exigencias en su comportamiento en su actuar tal es el caso de tener una oficina abierta al público, esto es irrenunciable, es algo que el notario debe hacer de carácter obligatorio.

Debemos denotar que materia notarial el principio de autonomía de la voluntad de las partes tiene un límite, ya que es el fedatario quien tiene la obligación de asesorar a las partes y no redactar de forma antojadiza o de forma libre todo aquello que los comparecientes consideren, estos por desconocimiento podrían expresar estipulaciones contrarias a la ley, de ahí que es deber del notario regirse bajo los principios notariales que enmarcan su función, estos son los deberes y normas de comportamiento ya establecidas.

“La Rogación. En vista de la necesidad de las partes, que surgen del negocio de compraventa y del cual se ven imposibilitados llevar a cabo por sí mismos, en virtud de los efectos registrales que se requiere para formalizar el contrato, es con este motivo, que las partes buscan la asesoría del profesional en derecho notarial quien tiene la investidura, es precisamente esta acción, este motivo de ser asesorado y de buscar quien puede y está facultado para llevar a cabo el contrato de compraventa, lo que se conoce como principio de rogación, la prestación del servicio notarial que se inicia con la solicitud de parte. No es algo oficioso, por lo menos en la parte inicial, ya que si el notario se obliga a llevar a cabo acciones de oficio una vez que se inicia el proceso. También es importante entender que, bajo este mismo principio, que si el requirente, por cualquier motivo que sea, exige la cesación del servicio contratado el notario debe atender a esta solicitud de igual manera.

La Imparcialidad. Recordemos que el notario recibe su investidura para ejercer la función pública de forma privada. Esto implica la prestación de su servicio como si fuera el mismo Gobierno u órgano estatal, ofreciendo un servicio al público. De manera que su accionar debe ser imparcial, no tomando parte de uno de los comparecientes, sino asesorando a todas las partes para que el contrato de compraventa cumpla con los requisitos de ley. En este sentido, podríamos decir que si, el notario tiene un favoritismo, es a la misma ley, a quien se somete y debe actuar bajo el principio de legalidad administrativa, que le compele a realizar aquellas actuaciones a las que se le autoriza. Es en este sentido que el notario debe asesorar a las partes conforme a la ley.

La integridad. Una de las características más importantes de un notario, lo que hace valer su condición de fedatario, es su condición moral. Esta le compele a actuar completamente apegado, no solo a la ley y a los principios notariales, sino también a los valores éticos, morales y de integridad. Su actuación debe ser transparente, honesta y justa, asegurando que su labor refleje imparcialidad y objetividad. Solo así puede ganarse y mantener la confianza de las partes involucradas y de la sociedad en general, reafirmando su papel como garante de la legalidad y la justicia.

La inmediatez. El ejercicio Notarial se verifica en primera persona; la inmediatez con los requirentes es imprescindible. Sin perjuicio de la gama de asistentes y amanuenses que a veces "pululan" en algunos bufetes; especialmente en otros países, es ante el notario ante quien se vierten las voluntades, y es éste el que autoriza el instrumento por haber tenido a la vista el otorgamiento y las firmas estampadas. Existen partes del acto notarial que requieren la intervención física del Notario de manera indiscutible, como es en el caso del otorgamiento. Es el cirujano con el bisturí ante el paciente. No se admiten excepciones. La

inmediatez en la aprehensión de los elementos externos requeridos para una efectiva función y en especial para la dación de fe, como lo es estampar una firma frente al notario, o la identificación de los comparecientes. La comparecencia, el ante mí, es la primera dación de fe que se plasma en el instrumento. Ante mí, significa que allí estuvieron los requirentes tal día a tal hora y fueron identificados. Todos son actos consustanciales a la función. Desatender esta norma puede incluso, provocar una suspensión de tres a diez años, la más severa que prevé nuestro ordenamiento. Hay que reconocer que, en algunas ocasiones, la práctica nacional ha obligado a Notarios a "conseguir firmas", especialmente en el caso de cancelaciones hipotecarias ya que los gerentes de las instituciones crediticias son realmente difíciles de "capturar". La nueva "cultura notarial" debe procurar estos cambios, así las instituciones deben colaborar en este sentido, vehemencia que debe ser comandada por el Consejo Superior Notarial, ya que expone a los notarios y los desgaja en su función” Mora (2016). (P.149)

La Unidad del Acta Notarial

Según Mora (2016):

“Pese al formalismo extremo heredado del Derecho Romano, la unidad del acto implica un paradigma de legitimidad. En el (P. 428)

arraigado formulismo del viejo derecho romano, asilo exigía. En la emancipatio, o comprara solemne, per aest et libram y en el exum o préstamo, se requería la Unidad del acto. Comprador y vendedor en el primer caso, en presencia de cinco testigos y el emptor familiae, procedían al ritual del precio metal que serviría de precio. (Carlos Emérito González, Teoría General del Instrumento público, cit. pág. 204)

De igual forma da cuenta el Derecho Justiniano, especialmente en lo tocante a los testamentos en el Fuero Real y las siete partidas en el Ordenamiento de Alcalá, (1348) y la pragmática de Alcalá (1503)

Se refiere a la conjugación, del tiempo y lugar para la lectura, asesoría, otorgamiento y autorización del documento que de él resulta. Esa convivencia de tiempo entre los comparecientes y otros que debieran firmar el instrumento, dentro de un marco temporal y espacial. Los firmantes, procurando ser amplios en la idea, en un lugar determinado en un mismo momento. Resulta de un instante único en que reunidos estén en un mismo lugar. Presencia física y contacto directo en la relación volitiva e intencional de celebrar el convenio. Todo esto ante el cartulario. Son las partes en el negocio que contiene contraprestaciones, donde la consumación del acuerdo resulta en el mismo acto, con independencia de consideraciones previas de carácter contractual.

No es solo una apreciación lógica, devenida de la propia naturaleza de la disciplina, sino también de orden normativo. No podría el fedatario brindar su ministerio sin estar presente los interesados, en un momento y lugar con el propósito de dilucidar las dudas y evidenciar su anuencia. Es decir, si las personas requirentes no se encuentran concentradas en mismo lugar. Declinaría así el concepto estructural de la fe pública, entendida como aquella evidencia que tiene el cartulario de la percepción de ese hecho, como medio de salvaguarda de conflictos.

Nuestra legislación disciplinaria contiene una fuerte sanción por el menosprecio de esta obligación (artículo 146 inciso a, suspensión de tres a diez años). (P. 429)

Consagra así el principio de inmediatez como aspecto inconcebible de excusa en la prestación del servicio.

Sin embargo contiene lo expuesto la excepción del acta notarial, explicada también en este trabajo. Es por cuanto las actas por su naturaleza no recogen por lo general unidad por sus dimensiones espacio temporal, sujetas a lo que se desee verificar.

Igualmente se puede admitir el quebranto a la unidad del acto notarial la donación con aceptación diferida, que preceptúa el artículo 1399 de nuestro Código Civil. Al sentenciar que "La aceptación de la donación puede hacerse en la misma escritura u otra separada: pero no surte efectos sino se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura." Es el caso de la donación efectuada en una escritura pública y aceptada en otra. Esto se explica indicando que la demora de un documento no cerrado, esperando la firma de un donatario que tal vez se encuentra en otro país, desnaturalizaría el documento principal de donación, por arremeter a la certeza cronológica del acto. Resultaría de su práctica un dislate total.

La unidad del acto se agota con la reunión de las partes y el notario en el momento de la firma del instrumento, conlleva la lectura, asesoría, (a no ser que esta se haya brindado anteriormente a satisfacción) el otorgamiento y la autorización.

Como una excepción digna de ser mencionada, el artículo 107 de reglamento dec. 3887 / 98, expresa, "en los casos en que hubiera pluralidad de otorgantes y no se tratase de actos en que hubiera entrega de dinero, valores o cosas en presencia del notario, podrán suscribir la escritura en distintas horas del mismo día del otorgamiento, salvo expresa exigencia legal en contrario." De igual forma la ley 404 de Capital Federal (Argentina) acepta la excepción

a la unidad del acto, siempre y cuando se deje constancia en el protocolo de la distinta forma de actuación y condicionado a que el texto no se modifique con relación al tiempo de la primera firma. (P. 430)

Textualmente la Ley N°404 al respecto, establece: a) En los casos de pluralidad de otorgantes en los que no hubiere entrega de dinero, valores o cosas en presencia del notario, los interesados podrán suscribir la escritura en distintas horas del mismo día de su otorgamiento, dejándose constancia de ello en el protocolo. Este procedimiento podrá utilizarse siempre que no se modifique el texto definitivo al tiempo de la primera".

Salvat, comentando el artículo, expresaba que:

"La ley ha querido con esto asegurar una vez más la veracidad del escribano sobre la cual reposa la fe y el valor probatorio de las escrituras públicas. Exigiendo que todos los que suscriben las escrituras públicas, partes otorgantes, testigos y escribanos la firmen en el mismo acto, la ley los obliga a comparecer y reunirse todos juntos ante el escribano y los solidariza, por lo mismo, en las consecuencias y responsabilidades de cualquier falsedad que se cometiera en este sentido." (P. 431)

Fase Previa

A mi notaría, se presenta la señora Esmeralda Porras Tinoco, ingeniera forestal, vecina de Santa Ana centro, divorciada de su único matrimonio, indicando que, desea vender su vehículo Toyota, Rav4, 2022, placa 890482. La venta será por doce millones de colones, quiere que sea en un solo pago y ya tiene el comprador, el señor Evaristo Contreras Madriz, casado en primeras nupcias, médico, vecino de Alajuela centro.

Basándome en el Principio de Rogación y en lo que nos indica el Código Notarial:

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

Con el fin de realizar el contrato de compraventa solicitado por la usuaria, realicé, como primera parte de mi asesoramiento, el estudio registral del bien mueble que se desea vender al comprador, tal como nos lo indica Código Notarial indica:

“Alcances de la función notarial. Compete al notario público: g) Realizar los estudios registrales” (Código Notarial, art. 34)

Al consultar en la base de datos del Registro Nacional el número de matrícula del vehículo, se observa que el propietario registral es Alberto Jiménez Porras y no la poseedora del bien, la usuaria. Procedo a realizar un estudio en la página web del Registro Civil y logré determinar que el propietario registral del vehículo es hijo de doña Esmeralda, nacido el 22 de abril de 1997, con cédula 116810174 y soltero.

Del estudio registral, se concluye que el vehículo se encuentra libre de gravámenes prendarios y judiciales, anotaciones, infracciones y colisiones. Además, por la documentación aportada por doña Esmeralda, se verifica que el vehículo posee Derecho de Circulación (Marchamo) del año en curso y la revisión técnica al día.

Una vez reunidos estos datos, le hago la primera observación acerca del precio de venta y le indico que tal como lo prevé el artículo 15 ter de la Ley 7786, Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, indica:

“En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.” (Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, 1998, art. 15 ter)

Por lo tanto, en virtud del monto por la venta del vehículo, el comprador debe hacer una declaración jurada indicando el origen de los fondos con los que realizará la compra del vehículo, que es un requisito indispensable, ya que se supera el monto de los US\$10,000 establecidos por esa normativa, ella me indica que está de acuerdo y que es el comprador, conforme a las negociaciones entre las partes, quien se encargará de pagar el traspaso.

Una vez realizado el estudio previo del caso, procedí a informarle a doña Esmeralda que el automóvil está a nombre de su hijo. Ella me indicó que no recordaba ese detalle. Mi recomendación fue que, si desea realizar la venta, su hijo debe comparecer para formalizar el traspaso del contrato de compraventa. La usuaria me informó que su hijo actualmente se encuentra estudiando una maestría en los Países Bajos y, por tanto, no podría venir. Sin embargo, mencionó que debe existir una forma legal para que ella sea autorizada por su hijo para vender el vehículo.

Le informo que ante tal circunstancia y según lo que nos indica la Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles del Registro Nacional, la única opción es que su hijo le otorgue un

Poder Especial que le faculte a ella a realizar el contrato de compraventa, ya que en esa guía nos indica acerca del Poder Especial:

"El poder especial es para un determinado acto jurídico judicial o extrajudicial, y sólo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin que resulte posible extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar. El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el registro" (Código Civil, 1887, art. 1256)

En virtud de que su hijo se encuentra fuera del país, existen dos opciones que, según el Código Notarial en el artículo 32 y en mi función como notario, puedo gestionar para que tengan efectos jurídicos y registrales en Costa Rica. La primera opción es que, como notario, viaje a los Países Bajos y realice el Poder Especial en presencia del hijo de la usuaria, para que comparezca de forma personal y le otorgue la autorización que ella necesita para actuar como apoderada. Sin embargo, al realizar un estudio de la situación y analizando el costo del viaje por pasajes aéreos, estadía, alimentación y el valor del Poder Especial, esta posibilidad se descarta de inmediato, no por un tema de legalidad, sino por la inversión versus el beneficio.

La segunda opción es que su hijo acuda a la Embajada de Costa Rica en los Países Bajos para otorgar el Poder Especial por medio del cónsul. De esta forma, el documento tendrá validez en Costa Rica. Posteriormente, el documento deberá ser enviado a Costa Rica, donde deberá ser apostillado por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, en el Departamento de Autenticaciones. Esto garantiza que el Poder Especial sea válido y su hijo autorice a doña Esmeralda para proceder con la venta del vehículo. En virtud de esta recomendación, la usuaria

se interesa en llevar a cabo el servicio y solicita mi asesoría como notario para le pueda gestionar esta solicitud y pueda brindarle le asesoría para que su hijo proceda con lo requerido.

Con este fin me dirijo a la página web de la Embajada de Costa Rica en Países Bajos, para informarme como se debe solicitar el Poder Especial, en dicha página <https://www.embacr.nl/español/consulado/otros-trámites/> indica lo siguiente:

PODERES: Para realizar un Poder Especial, General o Generalísimo, debe seguir el siguiente trámite:

1. Enviar al correo concr-nl@rree.go.cr un borrador en formato Word de la escritura que desea realizar, y copias de las identificaciones (cédula de identidad por ambos lados para costarricenses, pasaporte en el caso de personas no costarricenses). Igualmente, se requiere certificación digital reciente, cuando el trámite es sobre bienes o personas jurídicas inscritas en el Registro Nacional.

2. El Consulado remitirá el borrador con anotaciones para revisión final, y dará mayores precisiones sobre el monto a cancelar, de acuerdo con el arancel consular.

Ya con este dato, procedo a enviar el correo electrónico solicitando la información detallada, con el fin de indicarle a mi cliente cómo se debe realizar el trámite por medio del propietario registral para otorgar el Poder Especial a la vendedora. Su respuesta es la siguiente:

¿Qué debe hacer el poderdante, ustedes le dan cita?

El Consulado otorga al poderdante la cita, ya sea directamente (él nos puede contactar para solicitarla), o a través del notario en Costa Rica. Algunos poderdantes prefieren establecer contacto directo con el Consulado desde el inicio del proceso, y son ellos quienes nos facilitan la

documentación preparada por el notario en Costa Rica y nosotros coordinamos directamente con el interesado todas las etapas en Países Bajos (observaciones a la escritura, cita, pagos, etc.). Otros poderdantes prefieren que sea el abogado quien coordine directamente con el Consulado no solamente la preparación de la escritura, sino también las etapas subsiguientes (cita, información sobre pagos, etc.).

¿Una vez firmado el Poder como es enviado a Costa Rica?

La persona interesada tiene que venir personalmente a firmar el poder. Ese mismo día, el Consulado le entrega el testimonio. La persona interesada tiene que enviar el testimonio original a Costa Rica, por los medios que considere más convenientes.

¿Cuánto se tarda tramitar el Poder Especial?

Para realizar el poder: en función de la complejidad de escritura, de las observaciones que eventualmente se tengan al borrador, y de la carga de trabajo del Consulado y de la Embajada, podemos dar una cita en el transcurso del mes que sigue al primer envío del borrador de la escritura. Para llegar a Costa Rica: esto es variable en función del medio que elija el poderdante para enviarle al abogado el testimonio. Si opta por servicio de empresa privada tipo Courier, puede ser menos de una semana.

¿Cuánto son los honorarios del Poder Especial?

El costo de la escritura depende del contenido del documento, ya que el arancel consular (tarifa 24) se aplica por acto. El costo mínimo de un documento (es decir, una escritura con un único acto) es de USD\$132.07. El monto se paga en euros, siguiendo las instrucciones que el Consulado oportunamente haría llegar al abogado, o al interesado directamente.

¿Como se debe hacer la cancelación de honorarios?

Se paga en euros, en Países Bajos, en una cuenta a nombre del Consulado, siguiendo las instrucciones que el Consulado oportunamente haría llegar al abogado, o al interesado directamente.

¿Qué requisitos adicionales se necesitan?

Necesitamos que se nos haga llegar un documento preliminar (en versión Word) con el borrador de la escritura, elaborado por un abogado en Costa Rica. Junto con el documento Word, también necesitamos copias de las identificaciones (pasaportes para personas no costarricenses y cédula de identidad para costarricenses) de todas las personas involucradas y mencionadas en el documento Word. También se requiere certificación digital reciente, cuando el trámite es sobre bienes o personas jurídicas inscritas en el Registro Nacional. El Consulado luego revisa y estudia el borrador, y se pondrá en contacto con usted para hacer cualquier observación, solicitar documentos adicionales o programar una cita.

Ya que tenemos esta información, le indico a la usuaria las opciones y esta decide que sea su hijo quien se apersona en la Embajada, pero que, como notario, confeccione el borrador que se necesita con todos los datos tal como ellos lo solicitan y que el Poder Especial sea únicamente para el contrato de compraventa, esto para que su hijo lo presente y se tramite lo antes posible.

Se le indica a la usuaria que el Poder Especial tiene un valor de USD\$132,07 según el Arancel Consultar Decreto N°35757-RE, debe ser enviado por medio de un servicio de envío de documentos por vía aérea, y una vez que el documento esté en Costa Rica, este debe ser apostillado, por lo que debe llevarlo al Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, en el Departamento de Autenticaciones. Para esto debe sacar una cita, conforme a lo que se indica en la página web

(<https://www.rree.go.cr/?sec=servicios&cat=autenticaciones>) de esta dependencia gubernamental donde “le corresponde dar fe de la legitimidad de las firmas de los documentos provenientes del extranjero, que vengán firmados por un Cónsul de Costa Rica en el exterior, para que sean admisibles y reconocidos oficialmente en Costa Rica”, para que la usuaria sea la apoderada y de esta forma llevar a cabo la compraventa.

Procedo a realizar el documento base de lo que será la escritura para otorgar el poder por parte del cónsul y se le envía al hijo de la usuaria por correo electrónico, en vista que se encuentra en Países Bajos, para que este realice el Poder Especial en la oficina del Cónsul y una vez finalizado remita el mismo por Courier a Costa Rica, con el fin de que la usuaria pueda apostillarlo y actuar como apoderada.

Fase Redactora

Ya con todos los elementos requeridos, estudio previo del caso, saneamiento de la legitimación de la poseedora y establecido lo que se debe realizar, procedo con la redacción de la escritura, en este caso, una compraventa de vehículo inscrito.

Para esto procedo a realizar la escritura conforme a lo indicado en el Código Notarial, en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y conforme a la Guía de Calificación Registral de los Bienes Muebles del Registro Nacional.

Cito a los comparecientes a mi oficina, y les solicito presentarse con su cédula de identidad al día, y a la vendedora, le recuerdo que debe presentarse con el Poder Especial debidamente apostillado.

Ya reunidos en mi oficina y con el fin de no interferir con el principio de la unidad del acto, y previo a redactar el instrumento público en mi matriz, identifico a los comparecientes, por medio

de su cédula de identidad, constato la información contenida en el Poder Especial para verificar que efectivamente el propietario registral autoriza a la vendedora para que actúe como apoderada, en el contrato de compraventa, reviso tanto la información del poder donde se detalla tanto las calidades del poderdante como de la apoderada, así mismo verifico que la información del bien descrito en el poder concuerden con la información del bien que se desea enajenar. También, reviso la información en el Registro Civil para confirmar que el poderdante para la fecha de la realización del acto no haya fallecido, ya que de ser así el poder es ineficaz, además procedo a contactar vía correo electrónico con el notario consular en los Países Bajos para confirmar que el poder especial no haya sido revocado, modificado, rescindido posteriormente a su otorgamiento y con el correo de confirmación negativa, el cual guardo en mi archivo de referencias, procedo a la realización de la escritura de compraventa.

Le detallo a los comparecientes, el monto a pagar por tributos fiscales para el acto notarial incluyendo dentro de esto la declaración jurada del comprador de acuerdo al 15 ter de la Ley 7786 previamente indicado.

Antes de dar inicio con la redacción del instrumento en la matriz, les hago saber el valor, tanto de los tributos ficales como por el traspaso, además de los honorarios por mis servicios que detallo a continuación:

| Timbres Fiscales | Monto |
|------------------------|------------|
| Archivo Nacional | ¢ 20.00 |
| Colegio de Abogados | ¢ 5,500.00 |
| Cruz Roja Ley No. 7591 | ¢ 500.00 |

| | |
|----------------------|---------------------|
| Fiscal | ¢ 625.00 |
| Parques Nacionales | ¢ 500.00 |
| Registro Nacional | ¢ 60,000.00 |
| Agrario | ¢ 36,000.00 |
| Total Timbres | ¢ 103,145.00 |

| Concepto | Monto |
|-------------------------------------|---------------------|
| Total de Timbres | ¢ 103,145.00 |
| Impuesto de Traspaso Bienes Muebles | ¢ 300,000.00 |
| Honorarios Profesionales | ¢ 295,500.00 |
| I.V.A.(13%) | ¢ 38,415.00 |
| Monto Total en Colones | ¢ 737,060.00 |

Los comparecientes están de acuerdo en cuanto a los montos a desembolsar y manifiesta el comprador que él asumirá los pagos, por lo que la factura por los honorarios profesionales será a nombre del comprador y que esta se debe emitir una vez emitido el instrumento notarial, así establecido en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, quien indica el proceder como agente retenedor, estos montos deben ser depositados al Ministerio de Hacienda, declarando el monto exacto de la venta del bien mueble. por lo que se procede a la elaboración del instrumento público de una COMPRAVENTA DE VEHICULO YA INSCRITO CON DECLARACION JURADA, en cumplimiento de lo indicado en el Código Notarial y leyes, reglamentos y

lineamientos conexos, dejando claro que el propietario registral actúa por medio de apoderado, según lo que indica la Guía de Calificación Registral, esta debe presentarse en testimonio en papel de seguridad y boleta de seguridad, con el sello blanco del notario que autoriza la escritura.

Por lo tanto, iniciamos la redacción, indicando quien es el notario, y donde ejerce como tal, luego se indica las calidades de las partes, consignando sus datos, nombre completo, número de documento de identidad, estado civil, ocupación, dirección del domicilio, luego las manifestaciones de los contratantes, en este caso el deseo de vender y comprar el bien mueble, se detallar la descripción del bien mueble que se va a traspasar con todas sus indicaciones, debemos tomar en cuenta marca, modelo, capacidad, color, número de chasis, VIN, número del motor, gravámenes o anotaciones (en este caso indicar que no tiene), y el monto de la venta, en este caso en particular debemos incluir la declaración jurada por parte del comprador, con relación a la información sobre cuál es la procedencia de los fondos con que va a cancelar a la parte vendedora; esto por superar el monto establecido por ley de los USD\$10,000.

Por lo tanto, esta escritura debe ser confeccionada con las formalidades que exige la ley, en ella se ejercitan tres principios: la autenticidad, la legalidad, y la ejecutoriedad.

La escritura es no puede separarse en secciones diferentes, sin embargo, si podemos hablar de una estructura esencial y fundamental, bajo un orden específico para que cumpla con los requisitos de ley y tenga el poder para tener la fuerza requerida para los efectos registrales esperados.

Señala, Mora (2016):

“La introducción: Está compuesta por el encabezado. En él se indica, primeramente, el número de escritura. Al respecto se ha dicho que todo protocolo se ordena por un número

consecutivo e ininterrumpido de instrumentos -se hayan autorizado o no- y que todo tomo inicia con la escritura número uno, lo cual no significa que no podamos indicar el número de escritura y luego el número de protocolo. Luego se indica el nombre del Notario o Notarios -cuando se actúe en connotariado, pudiendo ser cualquier cantidad de ellos, es decir, el Código no establece límite para los (p. 323)

notarios que intervienen en un mismo otorgamiento. También se debe de indicar el lugar donde se cartula, lo cual es especialmente importante para evitar posibles nulidades en el instrumento. Después hay que agregar la comparecencia, con el nombre completo de las partes y sus calidades, seguido por las representaciones. El Notario debe dar fe en dónde constan éstas, es decir, en qué registro o documento se encuentran, indicando las citas del mismo o bien consignando su detalle en el instrumento. En caso de que sea un poder especial, debemos guardar el mismo y, sino, por lo menos copia de él en el archivo de referencias (artículo 47). Cabe mencionar que, en el caso que realicemos un instrumento público cuyos testimonios deban quedar registrados, es indispensable que el poder con que se actúa sea otorgado mediante escritura pública, ofreciendo mayor solidez y respaldo al mismo. Este es el caso, por ejemplo, de un vehículo que se venda por medio de un poder especial, el cual debe de otorgarse en escritura pública (reforma al artículo 1256 del Código Civil). Igualmente, si comparecen dos otorgantes y alguno de ellos ostenta una representación que no está vigente, la escritura -por medio de la cual se realiza el acto o contrato- será cancelada a su presentación en el Registro.

El contenido: Es la parte dispositiva de la escritura; en ella constan las manifestaciones de voluntad de las partes en su forma más sustancial. Este está conformado por los antecedentes, que son todas aquellas circunstancias jurídicas que llevaron a la persona a

realizar el negocio otorgado (artículo 86). Como ejemplo, está el caso de una señora que deseaba donar un inmueble a una hija, a manera de agradecimiento por el gran afecto y cuidados que ésta había tenido con ella, y no a su hijo como castigo por la desatención de éste. El Notario le indicó que, aunque ella lo solicitara, no podía consignar tal circunstancia en el protocolo, pues el registro no tomaba nota de ello. Efectivamente, si bien es cierto que, en virtud del principio de especialidad, el Registro no atiende tales manifestaciones, el Notario bien lo podía consignar en el protocolo, debido a que esa era la voluntad de la compareciente. Debía simplemente extender testimonios en lo conducente o bien consignar "Sin que tome Nota el Registro y detallar dicha (p. 324)

manifestación. Igualmente, se puede poner de ejemplo, el caso de un Notario que acudió ante un compareciente a fin de que este otorgara un testamento. Cuando llegó a su casa, el testador solicitó que ambos, junto con los testigos de ley, se retiraran de allí y fueran a un bar cercano, a lo cual accedió el Notario. Para sus familiares -que se quedaron en la casa- el evento resultó expectante, oscuro y misterioso, porque el Notario se llevó al compareciente lejos de la vigilancia familiar. La razón era simple, y el Notario dejó constancia de ella en los antecedentes: el testador deseaba otorgar su testamento en forma libre, sin presión ni coacción alguna, de la cual podría ser víctima por parte de sus allegados que desean beneficios particulares.

En cuanto a las estipulaciones de los comparecientes, éstas deben ser redactadas en forma clara, sencilla, y con el mayor apego posible a su voluntad. En aquellas escrituras, cuyo contenido es complejo y sofisticado, es conveniente dividir por apartados, debidamente enumerados, las diferentes cláusulas que contienen esas manifestaciones. En esta parte de la escritura es donde el Notario debe aportar mayor destreza. En otros países donde se

imparten cursos de técnica cartularia para el proceso de aprendizaje en la elaboración de las escrituras y, en especial, de su contenido, se logra con mayor éxito redacciones claras y precisas.

La conclusión: En ella se deben de consignar las reservas y advertencias, por ejemplo, aquellas en que el Notario advierte a las partes sobre el valor legal de sus estipulaciones en caso de que considere que éstas son especialmente delicadas- o bien advierta sobre los gravámenes del inmueble, por ejemplo una anotación de un embargo o juicio y que, pese a ello, el futuro comprador persista en su interés de adquirir el bien, siendo que en la actualidad se pueden inscribir documentos de compra venta sobre inmuebles con esos tipos de anotaciones. En tal caso, el Notario debe de inquirir a las partes sobre ello, averiguar con precisión si éstas conocen los detalles del proceso, además de los eventuales resultados o perjuicios. También en el caso de adquirir bienes con impuestos pendientes, se deberá cuestionar a las partes sobre el eventual (p. 325)

pago de los mismos (artículos 81 y 34, inciso b), y artículo 369 Código Civil). En la conclusión deben de hacerse las daciones de fe, lo relativo a planos, documentos privados, citas del registro y todas aquellas que sirvan de soporte para la comparecencia o la representación, al igual que las condiciones fácticas y jurídicas necesarias para la realización del negocio. (p. 326)

Finalmente, la escritura pública termina con el otorgamiento y la autorización. El otorgamiento es aquella acción exclusiva de las partes, o sujetos del negocio, que consiste en oír la lectura del instrumento y exteriorizar su consentimiento por medio de la firma. El presupuesto básico del otorgamiento es la lectura, con el propósito de que las partes conozcan su contenido. La pragmática de Alcalá, dictada por Isabel la Católica en 1503,

ordenó que "los dichos escribanos las lean, presentes las partes y los testigos." La escritura pública tiene que ser leída en su totalidad a los comparecientes y testigos, aquellos que sean sordos deberán leerla por sí mismos. En el caso del acta notarial se puede prescindir de la lectura, sobre todo en caso del requerido, quien, con frecuencia, no desea saber nada del asunto. En el caso de extranjeros que no comprenden el idioma castellano, se debe de indicar si es el Notario quien tradujo el documento un traductor oficial.

De la lectura se desprenden dos aspectos a saber: uno, el hecho real e histórico de haber dado lectura para su debido conocimiento a las partes, y otro que es la constancia o valor de la mención auténtica del instrumento. La lectura debe realizarse de una sola vez a todas las partes, para garantizar la unidad del acto notarial. Debe haber unidad de tiempo y lugar, de personas y acciones. Sin embargo, tal y como se expone en el capítulo de los principios de derecho notarial, la realidad se ríe de la norma y con frecuencia llegan comparecientes a destiempo en casos como la conformación de una sociedad, asociación u otros, donde son varias las personas que deben de firmar. Pese a ello, los Notarios tenemos el deber de hacer una lectura única y clara a todos los comparecientes, quienes siempre deben estar presentes.

La firma es la representación gráfica del nombre y apellidos de una persona, hecha de su puño y letra. Se estampa al pie del instrumento y con ello acredita su consentimiento. El instrumento requiere para su validez, la firma de las partes.” (p. 327)

IV. INSTRUMENTO NOTARIAL

Escritura

NO. 002

1 NÚMERO UNO: Ante mí LICENCIADO ALEJANDRO MORALES SALAZAR, notario público
2 con oficina abierta en la ciudad de PURISCAL, FRENTE A LA ESCUELA PUBLICA DE
3 BARBACOAS, comparecen ESMERALDA PORRAS TINOCO, MAYOR, CEDULA DE
4 IDENTIDAD UNO-CERO CERO VEINTINUEVE-CERO TRESCIENTOS TREINTA Y TRES,
5 COSTARRICENSE, DIVORCIADA, INGENIERA FORESTAL, VECINA SANTA ANA CENTRO,
6 CIEN METROS AL NORTE Y VEINTICINCO AL ESTE DE LA ESCUELA PUBLICA EZEQUIEL
7 MORALES ABARCA, CASA COLOR TERRACOTA A MANO DERECHA, quien comparece en
8 su condición de APODERADO ESPECIAL con facultades suficientes para este acto del señor
9 ALBERTO JIMÉNEZ PORRAS, MAYOR, SOLTERO, ESTUDIANTE, vecino de LAAN COPES
10 VAN CATTENBURCH GB, DEN HAAG, AMSTERDAM, PAISES BAJOS, portador de la cédula
11 de identidad número UNO-MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO-CERO-CIENTO SETENTA
12 Y CUATRO poder del cual el suscrito notario da fe con vista en el testimonio de la escritura
13 número TREINTA visible al folio OCHENTA del tomo UNO del protocolo del Notario Consular
14 EMILIO ARIAS RODRÍGUEZ, cédula de identidad número CUATRO-CERO-CIENTO
15 SETENTA Y DOS-CERO-TRESCIENTOS CINCUENTA, escritura otorgada a las QUINCE
16 horas y DIEZ minutos del día VEINTISIETE del mes de JUNIO del año DOS MIL
17 VEINTICUATRO, el cual faculta al apoderado para este acto y del cual conservo fotocopia en
18 mi archivo de referencias, Y EVARISTO CONTRERAS MADRIZ, MAYOR, CEDULA DE
19 IDENTIDAD DOS-CERO CERO TREINTA-CERO TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO,
20 COSTARRICENSE, CASADO EN PRIMERAS NUPCIAS, PROFESIÓN MÉDICO, VECINO DE
21 ALAJUELA CENTRO, DE LA IGLESIA CATÓLICA SETENTA Y CINCO METROS AL SUR,
22 CASA DEL BOSQUE NÚMERO OCHENTA Y TRES y DICEN: Que la primera le vende al
23 segundo quien acepta, libre de gravámenes, anotaciones e infracciones, por la suma de DOCE
24 MILLONES DE COLONES, pagados en este mismo acto a entera satisfacción de la vendedora,
25 el VEHÍCULO inscrito en el Registro de Bienes Muebles que se describe así: PLACA: OCHO-
26 NUEVE-CERO-CUATRO-OCHO-DOS, MARCA: TOYOTA, ESTILO: RAV-CUATRO,
27 CATEGORÍA: AUTOMOVIL, CAPACIDAD: CINCO PERSONAS, SERIE: JTMBD-TRES-TRES-
28 V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-SIETE-TRES-SIETE-SEIS-SIETE, CARROCERIA: TODO
29 TERRENO CUATRO PUERTAS, PESO NETO: DOS MIL CIEN KILOGRAMOS, TRACCIÓN:
30 CUATRO POR CUATRO, CHASIS: JTMBD-TRES-TRES-V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-



NO. 003

PROTOCOLO

1 SIETE-TRES-SIETE-SEIS-SIETE, AÑO DE FABRICACIÓN: DOS MIL VEINTIDOS, COLOR:
 2 BLANCO, VIN: JTMBD-TRES-TRES-V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-SIETE-TRES-SIETE-
 3 SEIS-SIETE, NÚMERO DE MOTOR: DOS-AZB-CUATRO-NUEVE-NUEVE-UNO-CUATRO-
 4 SIETE. Asimismo el suscrito Notario hace constar, que agrega a su archivo de referencias una
 5 copia del documento de identidad de cada uno de las comparecientes, así como el estudio
 6 precatular del vehículo. ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA
 7 TRANSACCIÓN: El compareciente EVARISTO CONTRERAS MADRIZ debidamente
 8 apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense
 9 para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden
 10 derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha pagado a la
 11 compareciente ESMERALDA PORRAS TINOCO el monto de DOCE MILLONES DE COLONES
 12 los cuales han sido cancelados mediante TRANSFERENCIA BANCARIA de la cuenta bancaria
 13 número CR-CERO-CERO-CERO-TRES-CINCO-CUATRO-NUEVE-OCHO-CERO, del Banco
 14 NACIONAL DE COSTA RICA con fecha TRES del mes de JULIO del año DOS MIL
 15 VEINTICUATRO a las DIECIOCHO horas y TREINTA minutos. B) Que por otra parte ha
 16 cancelado al notario el monto de CUATROCIENTOS TRES MIL, CIENTO CUARENTA Y
 17 CINCO COLONES, por concepto de Timbres e impuesto, monto que se ha cancelado mediante
 18 TRANSFERENCIA BANCARIA de la cuenta bancaria número CR-CERO-CERO-CERO-TRES-
 19 CINCO-CUATRO-NUEVE-OCHO-CERO, del Banco NACIONAL DE COSTA RICA con fecha
 20 TRES del mes de JULIO del año DOS MIL VEINTICUATRO a las DIECIOCHO horas y
 21 TREINTA minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen de VENTA DE PROPIEDAD. D) Que
 22 el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. E) Que realiza
 23 la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley
 24 número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas,
 25 drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al
 26 terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A) Que
 27 advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió
 28 a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de
 29 toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la
 30 presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el

NO. 004

1 cumplimiento de la citada ley. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para el adquirente.

2 Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la

3 ciudad de PURISCAL, a las DIECINUEVE horas y DIEZ minutos del día TRES del mes de

4 JULIO del año DOS MIL VEINTICUATRO

5  _____

6 _____

7 _____

8 _____

9 _____

10 _____

11 _____

12 _____

13 _____

14 _____

15 _____

16 _____

17 _____

18 _____

19 _____

20 _____

21 _____

22 _____

23 _____

24 _____

25 _____

26 _____

27 _____

28 _____

29 _____

Testimonio

BOLETA DE SEGURIDAD

LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR
09710253



CITAS DE PRESENTACIÓN

NÚMERO UNO: Ante mí LICENCIADO ALEJANDRO MORALES SALAZAR, notario público con oficina abierta en la ciudad de PURISCAL, FRENTE A LA ESCUELA PUBLICA DE BARBACOAS, comparecen ESMERALDA PORRAS TINOCO, MAYOR, CEDULA DE IDENTIDAD UNO-CERO CERO VEINTINUEVE-CERO TRESCIENTOS TREINTA Y TRES, COSTARRICENSE, DIVORCIADA, INGENIERA FORESTAL, VECINA SANTA ANA CENTRO, CIEN METROS AL NORTE Y VEINTICINCO AL ESTE DE LA ESCUELA PUBLICA EZEQUIEL MORALES ABARCA, CASA COLOR TERRACOTA A MANO DERECHA, quien comparece en su condición de APODERADO ESPECIAL con facultades suficientes para este acto del señor ALBERTO JIMÉNEZ PORRAS, MAYOR, SOLTERO, ESTUDIANTE, vecino de LAAN COPEL VAN CATTENBURCH GB, DEN HAAG, AMSTERDAM, PAISES BAJOS, portador de la cédula de identidad número UNO-MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO-CERO-CIENTO SETENTA Y CUATRO poder del cual el suscrito notario da fe con vista en el testimonio de la escritura número TREINTA visible al folio OCHENTA del tomo UNO del protocolo del Notario Consular EMILIO ARIAS RODRÍGUEZ, cédula de identidad número CUATRO-CERO-CIENTO SETENTA Y DOS-CERO-TRESCIENTOS CINCUENTA, escritura otorgada a las QUINCE horas y DIEZ minutos del día VEINTISIETE del mes de JUNIO del año DOS MIL VEINTICUATRO, el cual faculta al apoderado para este acto y del cual conservo fotocopia en mi archivo de referencias, Y EVARISTO CONTRERAS MADRIZ, MAYOR, CEDULA DE IDENTIDAD DOS-CERO CERO TREINTA-CERO TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO, COSTARRICENSE, CASADO EN PRIMERAS NUPCIAS, PROFESIÓN MÉDICO, VECINO DE ALAJUELA CENTRO, DE LA IGLESIA CATÓLICA SETENTA Y CINCO METROS AL SUR, CASA DEL BOSQUE NÚMERO OCHENTA Y TRES y DICEN: Que la primera le vende al segundo quien acepta, libre de gravámenes, anotaciones e infracciones, por la suma de DOCE MILLONES DE COLONES, pagados en este mismo acto a entera satisfacción de la vendedora, el VEHÍCULO inscrito en el Registro de Bienes Muebles que se describe así: PLACA: OCHO-NUEVE-CERO-CUATRO-OCHO-DOS, MARCA: TOYOTA, ESTILO: RAV-CUATRO, CATEGORÍA: AUTOMOVIL, CAPACIDAD: CINCO PERSONAS, SERIE: JTMBD-TRES-TRES-V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-SIETE-TRES-SIETE-SEIS-SIETE, CARROCERIA: TODO TERRENO CUATRO PUERTAS, PESO

LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR



109710253

18629*54305

LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR
109710253



NETO: DOS MIL CIENTO KILOGRAMOS, TRACCIÓN: CUATRO POR CUATRO, CHASIS: JTMBD-TRES-TRES-V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-SIETE-TRES-SIETE-SEIS-SIETE, AÑO DE FABRICACIÓN: DOS MIL VEINTIDOS, COLOR: BLANCO, VIN: JTMBD-TRES-TRES-V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-SIETE-TRES-SIETE-SEIS-SIETE, NÚMERO DE MOTOR: DOS-AZB-CUATRO-NUEVE-NUEVE-UNO-CUATRO-SIETE. Asimismo el suscrito Notario hace constar, que agrega a su archivo de referencias una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como el estudio precartular del vehículo. ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN: El compareciente EVARISTO CONTRERAS MADRIZ debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha pagado a la compareciente ESMERALDA PORRAS TINOCO el monto de DOCE MILLONES DE COLONES los cuales han sido cancelados mediante TRANSFERENCIA BANCARIA de la cuenta bancaria número CR-CERO-CERO-CERO-TRES-CINCO-CUATRO-NUEVE-OCHO-CERO, del Banco NACIONAL DE COSTA RICA con fecha TRES del mes de JULIO del año DOS MIL VEINTICUATRO a las DIECIOCHO horas y TREINTA minutos. B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de CUATROCIENTOS TRES MIL, CIENTO CUARENTA Y CINCO COLONES, por concepto de Timbres e impuesto, monto que se ha cancelado mediante TRANSFERENCIA BANCARIA de la cuenta bancaria número CR-CERO-CERO-CERO-TRES-CINCO-CUATRO-NUEVE-OCHO-CERO, del Banco NACIONAL DE COSTA RICA con fecha TRES del mes de JULIO del año DOS MIL VEINTICUATRO a las DIECIOCHO horas y TREINTA minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen de VENTA DE PROPIEDAD. D) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias

LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR



109710253

18629*54305

LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR
109710253



de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para el adquirente. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de PURISCAL, a las DIECINUEVE horas y DIEZ minutos del día TRES del mes de JULIO del año DOS MIL VEINTICUATRO.==== ESMERALDA PORRAS TINOCO ==== EVARISTO CONTRERAS MADRIZ ==== LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR ==== 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 EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ

RAZÓN DE PAGO. El suscrito notario da fe de que se efectuó el pago respectivo de timbres de este documento mediante transacción electrónica con número de entero 123456789. Puriscal, a los tres días del mes de julio de dos mil veinticuatro.

LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR



18629"54305

ARCHIVO DE REFERENCIAS

Estudio Registral

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DE PERSONAS

El Vehículo Placa: **890482**

Citas de Inscripción:

Tomo: 2011 Asiento: 00232930 Secuencia: 001 Fecha: 10-ago-2011

Características Generales del Vehículo

| | | | |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Marca: | TOYOTA | Estilo: | RAV4 |
| Categoría: | AUTOMOVIL | Capacidad: | 5 personas |
| Serie: | JTMBD33V705273767 | Peso Vacío: | 0 |
| Carrocería: | TODO TERRENO 4 PUERTAS | Peso Neto: | 0 kgrms. |
| Tracción: | 4X4 | Peso Bruto: | 2100 kgrms. |
| Chasis: | JTMBD33V705273767 | Valor Hacienda: | 5,670,000.00 |
| Año Fabricación: | 2011 | Estado Actual: | INSCRITO |
| Longitud: | 0 mts. | Estado | PAGO DERECHOS DE |
| Cabina: | DESCONOCIDO | Tributario: | ADUANA |
| Techo: | NO APLICA | Clase Tributaria: | 2276452 |
| Peso Remolque: | 0 | Uso: | PARTICULAR |
| Color: | BLANCO | Valor Contrato: | 18,474,000.00 |
| Convertido: | N | Número registral: | 1 |
| VIN: | JTMBD33V705273767 | Moneda: | COLONES |
| Indicador Refaccionado: | N | Tipo: | NO APLICA |
| Número Identificación Anterior: | | Código Usuario: | BCC001 |
| | | Cita Anterior: | |

Características del Motor

| Motor | Marca | Modelo | Serie |
|------------|--------|--------|-------------------|
| 2AZB499147 | TOYOTA | ACA33L | ANPXX NO INDICADO |

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

| Tipo Identificación | Número Identificación | Nombre |
|---------------------|-----------------------|------------------------|
| CEDULA DE IDENTIDAD | 116810174 | ALBERTO JIMÉNEZ PORRAS |

No Posee Infracción(es)

No Posee Gravamen(es)

No Posee Anotación(es)

Comparecientes



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

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 : | 100290353 | Fecha Nacimiento : | 22/04/1967 |
| Nombre Completo : | ESMERALDA PORRAS TINOCO | Nacionalidad : | COSTARRICENSE |
| Conocido/a Como : | | Edad : | 57 AÑOS |
| Hija/a de: | JUAN PORRAS BRENES | Marginal : | NO |
| Identificación: | 0 | | |
| Y: | MARIA TINOCO BRENES | | |
| Identificación: | 0 | | |

[Ver Más Detalles](#)



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad
1 - 0029 - 0353

Nombre: **ESMERALDA**
1º Apellido: **PORRAS**
2º Apellido: **TINOCO**
CC:

Número de Cédula: **1 - 0029 - 0353**
Fecha de Nacimiento: **22/04/1967**
Domicilio Eleccional: **TIRRASES CURRIDABAT SAN JOSE**
Lugar de Nac.: **CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE**
Mencionalidad: **24 07 2040** Sexo: **F**





TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

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 : | 116810174 | Fecha Nacimiento : | 22/04/1997 |
| Nombre Completo : | ALBERTO JIMENEZ PORRAS | Nacionalidad : | COSTARRICENSE |
| Conocido/a Como : | | Edad : | 27 AÑOS |
| Hija/a de: | CARLOS ALBERTO JIMENEZ QUIROS | Marginal : | NO |
| Identificación: | 106170201 | | |
| Y: | ESMERALDA PORRAS TINOCO | | |
| Identificación: | 0 | | |

[Ver Más Detalles](#)



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad
1 - 1681 - 0174

Nombre: **ALBERTO**
1º Apellido: **JIMENEZ**
2º Apellido: **PORRAS**
CC:

Número de Cédula: **1 - 1681 - 0174**
Fecha de Nacimiento: **22/04/1997**
Domicilio Eleccional: **TIRRASES CURRIDABAT SAN JOSE**
Lugar de Nac.: **CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE**
Mencionalidad: **24 07 2040** Sexo: **M**





TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

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 : | 200300354 | Fecha Nacimiento : | 22/04/1967 |
| Nombre Completo : | EVARISTO CONTRERAS MADRIZ | Nacionalidad : | COSTARRICENSE |
| Conocido/a Como : | | Edad : | 57 AÑOS |
| Hija/a de: | JUAN CONTRERAS BRENES | Marginal : | NO |
| Identificación: | 0 | | |
| Y: | MARIA MADRIZ BRENES | | |
| Identificación: | 0 | | |

[Ver Más Detalles](#)



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad
2 - 0030 - 0354

Nombre: **EVARISTO**
1º Apellido: **CONTRERAS**
2º Apellido: **MADRIZ**
CC:

Número de Cédula: **2 - 0030 - 0354**
Fecha de Nacimiento: **22/04/1967**
Domicilio Eleccional: **TIRRASES CURRIDABAT SAN JOSE**
Lugar de Nac.: **CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE**
Mencionalidad: **24 07 2040** Sexo: **M**



Derecho de Circulación y Dekra

PLACA No. 890482 **0204445** **2024**
 República de Costa Rica
 Derecho de Circulación

DESGLOSE CONCEPTOS PAGO (VER DETALLE DE CODIGOS AL DORSO)

| | | | |
|----|------------|----|----------|
| 3 | 25 031,00 | 35 | 1 156,00 |
| 6 | 3 254,00 | 36 | 2 188,00 |
| 9 | 13 009,00 | | |
| 21 | 182 960,00 | | |
| 34 | 200,00 | | |

TOTAL: **227 798,00**

PERIODO: 2024
 No. Comprobante: 0284445
 No. Transacción: 176992
 Fecha de Pago: 22/11/2023
 No. Caja: 2151

Cilindrada: 1600
Modelo: 2022
Capacidad: 5
Marca: TOYOTA
No. Motor: 2AZB499147
No. Chasis: JTMBD33V705273767
Carrocería: JTMBD33V705273767
Combustible: GASOLINA
Serie / VIN: JTMBD33V705273767
Valor Fiscal: 12,000,000
Clase: 2564685
Vigencia: 01/01/2024 AL 31/12/2024

CERTIFICADO SOA - Transacción Orig. 176992
INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS
Medio Contacto: / Tel: 22876000
Placa: 890482
Propiedad: ALBERTO JIMÉNEZ PORRAS
Identificación: 116810174
Modalidad: INDIVIDUAL
Carrocería: TODO TERRENO 4X4
No. Chasis: JTMBD33V705273767
No. Motor: 2AZB499147
Marca: TOYOTA
Serie / VIN: JTMBD33V705273767
Vigencia: 01/01/2024 AL 31/12/2024
Límite: 6,000,000.00
Cobertura:
Modelo: 2022
Capacidad: 5

GRUPO INS

FMQ122 **1794264** **DEKRA** No.00000637807

TARJETA DE INSPECCIÓN TÉCNICA VEHICULAR (TIVE) No. 004-18022023-0000947 **Pag: 1 de 1**

890482 **JTMBD33V705273767** **2AZB499147**
TOYOTA **RAV4**

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Modelo: 2022 | No. de Chasis - Código VIN: JTMBD33V705273767 | No. de Motor: 2AZB499147 |
| Placa: 890482 | Marca: TOYOTA | Modelo: RAV4 |
| Clase de operación (Código Taxis): 300003 000004 AUTOMOVIL SEDAN 4 PUERTAS | No. de plazas: 5 | Tracción: 4x2 |
| Capacidad máxima: 5 | No. de Cilindros: 4 | Cilindrada (cc): 1600 |
| Velocidad máxima: 180 km/h | Combustible: Gasolina | Potencia: 90 |
| Fecha de homologación: 18/02/2023 7:31:04 P. M. | Fecha máxima de reinspección: 16/2/2025 | Validez hasta: febrero 2025 |

INFORME DEL VEHICULO SEGUN LOS PUNTOS INDICADOS EN EL MANUAL DE PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN

| Código | Descripción | Calificación |
|--------|-------------|--------------|
| DEKRA | DEKRA | DEKRA |
| DEKRA | DEKRA | DEKRA |
| DEKRA | DEKRA | DEKRA |
| DEKRA | DEKRA | DEKRA |
| DEKRA | DEKRA | DEKRA |
| DEKRA | DEKRA | DEKRA |
| DEKRA | DEKRA | DEKRA |

MEDICIONES

Sup. ES: 1D+89%, ES: 1+96%, Desq 1E+2, ES: 2D+96%, ES: 2+94%, Desq 2E+2
 Aline. DESVIO LATERAL=0mm
 ES: ES: 10% ES: ES: 10% DESEQUILIBRIO=15gr-14%, 25gr-3%, 25gr-12%
 Gase. ES: CO2=0% VOL/HCI=18ppm H2CO2=14.7% VOL/LAMBDA=1.063 E F COD=0% VOL/HCI=17ppm H2CO2=12.9% VOL/LAMBDA=1.329

OBSERVACIONES

Resultado Revisión: SEGUN NORMATIVA DEL MOPT
Tipo de Servicio (Inspección): TIVE FICATICE
Datos de inspección (código de identificación): Linea 1 Rev. 1
Autorizada por: [Firma]
CIPE: [Firma]

Factura por Honorarios y Tasación Bancaria

Factura electrónica No. 00100001010000000236
Ver 4.3
Clave Numérica 506290820001116509331100000000231876843

LUIS ALEJANDRO MORALES SALAZAR
Identidad Física: 1-0971-0253
Teléfono: 506 2416-4053
Correo: amsbufete@gmail.com
PURISCAL, FRENTE A LA ESCUELA PUBLICA DE BARBACOAS

Receptor: EVARISTO CONTRERAS MADRIZ
Identidad física: 200300354
Teléfono: 2416-4053

LINEAS DE DETALLE

| Código | Cant | Descripción Servicio | Subtotal | Impuesto | Total |
|--------|------|---|------------|----------|------------|
| 9 | 1 | Honorarios compraventa con declaración jurada | 295,500.00 | 13% | 333,915.00 |

Subtotal 295,500.00
Impuestos 38,415.00
TOTAL 333,915.00

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.factoralectronica.cr
Versión del Documento Electrónico: 4.3



Página 1 de 1

Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

| | | | |
|-----------------------------|---|--|---|
| Registro - VEHICULOS | ▼ | Acto - TRASPASO VEHICULO O MOTO | ▼ |
| Indicador - INDIVIDUAL | ▼ | Monto a tasar - 12,000,000.00 | |
| Boleta de Seguridad | | Finca/Placa 890482 | |
| Concepto | | Municipalidad Seleccione la Municipalidad | ▼ |
| Monto D.G.T.D 300,000.00 | | Poderes/Peso RB (cantidad redondeada) | |

Tasación 123456789

Pago Neto 399,116.30

Cnt Enteros 00001

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 03/07/2024 18:29:03

Poder Especial

BOLETA DE SEGURIDAD

ARIAS RODRIGUEZ
172-0350



CITAS DE PRESENTACIÓN

NÚMERO TREINA: Ante mí EMILIO ARIAS RODRÍGUEZ, notario público con oficina abierta en el CONSULADO DE LA EMBAJADA DE COSTA RICA EN LOS PAISES BAJOS, comparece ALBERTO JIMÉNEZ PORRAS, MAYOR, SOLTERO, ESTUDIANTE, vecino de LAAN COPEs VAN CATTENBURCH GB, DEN HAAG, AMSTERDAM, PAISES BAJOS, portador de la cédula de identidad número UNO-MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO-CERO-CIENTO SETENTA Y CUATRO, y DICE: Que de conformidad con lo que establece el numeral mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil, confiere poder especial a la señora ESMERALDA PORRAS TINOCO, MAYOR, CEDULA DE IDENTIDAD UNO-CERO CERO VEINTINUEVE-CERO TRESCIENTOS TREINTA Y TRES, COSTARRICENSE, DIVORCIADA, INGENIERA FORESTAL, VECINA SANTA ANA CENTRO, CIEN METROS AL NORTE Y VEINTICINCO AL ESTE DE LA ESCUELA PUBLICA EZEQUIEL MORALES ABARCA, CASA COLOR TERRACOTA A MANO DERECHA, para que en su nombre proceda a la VENTA del VEHICULO PLACA: OCHO-NUEVE-CERO-CUATRO-OCHODOS, MARCA: TOYOTA, ESTILO: RAV-CUATRO, CATEGORÍA: AUTOMOVIL, CAPACIDAD: CINCO PERSONAS, SERIE: JTMBD-TRES-TRES-V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-SIETE-TRES-SIETE-SEIS-SIETE, CARROCERIA: TODO TERRENO CUATRO PUERTAS, PESO NETO: DOS MIL CIEN KILOGRAMOS, TRACCIÓN: CUATRO POR CUATRO, CHASIS: JTMBD-TRES-TRES-V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-SIETE-TRES-SIETE-SEIS-SIETE, AÑO DE FABRICACIÓN: DOS MIL VEINTIDOS, COLOR: BLANCO, VIN: JTMBD-TRES-TRES-V-SIETE-CERO-CINCO-DOS-SIETE-TRES-SIETE-SEIS-SIETE, NÚMERO DE MOTOR: DOS-AZB-CUATRO-NUEVE-NUEVE-UNO-CUATRO-SIETE. ES TODO. Expido un primer testimonio para el apoderado. Leída esta escritura al otorgante, resulta conforme, la aprueba y juntos firmamos en LA HAYA a las QUINCE horas y DIEZ minutos del día VEINTISIETE del mes de JUNIO del año DOS MIL VEINTICUATRO.==== ALBERTO JIMÉNEZ PORRAS ==== EMILIO ARIAS RODRÍGUEZ ==== LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO TREINTA, VISIBLE AL FOLIO OCHENTA VUELTO, DEL TOMO NUMERO UNO, DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTA CONFORME Y EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

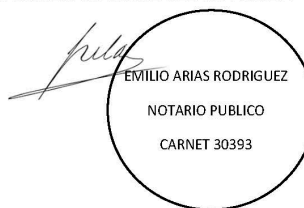
EMILIO ARIAS RODRIGUEZ



EMILIO ARIAS RODRIGUEZ
4-0172-0350



RAZÓN DE PAGO. El suscrito notario da fe de que se efectuó el pago respectivo de timbres de este documento mediante transacción electrónica con número de entero 123456789. LA



APOSTILLE
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. País

El presente documento público

2. ha sido firmado por

3. quien actúa en calidad de

4. y está revestido del sello/timbre de

Certificado

5. en 6. el día

7. por

8. Nº

9. Sello/timbre:

10. Firma:

EMILIO ARIAS RODRIGUEZ



18629*54905

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Badenes Gasset, R. (1968). *El contrato de compraventa* (Tomo I). Editorial Tecnos. Madrid, España.

Baudrit Carrillo, D. (2017). *Teoría general del contrato*. Editorial Juricentro. San José, Costa Rica.

Brenes Córdoba, A. (1998). *Tratado de los contratos*. Editorial Juricentro. San José, Costa Rica.

Código Civil [cc]. Ley 63, 1887. arts. 450, 480, 481, 482, 1022, 1025, 1049, 1054, 1061, 1256.

Código Notarial [cn]. Ley 7764, 1998. arts. 1, 2, 15, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 79, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 89, 90, 91, 93, 95, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 166, 167.

Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles del Registro Nacional, Sección Tercera.

https://www.rnpdigital.com/bienes_muebles/documentos/Guia%20Calificacion%20Registro%20Bienes%20Muebles.pdf

Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, N° 3883, arts. 1, 2, 6, 7, 8, 29.

Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial, N° 9078, arts. 9, 10, 190.

Ley No. 7786, Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, abril 30 de 1998, art. 15 ter.

Lineamiento para el cumplimiento del artículo 15 ter de la Ley 7786, reformada por la Ley 9449, Dirección Nacional de Notariado, 2017.

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, mayo 22 del 2013, arts. 2, 3, 4, 7, 11, 19, 21, 22, 28, 29, 30, 64.

Mora Vargas, H. (2016). *La función notarial* (2nd ed.). Editorial Investigaciones Jurídicas. San José, Costa Rica.

Reventa Nieto, L. (2014). *Contrato de compraventa, orígenes romanos y situación actual*. Universidad Pontificia Comillas. Madrid.

Sala Primera de la Corte, Resolución N° 00340 – 1990, 05 de diciembre del 1990 a las 14:50.

Tribunal Disciplinario Notarial, Resolución N° 00389 – 2010, 14 de octubre del 2010 a las 10:10, Expediente: 05-000708-0627-NO.

Tribunal de Notariado, Sentencia 157 de las nueve horas quince minutos del diecinueve de julio del dos mil siete, Expediente: 01-000614-0627-NO.

Tribunal Notarial, Voto No. 50-2001, Primer Circuito Judicial de San José, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del veintinueve de marzo del dos mil uno.