

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA DE DERECHO

**TEMA DE INVESTIGACIÓN
SOLICITUD DE REPARACIÓN DE TAPIA
CASO # 25**

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

JOYCELIN WEST LÓPEZ

MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE ARANJUEZ
FEBRERO, 2021**

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
MARCO NORMATIVO	4
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	19
INSTRUMENTOS NOTARIALES.....	26
REFERENCIAS.....	46
APÉNDICES.....	47

INTRODUCCIÓN

Descripción del caso: En este apartado, se describe el caso asignado a la suscrita identificado con el número veinticinco.

A mi notaría se presenta la señora Marta Nidia Feoli Quesada con la siguiente situación. Hace aproximadamente un año un árbol sembrado en la propiedad del vecino se cayó y daño la tapia (prefabricada) que divide la propiedad de doña Marta Nidia y el señor Adrián Batalla Lemus (vecino). Doña Marta Nidia le ha pedido en varias ocasiones que la repare, pero el señor Batalla ignora su pedido y hace una semana le dijo- que no fuera insistente, que él no va arreglar nada. Doña Marta Nidia quiere que yo notarialmente le gestione el pago, porque ella no quiere, aún, “meterse en un problema judicial”. La tapia se encuentra tal y como quedó luego que cayera el árbol. Doña Marta Nidia tiene en su celular una foto del día en que el árbol golpeó la tapia.

Propósitos del análisis del caso

Esta etapa tiene como fin, proceder a efectuar una labor investigativa, que me permita determinar cómo notaria, si lo que pretende la persona usuaria resulta procedente. Además, se debe analizar normativa procesal y de fondo que me permita brindarle una correcta asesoría y seguridad jurídica a la señora Marta Nidia.

Para iniciar, se debe revisar el Código Notarial con el objetivo de tener conocimiento si existe algún proceso que pueda ser tramitado por la suscrita notaria, para poder gestionar el pago que pretende la usuaria, ya que claramente manifiesta que su deseo es no tener que acudir a una instancia judicial a hacer valer sus derechos.

Sin embargo, luego de efectuarse un análisis de los procesos descritos en la normativa de fondo antes citada, se llega a la conclusión que, ninguno tiene relación con lo que pretende la usuaria, por lo cual, se toma la decisión que en este caso lo más conveniente y en aplicación del principio de legalidad, sería la confección de dos instrumentos públicos, específicamente actas notariales y una certificación; actos que serán descritos y fundamentados posteriormente.

MARCO NORMATIVO

Parte importante de brindar una asesoría acertada a la persona usuaria, es tener como base un fundamento jurídico que respalde las soluciones propuestas. Procedo a indicar las normas jurídicas vigentes aplicables al caso concreto.

- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense
- Código Notarial
- Código Civil
- Código Procesal Civil
- Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial
- Decreto Ejecutivo N°41930-JP
- Reglamento para Presentación de Índices

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense

Principios Universales

1) Probidad u honestidad: Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.

Principios Específicos

1) Veracidad: el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

2) Contralor integral de legalidad: el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) Imparcialidad: como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

4) Objetividad de actuación: en cuanto a los hechos y personas que al notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo con sus competencias cognitivas, haciendo uso de los medios usuales de carácter científico y tecnológico, sin abordar campos propios de juicios periciales o especializados.

11) Asesoría: el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

19) Información: el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.

29) Deber de modelación del acto notarial: por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

32) Cobro de honorarios: el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

Código Notarial

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

Artículo 2.- 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 notaria debe entenderse referida al notario público.

Artículo 26.- 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.

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

Artículo 31.- 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.

Artículo 33.- 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.

Artículo 35.- 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.

Artículo 36.- Solicitud de los servicios. Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Artículo 39.- 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.

Artículo 40.- 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.

Artículo 47.- 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.

Artículo 48.- Copias de instrumentos públicos. Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

Artículo 70.- 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.

Artículo 71.- 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.

Artículo 76. - 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.

Artículo 80.- Clases de documentos. Los documentos notariales son protocolares o extraprotocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él.

Los documentos protocolares consisten en escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario.

Son extraprotocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones, traducciones, actas, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo.

Artículo 81.- 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.

Artículo 82.- 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.

Artículo 83.- 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.

Artículo 101.- Definición. Las actas notariales son instrumentos públicos cuyas finalidades principales son comprobar, por medio del notario y a solicitud de parte interesada, hechos, sucesos o situaciones que le consten u ocurran en su presencia, darles carácter de auténticos, o bien hacer constar notificaciones, prevenciones o intimaciones procedentes según la ley.

A las actas notariales les serán aplicables, en lo pertinente, las disposiciones de las escrituras públicas, con las salvedades resultantes de este capítulo.

Artículo 102.- Requisitos. Las actas notariales deberán contener los siguientes requisitos:

- a) En la introducción, deberá hacerse constar a solicitud de quién se procede y el motivo por el cual interviene el notario.
- b) En caso de representación, el notario indicará la que exprese la parte interesada, sin necesidad de comprobar la personería.
- c) El notario que no conozca a quienes debe notificar, informar, intimar o prevenir, deberá procurar identificarlos y hacerles saber por encargo de quién procede, su calidad de notario, la diligencia por efectuar y el derecho que les asiste de hacer constar las manifestaciones que tengan a bien sobre esa diligencia, siempre que sean pertinentes a juicio del profesional.
- d) En la descripción se relatarán, objetiva y concretamente, todas las circunstancias necesarias para los fines jurídicos de las diligencias y los detalles o condiciones solicitados.
- e) La presencia del solicitante no es necesaria a menos que deba suscribir legalmente el acta.
- f) No es indispensable la unidad del acto ni del texto. Por tal razón, podrán extenderse actas al mismo tiempo que se comprueban los hechos, mientras se realiza la diligencia o con posterioridad, siempre que se confeccionen dentro de las veinticuatro horas siguientes. Podrán también separarse en dos o más textos, en orden cronológico, lo cual deberá advertirse.
- g) Si la diligencia se refiriere a un documento y legalmente fuere exigible, se dejará en él una constancia sucinta de lo actuado, indicando el número de tomo del protocolo, la página y el instrumento en que se levanta el acta, así como su fecha.

h) En la conclusión, no se requiere leer el acta a los interesados; tampoco, su aprobación, y podrá llevar o no sus firmas. El notario autorizará el acta, aunque alguno no quiera o no pueda firmar, y dejará constancia del hecho.

i) En las actas, podrán incluirse informes o juicios de profesionales, peritos y otros concurrentes, sobre la naturaleza, las condiciones y consecuencias de los hechos comprobados. Se indicarán sus nombres, apellidos y calidades, y ellos deberán firmar el acta.

Artículo 103.- Diligencias relacionadas con personas. Si la actuación se refiriere a notificación, requerimiento o cualquier otro acto relacionado con personas, se practicará donde ellas se encuentren y su respuesta se consignará en el acta.

Si en el lugar indicado por el interesado no se encontrare persona alguna capacitada para entenderse con la diligencia o si el notario público no fuere atendido, se harán constar estas circunstancias.

Artículo 104.- Actas de presencia o comprobación. Cuando se trate de comprobar la existencia, condiciones, calidades, o funciones de una persona, el estado de una cosa, los hechos, las fechas, los sucesos o las circunstancias que presencie el notario público, o casos similares, en el acta se harán constar los datos necesarios para la plena eficacia de la intervención.

Artículo 108.- Definición. Actos extraprotocolares son las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o de inscripciones, traducciones y cualquier otra actuación o diligencia que el notario público, autorizado por ley, lleva a cabo fuera del protocolo.

Artículo 110.- Potestad certificadora. Los notarios podrán extender, bajo su responsabilidad, certificaciones relativas a inscripciones, expedientes, resoluciones o documentos existentes en registros y oficinas públicas, así como de libros, documentos o piezas privadas en poder de particulares. Para este fin, pueden utilizar fotocopias. En todo caso es necesario indicar si el documento se certifica literalmente, en lo conducente o en relación.

Si lo certificado fueren documentos privados, el notario debe dejar copia auténtica en el archivo de referencias, con indicación del solicitante y de la hora y fecha en que se expidió.

En estas certificaciones, podrán corregirse errores materiales o subsanarse omisiones en la pieza original y en las protocolizaciones, lo cual debe advertirse.

Siempre deben satisfacerse las especies fiscales correspondientes, los timbres o derechos que deban cubrirse, como si las certificaciones fueran expedidas por la oficina o el registro donde constan las piezas originales. Para todos los efectos legales, esas certificaciones tendrán el valor que las leyes conceden a las extendidas por los funcionarios de dichas dependencias, mientras no se compruebe, con certificación emanada de ellos, que carecen de exactitud sin que sea necesario, en este caso, argüir falsedad.

El notario que en dichas certificaciones consigne datos falsos, aparte de las responsabilidades penales y civiles, será sancionado disciplinariamente.

En las certificaciones de documentos privados en poder de particulares será aplicable, en lo pertinente, el artículo 107.

Artículo 113.- 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.

Artículo 114.- 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.

Artículo 115.- 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.

Artículo 129- Competencia material. Los notarios públicos podrán tramitar sucesiones testamentarias y *ab intestato*, adopciones, localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado, informaciones de perpetua memoria, divisiones de cosas comunes, de forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos, consignaciones de pago por sumas de dinero y la liquidación de sociedades mercantiles, cuando sea solicitada mediante acuerdo unánime de los socios. Si la sociedad no cuenta con libros legalizados, la solicitud de la liquidación se hará en escritura pública.

El trámite de todos esos asuntos ante notario será optativo y solo podrán ser sometidos al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces.

(Así reformado por el artículo único de la ley N° 9486 del 9 de octubre de 2017, "Reforma Código Notarial, para autorizar la liquidación de sociedades mercantiles en sede notarial independientemente del origen de la disolución.")

Artículo 166.-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.

En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la Sugef, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por el acuerdo entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultantes de aplicar el arancel a que se hace referencia en el párrafo anterior.

Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular.

(Así reformado mediante Ley N°9274 de 12 de noviembre del 2014, publicada en la Gaceta Digital N°229, Alcance N°72 de 27 de noviembre del 2014).

Artículo 167.- 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.

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial

Artículo 2. 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.

Artículo 3. 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.

(Así reformado mediante acuerdo firme 2020-001-006 del acta 001-2020 del 16 de enero de 2020).

Artículo 4. 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.

Artículo 7. 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.

Artículo 11. Papel a utilizar. Tamaño de letra. En la expedición de cualquier documento notarial, el notario utilizará su papel de seguridad. El Consejo Superior Notarial podrá autorizar el uso de formularios o documentos electrónicos. Para compensar el costo del servicio que brinda la Dirección Nacional de Notariado por el no uso del papel notarial, el Consejo fijará el monto a pagar. El Consejo Superior Notarial determinará las características físicas y de seguridad que deba cumplir. En la elaboración de todos los documentos notariales, tanto protocolares como extra protocolares, con el fin de garantizar que el contenido sea legible, y cuando se utilicen medios mecánicos, los caracteres con los que se imprima el texto, serán como mínimo del tamaño diez y se sugiere utilizar tipo de letra Verdana!important, Verdana o Calibri.

Artículo 12. Certificación. Actuación extraprotocolar mediante la cual el notario, con sustento en la fe pública y bajo su responsabilidad, hace constar hechos, situaciones o datos contenidos en documentos públicos o privados. También pueden certificarse copias de documentos originales.

Artículo 13. Ámbito. La autorización del notario de extender certificaciones se constriñe al ámbito documental o asientos informáticos, por lo que no es posible la certificación de manifestaciones verbales o acontecimientos observados, pues para ello la legislación ha reservado el acta notarial.

Artículo 14. Razón. La razón de certificación contendrá el nombre completo y apellidos del fedatario, lugar de oficina, fecha y hora de expedición, e indicar si se trata de una certificación literal, en lo conducente, en relación o si son fotocopias.

Artículo 19. 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.

Artículo 21. 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.

Artículo 22. 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.

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

Artículo 28. 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.

Artículo 29. Deber de uso. Los notarios habilitados deberán contar con todos los medios de seguridad, y utilizarlos conforme corresponda para cada actuación notarial.

(Así reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firmel 2019-003-007 del Acta 2019-003).

Código Civil

Artículo 264.- El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:

1º.- De posesión.

2º.- De usufructo.

3º.- De transformación y enajenación.

4º.- De defensa y exclusión; y

5º.- De restitución e indemnización.

Artículo 295.- El propietario tiene derecho a gozar de su cosa, con exclusión de cualquiera otra persona, y a emplear para este fin todos los medios que las leyes no vedan.

Artículo 316.- Todo propietario tiene la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprende.

Artículo 324.- El que viola, usurpa o perjudica los bienes o derechos de otro, es obligado a indemnizar al ofendido de los daños y perjuicios que por su culpa se ocasionen a éste.

Artículo 403.- Nadie puede plantar árboles cerca de la heredad ajena, sino a distancia de cinco metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de dos metros, si la plantación es de arbustos o de árboles pequeños.

Artículo 1045.- Todo aquel que por dolo, falta, negligencia o imprudencia, causa a otro un daño, está obligado a repararlo junto con los perjuicios.

Código Procesal Civil

Artículo 101.- Ámbito de aplicación. Las pretensiones que no tengan un procedimiento expresamente señalado se tramitarán por el proceso ordinario.

Artículo 106.1.- Procedencia y caducidad. Los interdictos solo procederán respecto de la posesión actual y momentánea de bienes inmuebles. De ninguna manera afectarán cuestiones de propiedad o de posesión definitiva, sobre los cuales no se admitirá discusión alguna. Los interdictos son de amparo de posesión, de restitución y de reposición de linderos. Cuando se haya establecido equivocadamente un interdicto por otro, o todos a la vez, de acuerdo con la situación de hecho, se declarará con lugar el que proceda. No procede el interdicto cuando el acto de perturbación o despojo proviene de decisiones judiciales o administrativas. No podrá ser establecido un interdicto sin han transcurrido tres meses desde el inicio de los hechos u obras contra las cuales se reclama.

Artículo 106.4- Reposición de linderos. Procede el interdicto de reposición de linderos cuando se incurra en alteración de límites entre inmuebles. El perjudicado deberá dirigir su demanda contra el autor del hecho, contra quien se haya beneficiado de este o contra ambos.

En la sentencia estimatoria se ordenará la restitución de los linderos a su estado original. Los gastos que implique la reposición o restitución correrán por cuenta del responsable de la alteración o de quien se haya beneficiado de esta, según lo estime el tribunal. Si el demandado admitirá la existencia de la alteración, pero negare ser el autor o no se pudiera determinar quién fue el autor, se podrá ordenar la restitución a costa del actor y del demandado o demandados, según corresponda. Si no existiera cumplimiento voluntario de lo que dispone la sentencia, se procederá según lo dispuesto para condenar de hacer.

Artículo 106.5- Condena en daños y perjuicios. En toda sentencia estimatoria de procesos interdictales se condenará al demandado al pago de los daños y perjuicios causados. La liquidación, la prueba y el cobro se harán en ejecución de sentencia, en el mismo expediente.

Decreto Ejecutivo N°41930-JP

Artículo 61.- Pago de honorarios y deber de información. Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel. Es deber del Notario(a) advertir e informar al usuario(a), sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado.

Artículo 62.- Propiedad de los honorarios. Los honorarios corresponden al Notario(a) cuyos servicios han sido solicitados por el usuario(a). Queda prohibido al Notario(a) compartir sus honorarios con personas que no sean Notarios (as). Los honorarios no podrán ser inferiores a los porcentajes o montos mínimos establecidos en el presente Arancel.

Artículo 89.- Actas notariales. Las actas notariales, independientemente que contengan alguna referencia de valor o estimación acerca del acto al cual se refieren, devengará 23 honorarios mínimos de sesenta mil quinientos colones por cada acta, si la labor se efectúa en la Notaría. Si la labor se realiza fuera de la oficina, los honorarios mínimos serán de ciento veintiún mil colones sin perjuicio de convenir una mayor tarifa en razón del tiempo dedicado, el lugar y otras circunstancias que lo ameritan, tales como viáticos.

Artículo 91.- Certificaciones. La expedición de certificaciones generará, honorarios mínimos de dieciocho mil ciento cincuenta colones por cada asiento certificado. Los honorarios por certificaciones son independientes de los honorarios que deban recibir los Abogados (as) en los eventuales procesos o procedimientos donde aquéllas vayan a ser presentadas.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del caso

Fase asesora:

Después de escuchadas las manifestaciones de la usuaria y planteado el caso en concreto, en aplicación de las facultades que expresamente se indican en el artículo 1 del Código Notarial (2018) en concordancia con el ordinal 1 de los Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial (2020), se procede a su debido asesoramiento, a efectos de determinar cuáles son las soluciones más factibles para la correcta formación de su voluntad.

De acuerdo con Mora (2013), la función asesora del notario consiste en:

La misión asesora es primaria en la función del Notario. Se trata en primer lugar de ofrecer información y consejo. Garantiza la seguridad jurídica de que lo que las partes desean es o que se cumplirá de acuerdo a las fórmulas jurídicas preestablecidas. Avala lo verdaderamente querido por los otorgantes, no lo supuestamente deseado, asegura la libertad de los contratantes certificando el conocimiento hasta las últimas minucias de incumbencia, los efectos, las consecuencias, de lo que una vez fue pretendido. (p.105).

Como punto de partida, se investiga si existe algún tipo de proceso que pueda ser tramitado en la vía notarial y que se ajuste a la solicitud de la usuaria, lo cual arroja un resultado negativo, toda vez que, la competencia de los notarios se sujeta a lo que dispone expresamente el artículo 129 del Código Notarial (2018). En dicho numeral, se encuentran especificados los procesos de actividad judicial no contenciosa que se autorizan sean tramitados en sede notarial. No obstante, según la definición de cada uno de ellos, ninguno es aplicable al caso en estudio.

En razón de lo anterior, analizada el resto de la normativa, se determina que, existen varios instrumentos que podrían realizarse para respaldar situaciones actuales y a la vez, gestionar de cierta forma el pago que desea la persona usuaria. El primero instrumento, sería la confección de un acta notarial que encuentra sustento legal específicamente en el artículo 103 del código antes citado. En consecuencia, se procede a explicarle a la señora Marta Nidia el concepto de esta figura y su finalidad.

La definición de acta notarial se encuentra en el artículo 101 del Código Notarial (2018), en cual estipula lo siguiente:

Las actas notariales son instrumentos públicos cuyas finalidades principales son comprobar, por medio del notario a solicitud de parte interesada, hechos, sucesos, o situaciones que le consten u ocurran en su presencia, darles carácter de auténticos o bien hacer constar notificaciones, prevenciones o intimaciones procedentes según la ley.

A las actas notariales les serán aplicables, en lo pertinente, las disposiciones de las escrituras públicas, con las salvedades resultantes de este capítulo. (p.59)

Asimismo, El Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Tercera, mediante resolución N°468-2006 de las diez horas con treinta minutos del diez de noviembre del dos mil seis, las define como:

"...se refiere a aquellas actuaciones o escritos que consigna el notario en su protocolo para hacer constar un hecho puro y simple, o para acreditar la verdad del hecho, que se desarrolla ante su presencia, el funcionario actúa en estos casos nada más como un fedatario, porque su función pública se reduce a autenticar la existencia de un hecho o del estado de las cosas y aún cuando en algunos casos consigne en el acta el resultado obtenido, con su diligencia, cual ocurre en las ofertas reales de pago es lo cierto que en su protocolo no queda consignada una intervención volitiva de algún compareciente, ni un acto jurídico que constituya una obligación determinada , ni un convenio para los otorgantes. Es cierto que, en cuanto a su estructura o elementos formales, el acta notarial tiene similitud a la de una escritura o instrumento publico autorizado por un notario, pero difiere de éstos, en términos generales, porque en las actas notariales no se requiere la comparecencia de otorgantes ni la intervención de testigos, salvo aquellos casos en que la ley así lo ordene." (Tribunal Superior Civil y Contencioso Administrativo. Resolución # 601 de las 13:15 horas del 21 de setiembre 1971).

Una vez, explicado el concepto del instrumento a realizar, se le hace saber que, a criterio de la suscrita notaria, lo conveniente es que se efectúen dos actas notariales y una certificación. La primera acta notarial se trata de una de reconocimiento, en ejercicio de las facultades establecidas en el ordinal 104 del Código Notarial (2018). La finalidad de la misma, en este caso, sería que conste documentalmente el estado actual de la tapia prefabricada en mención, partiendo del hecho que la usuaria manifiesta que dicha estructura se encuentra tal y como quedó después de haber sido golpeada por el árbol sembrado en la propiedad de su vecino hace aproximadamente un año.

Lo que se procura es que, dicho documento pueda servir como medio para probar la condición actual de algo que con el paso del tiempo puede ser diferente. Si bien, la señora Feoli Quesada lo que pretende o solicita es que la suscrita notaria le gestione el pago de la tapia, mi función es brindarle una asesoría completa en análisis de cada una de sus manifestaciones; argumentación que será ampliada más adelante. Para el levantamiento de la primera acta, se debe visitar la casa de habitación de la señora Marta Nidia, a efectos de realizar un reconocimiento en el sitio y a partir de esto poder describirse el estado de la tapia y a hacer referencia a cualquier dato que resulte jurídicamente relevante. Importante recalcar que, al momento de redactar este tipo de acta, mi función como notaria será de observar y de acuerdo a esto proceder a redactar, por lo tanto, no serán incluidos aspectos que no me consten u ocurran en mi presencia, así como tampoco se hará referencia a temas de discusión relacionados con la propiedad, posesión o colindancias.

Para la confección de la segunda acta notarial, es importante cerciorarse mediante los estudios preescriturarios correspondientes que, la usuaria tiene legitimación para reclamar el pago que pretende. Se logra verificar que efectivamente la señora Marta Nidia es la dueña registral del inmueble que colinda por el rumbo este con la del señor Batalla Lemus. Una vez, ya existiendo seguridad en cuanto a ese punto, se procede a indicarle que, se procederá a confeccionar un requerimiento de pago dirigida al señor Adrián. Al respecto, Caballenas (1998), menciona que, esto consiste en: “Intimación que se dirige a una persona, para que haga o deje de hacer alguna cosa, o para que manifieste su voluntad con relación a un asunto. Aviso o noticia que, por medio de autoridad pública se trasmite a una persona, para comunicarle algo” (p. 350)

En esta acta, se describirá la razón o motivo del requerimiento, que en este caso la solicitud nace a raíz de los daños provocados a la tapia producto de la caída del árbol, el monto que se

necesita para su reparación y el plazo en el que se espera se cancele dicha suma. Para tener una referencia sobre el costo que devenga la reparación de una tapia tipo prefabricada y que la solicitud de requerimiento este profesionalmente respaldada por un experto en la materia, le recomiendo a la señora Marta Nidia que se contraten los servicios de un ingeniero civil que proceda a confeccionar un informe en el que se detallen los daños que presenta la tapia, como fueron provocados y los gastos que implica su arreglo. Además, que se refiera a los materiales que se requieren para su reconstrucción y el monto por concepto de mano de obra. Se pretende que, tanto el acta como la copia del avalúo de interés, sea le entreguen personalmente al señor Adrián.

Como último acto, siendo que la usuaria me indica que tiene en su celular una fotografía del día en que el árbol golpeó la tapia, me pareció prudente, aconsejarle que se efectuara una certificación de la misma. Esto, con el fin que, si a la señora Marta Nidia se le extraviara su dispositivo o bien se le dañara, quede como respaldo una prueba de su existencia pues esta se expide de acuerdo con lo que se tiene a la vista. Se le recalca a la usuaria que, si bien su deseo al acudir a mi notaría era que se le gestionara el pago de la tapia, mi deber es escuchar y prestar atención a cada una de sus manifestaciones y posteriormente proceder a analizar e investigar cada uno de los elementos del panorama completo para poder plantear las posibles alternativas de solución. Es buscar adecuar los deseos de la persona usuaria a la realidad, en estricto apego a las facultades que expresamente indica la ley, pues mi deber es velar por sus intereses.

Fase redactora

Luego de habersele explicado a la usuaria sobre los posibles actos que podrían efectuarse, se procede con la etapa de redacción de los documentos protocolares y extraprotocolares. En relación a las actas notariales estas serán extendidas dentro del protocolo de la suscrita notaria, tal y como lo establece el artículo 80 del Código Notarial (2018). Además, dichos instrumentos contendrán los requisitos expresamente descritos en el numeral 102 de la normativa antes citada. En cuanto a la certificación de la fotografía a la cual se ha hecho referencia anteriormente, la misma será extendida en papel de seguridad y deberán ser canceladas las especies fiscales correspondientes. Se indica que, en mi archivo de referencias, se procederá a guardar una impresión que fotografía en conjunto con una copia de la certificación y también de los estudios preescritorios realizados.

Asimismo, se le indica a la usuaria que, se expedirá un testimonio de cada una de las actas notariales por tratarse de documentos asentados dentro de mi protocolo y en acatamiento de lo dispuesto en el ordinal 113 del Código Notarial (2018), quedando los estos a su disposición.

Fase legitimadora

Una vez redactados los documentos antes indicados con los cuidados y requisitos que conllevan, procedo como notaria a estampar mi firma y sellos en los instrumentos notariales. Se indica que, el acta notarial de reconocimiento, es únicamente firmada por la suscrita notaria, toda vez que, según lo dispuesto en el numeral 102 del Código Notarial (2018), no es necesario que el acta sea leída a la parte interesada y tampoco requiere de su aprobación y firma.

No obstante, el acta notarial de requerimiento de pago, si es firmada tanto por mi persona en calidad de notaria como por la señora Marta Nidia, pues ambas nos apersonamos a la casa de habitación del señor Adrián. De ambos instrumentos se expiden los correspondientes testimonios en papel de seguridad, en el mismo acto de otorgamiento de la matriz, los cuales van firmados únicamente por la suscrita notaria y con mi sello blanco.

Respecto a la certificación, por tratarse de un instrumento extraprotocolar, como se indicó anteriormente, se expide en papel de seguridad con mi firma y sello de tinta y, además, se incluye al pie una razón notarial en la que se hace referencia al pago de los timbres que corresponden. Esto, con fundamento en el artículo 119 del Código Notarial (2018).

La función de legitimadora que ejerce el notario, encuentra sustento legal en el ordinal 30 de la normativa de fondo ya citada, la cual establece:

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.

Argumentación

Como ya se indicó anteriormente, en aplicación del principio de rogación en concordancia con el de asesoría; ambos estipulados en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014), después de escuchadas las manifestaciones y pretensiones o solicitudes de la persona usuaria, mi deber como notaria consiste en realizar una labor investigativa que me permita tener plantear soluciones y tener bases jurídicas que las respalden.

La solicitud de la señora Marta Nidia es clara, pues lo que requiere es que le gestione el pago de la tapia para evitar meterse en un problema judicial. Si bien, como notaria tengo competencia para tramitar procesos no contenciosos en sede notarial, esta facultad de ejercita en apego a lo establecido en el artículo 129 del Código Notarial (2018). Como se indicó anteriormente, después de analizarse el caso en concreto de manera detallada, dentro de las alternativas a presentar a la usuaria no tienen relación con la tramitación de un proceso como tal, sino a actos que buscan fungir como medios probatorios futuros.

Como parte de las propuestas, se encuentra la confección de un acta notarial de requerimiento de pago dirigida a su vecino por el pago de la reparación de la tapia prefabricada, no obstante, se le aclara a la usuaria que, dicho documento constituye únicamente una simple solicitud formal y escrita, por lo tanto, no puede interpretarse como un “proceso de gestión de pago”, ya que existe la posibilidad de que el señor Batalla Lemus haga caso omiso a lo solicitado. Es por eso, se le hace saber que, de persistir la negativa de pago por parte de su vecino, lo que procede es acudir a sede judicial en defensa de sus intereses, ya que en vía notarial no existe algún otro tipo de trámite que tenga el carácter que ella pretende.

Para darle una mayor seguridad a la usuaria en relación a cómo debe proceder en caso de no poder llegar a un acuerdo con su vecino y habiéndose analizado el Código Procesal Civil y Código Civil, se determina que, el conflicto debe ser conocido por la jurisdicción civil por tratarse de una alteración de límites entre inmuebles, que provocó daños materiales. Por haber transcurrido aproximadamente un año desde que ocurrió el altercado, de no obtener el resultado esperado con el acta de requerimiento, deberá presentar una demanda por daños y perjuicios, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 1045 del Código Civil (2019).

Dicho esto, es que se le reitera que, la finalidad de los instrumentos notariales propuestos, es que puedan ser utilizados como medios de prueba, en caso de tener que plantear un proceso civil, y los cuales resultan admisibles según lo establecido en el numeral 41.2 del Código Procesal Civil (2016). Por ejemplo, con el acta notarial de reconocimiento, se prevé que exista un precedente que haga constar las condiciones de la tapia, que podrían eventualmente ser distintas con el paso del tiempo; circunstancia que podría ser no beneficiosa en caso de tener que formular una demanda civil.

El acta notarial de requerimiento, tiene la función de poner en conocimiento del señor Batalla Lemus, que existe un informe emitido por un profesional, que respalda el pedido que en reiteradas ocasiones le hizo en forma verbal la señora Marta Nidia y la idea que se contara con una pericia, es que esta pueda ser utilizada a futuro y de ser necesario, como prueba que demuestre fehacientemente que producto de la caída del árbol, es que la estructura que servía de lindero, presenta daños.

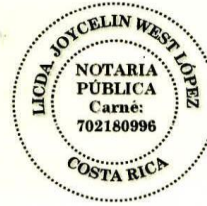
Mi deber como notaria, no es solamente indicarle a la persona interesada si, su solicitud o lo que requiere es procedente o no, si no también, como consecuencia de la labora investigativa realizada, ir más allá y garantizarle que existen otros actos que le serán igualmente útiles según el caso planteado.

INSTRUMENTOS NOTARIALES

NO. 004



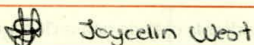
No. 1 334 004 D1



1 **NÚMERO DOCE:** Yo, Joycelin West López, Notaria Pública con oficina abierta al público en Limón Centro, setenta

2 y cinco metros al oeste del antiguo Hotel Puerto, a solicitud de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, mayor,
 3 soltera, enfermera, vecina de Limón, Urbanización El Cerro, casa número cuarenta y cinco, portadora de la cédula
 4 de identidad número siete- cero cero ochenta- cero ochocientos ochenta; me presente a las diez horas del doce
 5 de febrero del dos mil veintiuno, en el domicilio de la señora de apellidos Feoli Quesada y procedo a levantar
 6 acta notarial para a hacer constar las siguientes situaciones: Primero. Se indica que, por el rumbo este, la casa
 7 de habitación de la solicitante, colinda con la propiedad del señor Adrián Batalla Lemus. Además, en esa misma
 8 colindancia, se visualizan restos de lo que pareciera en su momento fue una tapia tipo prefabricada. Segundo.
 9 Encima de los escombros que se encuentran esparcidos a lo largo del lindero este de la propiedad de la
 10 solicitante, se visualiza un árbol ya deteriorado, el cual se presume fue el que con su caída provocó los daños que
 11 presenta la tapia mencionada. Tercero. Asimismo, dicha estructura, se presume que es la que se utilizaba para
 12 delimitar el inmueble de la señora Marta Nidia de la de su vecino, el señor de apellidos Batalla Lemus, toda vez
 13 que, no se visualiza ningún otro tipo de mojón que divida ambas propiedades. Al ser las once horas nos retiramos
 14 del lugar dando por concluida la diligencia. Es todo. En estricto apegado a lo establecido en el Código Notarial
 15 en sus artículos ciento uno y siguientes concordantes, firmo en Limón, a las once horas del doce de febrero del
 16 dos mil veintiuno. *Joycelin West.*

17 **NÚMERO TRECE:** Yo, Joycelin West López, Notaria Pública con oficina abierta al público en Limón Centro, setenta
 18 y cinco metros al oeste del antiguo Hotel Puerto, a solicitud y en compañía de la señora Marta Nidia Feoli
 19 Quesada, mayor, soltera, enfermera, vecina de Limón, Urbanización El Cerro, casa número cuarenta y cinco,
 20 portadora de la cédula de identidad número siete- cero cero ochenta- cero ochocientos ochenta, me apersono
 21 a las trece horas del doce de febrero del dos mil veintiuno, en Limón, Urbanización El Cerro, casa número
 22 cuarenta y seis y procedo a levantar acta notarial. El propósito de visitar la casa de habitación antes indicada, es
 23 para realizar REQUERIMIENTO DE PAGO al señor Adrián Batalla Lemus, mayor, soltero, comerciante, vecino de
 24 la dirección en la que nos ubicamos, portador de la cédula de identidad número siete- cero doscientos
 25 diecinueve- cero novecientos noventa y ocho, obteniendo el siguiente resultado: Presentes en la casa de
 26 habitación ya citada, llamamos a la puerta y nos atendió el señor de apellidos Batalla Lemus, a quien le indiqué
 27 que soy Notaria Pública, que me presento a solicitud de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, con el objeto de
 28 realizar requerimiento de pago por los daños ocasionados a la tapia fabricada que se encuentra dentro del
 29 inmueble del Partido de Limón, matrícula número SETECIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO-
 30

1 CERO CERO CERO; propiedad de la señora de apellidos Feoli Quesada y la cual colinda por el rumbo este con el
2 inmueble del señor Batalla Lemus. En el mismo momento, se le hace entrega de un documento en el cual consta
3 dicho requerimiento de pago y se le explica su contenido y las consecuencias que de este se derivan. Transcribo
4 el texto el cual literalmente dice: "REQUERIMIENTO DE PAGO. Se le previene al señor Adrián Batalla Lemus, que
5 en plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES, proceda a cancelar en la casa de habitación de la señora Marta Nidia Feoli
6 Quesada, la suma de UN MILLÓN DE COLONES en concepto reparación de los daños ocasionados a la tapia
7 prefabricada que se encuentra en el costado este del inmueble de la señora de apellidos Feoli Quesada y los
8 cuales fueron provocados por la caída de un árbol sembrado en su propiedad. Se le indica al señor Batalla Lemus
9 que, los daños mencionados, fueron valorados por el Ingeniero Civil Julio César Sarmiento Castro, portador de la
10 cédula de identidad número siete- cero cero cuarenta y cinco- mil cuatrocientos setenta y nueve, quien realizó
11 un informe en el cual se detallan cada uno de los daños que presenta la tapia y de los materiales que deben
12 comprarse para su respectiva reparación, incluyendo sus costos y el monto por concepto de mano de obra;
13 documento del cual se le entrega una copia y procedo además a agregar a mi Archivo de Referencias. Asimismo,
14 se le hace saber que, de no realizar el pago completo e íntegro del monto mencionado, se procederá a presentar
15 en su contra una demanda judicial por daños y perjuicios ante el órgano competente en razón de la falta de pago.
16 Este documento fue entregado en Limón, al ser las trece horas del doce de febrero del dos mil veintiuno, por la
17 notaria pública quien suscribe, a petición de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, en la casa de habitación
18 número cuarenta y seis y fue recibida por el señor Adrián Batalla Lemus. Recibe: Adrián Batalla Lemus, portador
19 de la cédula de identidad número siete- cero doscientos diecinueve- cero novecientos noventa y ocho. Joycelin
20 West López, carné número veinticinco mil quinientos ochenta y ocho". Sin ningún otro detalle importante que
21 anotar, doy por concluida la presente acta notarial. ES TODO. Expido un primer testimonio para la solicitante.
22 Autorizo la presente acta notarial en Limón y juntas firmamos a las catorce horas del doce de febrero del dos mil
23 veintiuno.  Joycelin West

JOYCELIN WEST LÓPEZ

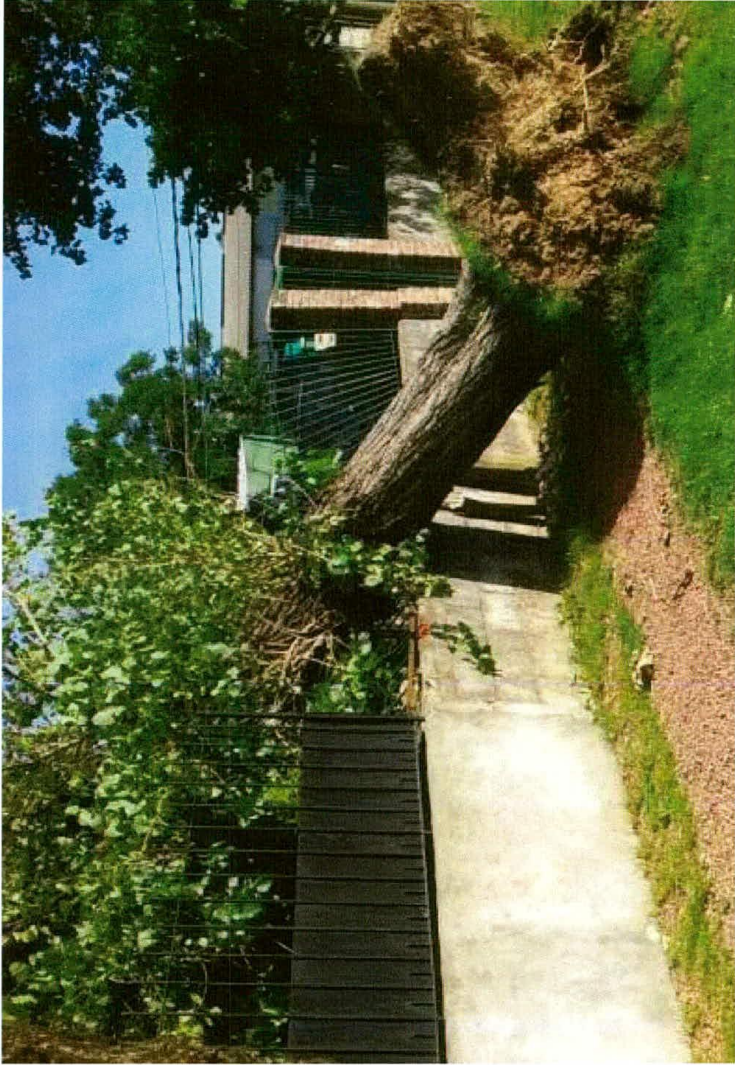


702180995

JOYCELIN WEST LÓPEZ, NOTARIA PÚBLICA CON OFICINA ABIERTA EN LIMÓN, SETENTA Y CINCO METROS AL OESTE DEL ANTIGUO HOTEL PUERTO, CERTIFICA: Que la anterior impresión, que corresponde una fotografía, en la cual he puesto mi firma y sello blanco, es fiel y exacta de la que tuve a la vista de la galería de fotos del celular marca Samsung, de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, con fecha cinco de febrero del dos mil veinte y con la descripción de: Caída de árbol sobre tapia prefabricada; impresión que procedo a agregar a mi Archivo de Referencia. Asimismo, hago constar que, mi firma y sello blanco están debidamente registrados en la Dirección Nacional de Notariado. Se certifica en lo literal a solicitud de la señora de apellidos Feoli Quesada. **ES CONFORME.** Expido la presente de conformidad con el Código Notarial y los Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial en la ciudad de Limón, a las quince horas del doce de febrero del dos mil veintiuno. *Joyelin West*

Razón notarial: La suscrita notaria Joycelin West López da fe y hace constar que se pagaron los timbres bajo los enteros CERO CERO SIETE y CERO CERO OCHO, del Banco de Costa Rica, de fecha doce de febrero del dos mil veintiuno. Limón, doce de febrero del dos mil veintiuno. Licda. Joycelin West López, portadora de la cédula de identidad número setecero doscientos dieciocho- cero novecientos noventa y cinco. *Joyelin West*

Joyein West



TESTIMONIOS DE ESCRITURAS PÚBLICAS

JOYCELIN WESTLÓPEZ



702180995

NÚMERO DOCE: Yo, Joycelin West López, Notaria Pública con oficina abierta al público en Limón Centro, setenta y cinco metros al oeste del antiguo Hotel Puerto, a solicitud de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, mayor, soltera, enfermera, vecina de Limón, Urbanización El Cerro, casa número cuarenta y cinco, portadora de la cédula de identidad número siete- cero cero ochenta- cero ochocientos ochenta; me presente a las diez horas del doce de febrero del dos mil veintiuno, en el domicilio de la señora de apellidos Feoli Quesada y procedo a levantar acta notarial para a hacer constar las siguientes situaciones: Primero. Se indica que, por el rumbo este, la casa de habitación de la solicitante, colinda con la propiedad del señor Adrián Batalla Lemus. Además, en esa misma colindancia, se visualizan restos de lo que pareciera en su momento fue una tapia tipo prefabricada. Segundo. Encima de los escombros que se encuentran esparcidos a lo largo del lindero este de la propiedad de la solicitante, se visualiza un árbol ya deteriorado, el cual se presume fue el que con su caída provocó los daños que presenta la tapia mencionada. Tercero. Asimismo, dicha estructura, se presume que es la que se utilizaba para delimitar el inmueble de la señora Marta Nidia de la de su vecino, el señor de apellidos Batalla Lemus, toda vez que, no se visualiza ningún otro tipo de mojón que divida ambas propiedades. Al ser las once horas nos retiramos del lugar dando por concluida la diligencia. Es todo. En estricto apegado a lo establecidos en el Código Notarial en sus artículos ciento uno y siguientes concordantes, firmo en Limón, a las once horas del doce de febrero del dos mil veintiuno. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura pública número doce, visible al folio cuatro frente del tomo uno de la suscrita notaria. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz. Joycelin West



JOYCELIN WEST LÓPEZ

7 0 2 1 8 0 9 9 5

NÚMERO TRECE: Yo, Joycelin West López, Notaria Pública con oficina abierta al público en Limón Centro, setenta y cinco metros al oeste del antiguo Hotel Puerto, a solicitud y en compañía de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, mayor, soltera, enfermera, vecina de Limón, Urbanización El Cerro, casa número cuarenta y cinco, portadora de la cédula de identidad número siete- cero cero ochenta- cero ochocientos ochenta, me apersono a las trece horas del doce de febrero del dos mil veintiuno, en Limón, Urbanización El Cerro, casa número cuarenta y seis y procedo a levantar acta notarial. El propósito de visitar la casa de habitación antes indicada, es para realizar **REQUERIMIENTO DE PAGO** al señor Adrián Batalla Lemus, mayor, soltero, comerciante, vecino de la dirección en la que nos ubicamos, portador de la cédula de identidad número siete- cero doscientos diecinueve- cero novecientos noventa y ocho, obteniendo el siguiente resultado: Presentes en la casa de habitación ya citada, llamamos a la puerta y nos atendió el señor de apellidos Batalla Lemus, a quien le indiqué que soy Notaria Pública, que me presento a solicitud de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, con el objeto de realizar requerimiento de pago por los daños ocasionados a la tapia fabricada que se encuentra dentro del inmueble del Partido de Limón, matrícula número **SETECIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO- CERO CERO CERO**; propiedad de la señora de apellidos Feoli Quesada. En el mismo momento, se le hace entrega de un documento en el cual consta dicho requerimiento de pago y se le explica el contenido y las consecuencias que de este se derivan. Transcribo el texto el cual literalmente dice: "**REQUERIMIENTO DE PAGO.** Se le previene al señor Adrián Batalla Lemus, que en plazo de **QUINCE DÍAS HÁBILES**, proceda a cancelar en la casa de habitación de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, la suma de **UN MILLÓN DE COLONES** en concepto de reparación de los daños ocasionados a la tapia prefabricada que se encuentra en el costado este del inmueble de la señora de apellidos Feoli Quesada y los cuales fueron provocados por la caída de un árbol sembrado en su propiedad. Se le indica al señor Batalla Lemus que, los daños mencionados, fueron valorados por el Ingeniero Civil Julio César Sarmiento Castro, portador de la cédula de identidad número siete- cero cero

cuarenta y cinco- mil cuatrocientos setenta y nueve, quien realizó un informe en el cual se detallan cada uno de los daños que presente la tapia y de los materiales que deben comprarse para su respectiva reparación, incluyendo sus costos y el monto por concepto de mano de obra; documento del cual se le entrega la respectiva copia y procedo a agregar a mi Archivo de Referencias. Asimismo, se le hace saber que, de no realizar el pago completo e íntegro del monto mencionado, se procederá a presentar en su contra una demanda judicial por daños y perjuicios ante el órgano competente en razón de la falta de pago. Este documento fue entregado en Limón, al ser las trece horas del doce de febrero del dos mil veintiuno, por la notaria pública quien suscribe, a petición de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, en la casa de habitación número cuarenta y seis y fue recibida por el señor Adrián Batalla Lemus. Recibe: Adrián Batalla Lemus, portador de la cédula de identidad número siete- cero doscientos diecinueve- cero novecientos noventa y ocho. Joycelin West López, carné número veinticinco mil quinientos ochenta y ocho". Sin ningún otro detalle importante que anotar, doy por concluida la presente acta notarial. ES TODO. Expido un primer testimonio para la solicitante. Autorizo la presente acta notarial en Limón, a las catorce horas del doce de febrero del dos mil veintiuno. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura pública número trece, visible al folio cuatro frente y vuelto del tomo uno de la suscrita notaria. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz. Joycelin West.

ARCHIVO DE REFERENCIAS

Informe registral de nacimiento

001

12/02/2021

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx12/02/2021
09:01

**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula:	700800880
Nombre:	MARTA NIDIA
Primer Apellido:	FEOLI
Segundo Apellido:	QUESADA
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	06/07/1987
Lugar de Nacimiento:	CENTRO CENTRAL LIMON
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	SOLTERO/A
Hijo/a de:	ANDRES FEOLI ALPIZAR
Y:	MARINA QUESADA MARTINEZ
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

Informe registral de nacimiento

002

12/02/2021

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_personal/detalle_nacimiento_imp.aspx12/02/2021
09:02

**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula:	702190998
Nombre:	ADRIÁN
Primer Apellido:	BATALLA
Segundo Apellido:	LEMUS
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	05/08/1980
Lugar de Nacimiento:	CENTRO CENTRAL LIMON
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	SOLTERO/A
Hijo/a de:	CARLOS BATALLA BATALLA
Y:	CELESTE LEMUS ALVARADO
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

Consulta registral por número de finca**003**

12/02/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA**REGISTRO NACIONAL****CONSULTA POR NUMERO DE FINCA****MATRICULA: 790678---000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 790678 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : CARLOS CASTRO ALVARADO
SUR : CALLE PUBLICA CON 15 MTS
ESTE : ADRIAN BATALLA LEMUS
OESTE : MARIANA BARRANTES GONZALEZ

MIDE: TRESCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO: L-0883767-1990

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE LIMON NUMERO 790678 Y ADEMAS PROVIENE DE 033458 000.

VALOR FISCAL: 50,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
MARTA NIDIA FEOLI QUESADA
CÉDULA DE IDENTIDAD: 7-0080-0880
ESTADO CIVIL: SOLTERA
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES
PRESENTACIÓN: 2007-00423560-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE AGOSTO DEL 2007

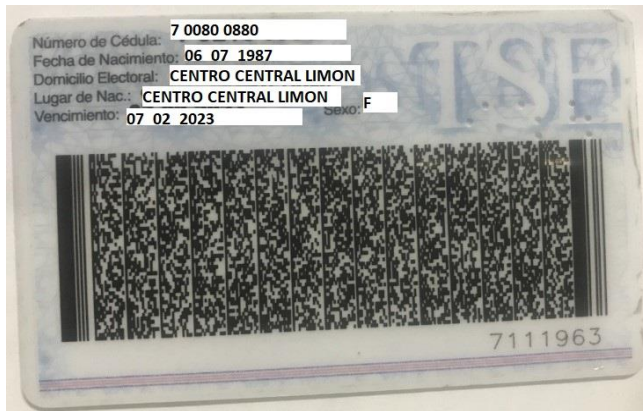
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES O AFECTACIONES: SI HAY

EMITIDA EL 12/02/2021 a las 09:10 horas

<https://www.rnfigital.com/shopping/consulta>Documentos/RespConsultaNumeroFinca.js...12/02/2021

Copia de cédula de identidad de la usuaria

004





JOYCELIN WEST LÓPEZ



702180995

JOYCELIN WEST LÓPEZ, NOTARIA PÚBLICA CON OFICINA ABIERTA EN LIMÓN, SETENTA Y CINCO METROS AL OESTE DEL ANTIGUO HOTEL PUERTO, CERTIFICA: Que la anterior impresión, que corresponde una fotografía, en la cual he puesto mi firma y sello blanco, es fiel y exacta de la que tuve a la vista de la galería de fotos del celular marca Samsung, de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, con fecha cinco de febrero del dos mil veinte y con la descripción de: Caída de árbol sobre tapia prefabricada; impresión que procedo a agregar a mi Archivo de Referencia. Asimismo, hago constar que, mi firma y sello blanco están debidamente registrados en la Dirección Nacional de Notariado. Se certifica en lo literal a solicitud de la señora de apellidos Feoli Quesada. ES CONFORME. Expido la presente de conformidad con el Código Notarial y los Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial en la ciudad de Limón, a las quince horas del doce de febrero del dos mil veintiuno. *Joyelin West*

Razón notarial: La suscrita notaria Joycelin West López da fe y hace constar que se pagaron los timbres bajo los enteros CERO CERO SIETE y CERO CERO OCHO, del Banco de Costa Rica, de fecha doce de febrero del dos mil veintiuno. Limón, doce de febrero del dos mil veintiuno. Licda. Joycelin West López, portadora de la cédula de identidad número siete-cero doscientos dieciocho- cero novecientos noventa y cinco. *Joyelin West*



JOYCELIN WEST LÓPEZ

702180995

REQUERIMIENTO DE PAGO

Se le previene al señor Adrián Batalla Lemus, que en plazo de **QUINCE DÍAS HÁBILES**, proceda a cancelar en la casa de habitación de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, la suma de **UN MILLÓN DE COLONES** en concepto reparación de los daños ocasionados a la tapia prefabricada que se encuentra en el costado este del inmueble de la señora de apellidos Feoli Quesada y los cuales fueron provocados por la caída de un árbol sembrado en su propiedad. Se le indica al señor Batalla Lemus que, los daños mencionados, fueron valorados por el Ingeniero Civil Julio César Sarmiento Castro, portador de la cédula de identidad número siete- cero cero cuarenta y cinco- mil cuatrocientos setenta y nueve, quien realizó un informe en el cual se detallan cada uno de los daños que presenta la tapia y de los materiales que deben comprarse para su respectiva reparación, incluyendo sus costos y el monto por concepto de mano de obra; documento del cual se le entrega una copia y procedo además a agregar a mi Archivo de Referencias. Asimismo, se le hace saber que, de no realizar el pago completo e íntegro del monto mencionado, se procederá a presentar en su contra una demanda judicial por daños y perjuicios ante el órgano competente en razón de la falta de pago. Este documento fue entregado en Limón, al ser trece horas del doce de febrero dos mil veintiuno, por la notaria pública quien suscribe, a petición de la señora Marta Nidia Feoli Quesada, en la casa de habitación número cuarenta y seis.

Recibe: Adrián Batalla.Cédula de identidad: 7-0218-0998.Notaria Pública: Joycelin West.Carné: veintianco mil quinientos ochenta y ocho.



ING. JULIO CÉSAR SARMIENTO CASTRO

Cédula: 7 0045 1479

Teléfono: 8610 4400

Correo electrónico: jsarmiento@gmail.com

Limón Centro, contiguo a las oficinas de la Caja Costarricense de Seguro Social

Limón, 10 de febrero del 2021

Adjunto el informe pericial solicitado por la señora Marta Nidia Feoli Quesada, el cual se detalla de la siguiente manera:

1) Daños que presenta la tapia prefabricada ubicada en el lindero este del inmueble del Partido de Limón, matrícula número 790678-000 y el cual pertenece registralmente a la solicitante.

La misma requiere una reconstrucción completa debido a que el golpe ocasionado por un árbol que estaba sembrado en la propiedad del vecino que colinda por el rumbo este del inmueble de la señora Marta Nidia, provoco que solo quedaran los escombros de esta.

2) Materiales que se requieren para su reconstrucción:

Cantidad	Descripción	Monto
20	Alambre negro	€20,000
10	Plástico negro	€15,000
200	Clavo acero Zuka 3.0x2	€3,600
5	Columnas	€85,000

25	Baldosa	¢200,000
6	Repello	¢25,000
20	Cemento	¢100,000
5	Tubo frenafort	¢93,000
4	Codo 45 sanitario	¢12,500
4	Codo PVC sanitario	¢15,900
3	Perlin	¢40,000
Metro	Balastre	¢30,000
10 metros	Cerámica	¢150,00
		Total: 790,000

Según los estudios realizados y las condiciones observadas en el sitio, la tapia debe tener un adecuado nivel de desplante. Además, el tipo de cimentación debe ser acorde en cuanto dimensionamiento geométrico y refuerzo estructura. El diseño de las columnas debe satisfacer la estabilidad de la tapia.

3) Mano de obra: Se debe realizar un aislamiento de los materiales de nivelación y de base de la tapia, así como colocar geotextiles que den mejores calidades de soporte a los materiales que integran la tapia. Asimismo, se debe impermeabilizar la tapia en ambas caras, del lado del vecino por medio de un repello fino y sellado con producto acrílicos de alta gama y de la cara a la casa de la solicitante, por medio de un repello y enchape cerámico, para alargar su vida útil. En conclusión, por concepto de mano de obra se determina la suma de ¢210,000.


Ingeniero Julio César Sarmiento Castro

FACTURA ELECTRÓNICA

Licda. Joycelin West López
Notaria Pública



Cédula de identidad: 702180995

Teléfono: 8310-5789

Correo: jocy0330@hotmail.com

Dirección: Setenta y cinco metros al oeste del antiguo Hotel Puerto, Limón, Costa Rica.

Moneda : CRC

Consecutivo Interno : 1580

FACTURA ELECTRONICA

Cliente:	Marta Nidia Feoli Quesada		
Cédula:	7-0080-0880	Fecha y hora:	1 6:00 del 12/02/2021
Email:	martanidia@gmail.com	Condición:	Contado

CANTIDAD	DESCRIPCION	PRECIO	IVA 13%	SUB TOTAL
2.00	ACTAS NOTARIALES (ESCRITURAS NÚMEROS DOCE Y TRECE ASENTADAS EN EL TOMO UNO)	242,000		
			33, 819	260,150
1.00	CERTIFICACIÓN NOTARIAL	18,150		

CLAVE ELECTRÓNICA :	50601122000310176054100100002010000000573100015801	SUB-TOTAL :	260,150
CONSECUTIVO :	00100002010000000571	DESCUENTO :	0,00
		IVA 13%:	33,819
		TOTAL :	293,969

Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, N° DGT-R-033-2019 del 20/06/2019
de la Dirección General de Tributación

Generada por www.professionaluser.net - www.professionaluser.com

ÍNDICE NOTARIAL I QUINCENA DE FEBRERO

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR LA NOTARIA

LICDA. WEST LÓPEZ, JOYCELIN

CARNÉ: 702180995

PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIUNO

Tomo	Folio	Escritura	Fecha	Hora	Acto	Otorgantes
Uno	4 frente	N° 12	12/02/2021	11:00	Acta notarial de reconocimiento	Marta Nidia Feoli Quesada
Uno	4 frente y vuelto	N° 13	12/02/2021	14:00	Acta notarial de requerimiento de pago	Marta Nidia Feoli Quesada

Joycelin West
Licda. Joycelin West López

16 de febrero del 2021

REFERENCIAS

- Caballenas, G (1998). *Diccionario Jurídico Elemental*. Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina.
- Dirección Nacional de Notariado. (2014, 29 de enero) *Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense*. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC
- Dirección Nacional de Notariado. (2020, 16 de enero) *Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial*. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877
- La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2019, 12 de noviembre) *Código Civil, N°63*. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437
- La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2018, 07 de marzo) *Código Notarial, N°7764*. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683
- La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2016, 03 de febrero) *Código Procesal Civil, N°9342*. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=81360&nValor3=103729&strTipM=TC
- Mora, H. (2013). *La función notarial*. Costa Rica: Investigaciones Jurídicas.
- Poder Ejecutivo. (2019, 22 de mayo) *Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, N°41930-JP*. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=89719&nValor3=117835&strTipM=TC
- Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Tercera (2006, 10 de noviembre) *Resolución N°468-2006 de las diez horas con treinta minutos*. Nexus PJ.
<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-363270>