

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA
CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN:

***“ERROR EN ESCRITURA Y
SOBRE IMPRESIÓN EN PROTOCOLO”***
CASO # 15

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

ESTUDIANTE:

Licda. Yency Gabriela Vargas Salas

DIRECTORA DE ESPECIALIDAD:

Msc. Silvia Madrigal Córdoba

SEDE ARANJUEZ
Noviembre 2020



CONTENIDO

I.-	Introducción	2
II.-	Marco Normativo	4
	II.1.- Mecanismos para corrección	8
	II.1.1.- Notas al pie	
	II.1.2.- Jurisprudencia	
	II.1.2.- Razón notarial	
	II.1.2.1.- Jurisprudencia	
	II.1.3.- Escrituras adicionales	
	II.1.3.1.- Jurisprudencia	
	II.2.- Procedimiento para corregir errores en la matriz	30
	II.2.1.- Según el Código Notarial	
	II.2.2.- Según los Lineamientos para el ejercicio	
	II.2.3.a.- Jurisprudencia Mecanismos	
	II.2.3.b.- Jurisprudencia Corrección	
III.-	Análisis y Argumentación	52
	III.1.- Acciones de la persona notaria	
	III.2.- Cuál debió ser el proceder?	
	III.3.- Jurisprudencia- casos similares	
IV.-	Argumentación del caso	64
	IV.1.- Jurisprudencia disciplinaria	
V.-	Instrumento Notarial y Archivos de Referencia	76
	Instrumento Notarial Protocolo - caso 15	
	Archivo de Referencias	
	Testimonio presentado ante Registro Público	
VI.-	Referencias bibliográficas	96
VII.-	Apéndice	97
	Declaración Jurada estudiante	
	Fotocopia cédula identidad estudiante	

I. INTRODUCCIÓN

El proyecto de investigación estará basado en el caso número 15 cuyo tema es “Error en escritura y sobreimpresión en protocolo notarial”; en el cual se describe la confección de una escritura de compraventa de un vehículo, mediante la cual don Carlos Díaz Peralta le vende el vehículo marca BMW placas CC20 a don Eduardo Vargas Calderón.

La escritura presenta la particularidad de que el vehículo queda en garantía por un saldo de dos millones de colones y así se consigna en el cuerpo del instrumento, además de la obligación del deudor de reconocer intereses al tipo de ley por un plazo de seis meses contados a partir de la firma de la matriz.

Lo que motiva el análisis de este caso, es que la persona notaria al momento de imprimir el testimonio para presentarlo al Registro Nacional, se percató de que el precio de la venta del documento se escribió incorrectamente; puesto que eran doce millones y se consignó en dos millones de colones, monto que corresponde al saldo por el cual queda prendado el vehículo.

Percatándose del error que contiene el documento, la persona notaria decide hacer una nota después de las firmas para corregir el yerro; sin que para ello convoque a las personas comparecientes, habiendo valorado que la presencia de estos no es indispensable. Se presenta un error al momento de imprimir la nota y ésta se sobrepuso en el texto del cierre de la escritura; lo anterior ocasiona que no se distingan en la matriz ni el cierre ni las firmas de las personas comparecientes ni la de la persona notaria.

El instrumento en cuestión fue firmado el día dos de octubre de dos mil veinte a las dieciséis horas; pero la persona notaria se percató del error que ha cometido en la escritura hasta tres días después, sea el cinco de octubre de dos mil veinte.

A sabiendas de que tiene un problema pendiente de corregir dentro de su protocolo, la persona notaria recibe en su despacho más clientes a quienes confeccionó dos escrituras que contienen actos distintos, habiendo valorado previamente, que después podría resolver el inconveniente con la impresión de la razón notarial.

El primer testimonio de la escritura cuya matriz fue dañada con la sobreimpresión ya fue debidamente presentado ante el Registro Nacional con la respectiva cancelación de timbres y la boleta de seguridad.

Lo que el presente trabajo investigativo comprenderá será: **Cómo** se debe proceder para **corregir** la situación que se ha presentado en el **protocolo** de la persona notaria, **cuál** es el procedimiento contenido en la norma y **cuáles** los **efectos** notariales, administrativos y registrales implicados; tomando como base para este fin lo que la Normativa dispone y lo que la jurisprudencia nacional ha resuelto.

Para empezar, se reproducirá en físico la escritura notarial y los defectos apuntados. A la luz de lo dispuesto en la norma y jurisprudencia costarricense, se pretende analizar el actuar de la persona notaria, el procedimiento a seguir ante esas eventualidades, los aspectos en los cuáles pudo o no, haber errado en su proceder y si esto le podría acarrear algún tipo de responsabilidad civil, penal y/o disciplinaria.

II. MARCO NORMATIVO

La Ley 7764 conocida como Código Notarial en su artículo 1 define el Notariado Público como “... *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*”.

Para poderla ejercer, se espera que la persona notaria sea un verdadero especialista en Derecho Notarial y Registral y que ejercerá habiendo sido primeramente habilitado de forma legal para ese efecto.

Es por ello, que se han dictado Lineamientos de tipo Deontológico en el Notariado Costarricense, como los publicados en La Gaceta # 97 del jueves 22 de mayo del 2014 dentro de los cuáles el Consejo Superior Notarial acuerda por unanimidad según documento 2014-002-004 **como principios específicos** los siguientes -a los cuales se encuentra una aplicación para el caso en examen-: “... **31)** *Actuación notarial con efectos registrales: el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral “primero en tiempo, primero en derecho” ... 33) Formación continua: el notario debe mantenerse actualizado en relación con la ciencia del Derecho, sus fuentes y demás ciencias sociales, así como la tecnología aplicable en el ejercicio notarial. Igualmente ha de contribuir en el desarrollo de la teoría notarial, sus métodos y técnicas...*”

Se valora que los anteriores principios deontológicos son pertinentes para este trabajo investigativo, puesto que constituyen uno de los pilares fundamentales para la

toma de decisiones en el ejercicio de la profesión de Notariado y dado que la resolución del caso versa en torno a qué debe hacer la persona Notaria cuando se encuentra en una situación como la dispuesta en el caso propuesto, es pertinente resaltar la necesidad de que se esté en constante actualización tecnológica y normativa en procura de no incurrir en una acción que pueda ser considerada falta al ejercicio de la profesión o que pueda causar perjuicio de índole patrimonial a quienes depositan la confianza en el profesional en la rama del Notariado.

El rumbo que se dará a este trabajo de investigación está ligado a la **correcta aplicación de los medios procesales** que comprende la Normativa y que contribuyen al buen ejercicio de la profesión. Por otra parte, contendrá la perspectiva a la luz de las **sanciones disciplinarias** que pueden y deben ser aplicadas en caso de omisiones en la elaboración de documentos notariales. Para lo anterior se consultará la normativa costarricense y la jurisprudencia patria como fuentes de Derecho.

Para iniciar con la normativa, se entrelazarán normas hoy derogadas junto con la normativa vigente; a fin de destacar cuán importante ha sido para el Legislador, disponer la posibilidad de enmendar los errores que -como humano- puede cometer la persona notaria en el ejercicio de su función de carácter público.

Se cita en parte lo que dispuso la Ley Orgánica de Notariado - que si bien no está vigente en la actualidad, ya contemplaba aspectos remediales en el ejercicio del Notariado- en relación con las posibilidades de las cuales dispone la persona notaria para asistirse en el desempeño de su labor los siguientes aspectos. El **artículo 62 bis** de la Ley Orgánica de Notariado disponía: "**A)** *El notario que hubiera autorizado la escritura podrá, bajo su responsabilidad, subsanar al pie del testimonio, los siguientes defectos, errores u omisiones: a) Los relativos al tomo, folio, asientos de inscripciones,*

o elementos de identificación de la inscripción, a inscripciones que fueren autorizadas por las partes o que coincidan con las referencias indicadas en el documento, a la situación de inmuebles, a la suma de derechos indivisos o del resto de ellos al segregarse parte de los mismos, o a la indicación de la proporcionalidad de estos. Todo lo anterior, hecha la salvedad de la prohibición que establece el último párrafo de este artículo.

b) Los referentes a las medidas de inmuebles, salvo que evidentemente pudiere resultar perjuicio para el adquirente o acreedor.

c) Los relativos a la personería de los comparecientes y autorizaciones de entidades.

Ch) Los que se refieran a cancelaciones, vigencia de gravámenes de beneficencia, timbre universitario, cancelaciones de derechos o reservas por fallecimiento del titular o beneficiario.

d) Los relativos a errores u omisiones en los nombres y apellidos de las partes, o de las personas referidas en la escritura, o al número y clase de sus documentos de identificación.

e) Los referentes a declaraciones o manifestaciones que por ley correspondan al notario.

f) Los relativos a errores de copia, omisiones, errores o transposición de palabras, frases o párrafos que constaran correctamente en la escritura original o que hayan sido salvados en ésta por nota y no en el testimonio.

g) Los de orden material y cualesquiera otros, cuya corrección no altere la voluntad de las partes ni modifique la esencia del acto o contrato. En ningún caso, salvo que el dato aparezca correcto en la escritura original, o se haya corregido en la misma por nota, el notario podrá variar el pie del testimonio, el número de la finca, la naturaleza declarada

por las partes en la escritura, el número del asiento hipotecario en las cancelaciones, el número del asiento de derechos indivisos; excepto, en los casos en que los demás datos que indica el documento coincidan en forma tal, que se deduzca con claridad que se trata de un simple error material. Tampoco podrá variarse el estado civil de las personas cuando fuere evidente que se puede causar perjuicio".

Artículo 62 bis B) *En caso de errores u omisiones que se subsanen al pie del testimonio, conforme se establece en esta ley, deberá dejarse constancia en el protocolo, al margen de la escritura original, excepto cuándo ésta tuviere correctos los datos o se hubieren salvado por nota al pie de la misma o que se trate de correcciones de casilla o cuadro. Para dejar esa constancia marginal, una vez entregado el tomo respectivo de su protocolo, la oficina correspondiente le facilitará al notario dicho tomo, para que éste consigne esa constancia. El notario que omita consignar esa constancia, cuando constituya **falta grave**, podrá ser suspendido en el ejercicio de sus funciones por la Corte Suprema de Justicia, durante el tiempo que ésta considerare conveniente, según las circunstancias del caso. (Así adicionado el artículo anterior por el artículo 1° de la ley N° 6145 del 18 de noviembre de 1977) (Lo resaltado no es del original)*

Se valora importante por ello, incluir el concepto de los mecanismos previstos en el Código Notarial –hoy vigentes- para la corrección de aquella escritura que contenga un error, para a partir de allí establecer cuál utilizar para resolver el problema de sobreescritura que corresponde al caso que da origen a este trabajo de investigación.

Se incluirá además, el procedimiento que se debe realizar al utilizar cada uno de los mecanismos y cuáles criterios son aplicables para determinar la elección de un mecanismo u otro por parte del especialista en Notariado.

II.1.- MECANISMOS PARA LA CORRECCION DE ERRORES

Como **mecanismos para corrección de errores** en las escrituras notariales, se tienen: Notas al pie, razón marginal y las escrituras adicionales. En adelante se presentará la definición de cada una de ellas.¹

II.1.1.- Notas al pie: Están reguladas en el Artículo 96 del Código Notarial que textualmente dice: “... *Para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, siempre que las partes las firmen. Si el tomo del protocolo fue entregado al Archivo Notarial, esta oficina se lo facilitará al notario, para consignar las notas, pero sin que el tomo salga de esta dependencia...*”

En los instrumentos públicos, no se pueden usar abreviaturas, ni expresar los números o cantidades en cifras, excepto cuando se copia literalmente un documento, o que la ley lo autorice. Tampoco pueden hacerse testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, ni enmiendas. Cuando ocurran estos errores, deben salvarse por nota al final de la escritura matriz y antes de las firmas. Se conocen como "notas al pie". Disponía en este sentido el artículo 62 de la Ley Orgánica de Notariado que, en los instrumentos no se podrán usar abreviaturas ni expresar los números o cantidades en cifras, salvo cuando se copien literalmente documentos u otros atestados, o que la ley autorice el uso de abreviaturas, siglas o casos similares. Tampoco podrán hacerse, en esos instrumentos testaduras, raspaduras,

¹ PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván (1992). Manual de Derecho Notarial. Editorial Investigaciones Jurídicas. San José Costa Rica. Pp 1354-136.

entrerrenglonaduras, borrones ni enmiendas; pero, si se incurriere en tales faltas, y sin perjuicio que el notario sea corregido disciplinariamente, si se hubiera ocasionado perjuicio a alguna de las partes, deberán salvarse, por medio de notas al final de la escritura original, testimonio o certificación y ser autorizadas con las firmas que deben llevar o mediante escritura adicional. En igual forma se procederá con los errores, equivocaciones u omisiones en que se incurriera o con las aclaraciones que se hicieran. En caso de protocolizaciones, los notarios podrán corregir en la escritura, bajo su responsabilidad, los errores u omisiones de carácter material que advirtieren en las piezas originales o los que resulten de la confrontación de estas con los datos de registros públicos, sin perjuicio de que puedan hacerlo también mediante constancia al pie del testimonio." En la actualidad, la norma que corresponde a este artículo derogado está contenida en lo dispuesto en el Código Notarial que establece: "...Artículo 70.- Definición. *Documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de las funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley....* "

"... Artículo 75.- *Correcciones. En los documentos notariales no deben introducirse tostaduras, 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...*"

Se han definido como "... **Nota Al Pie:** *Primeramente, en el pie de la matriz cuando no ha sido autorizada, cuando no ha sido firmada por el Notario y las partes o*

interesados; se podrá hacer todo tipo de correcciones, e irán inmediatamente después del texto de la escritura. Desde luego que estas notas tienen el consentimiento de los comparecientes pues tienen la oportunidad de enterarse de ellas y dar su aprobación ya que todavía no habían firmado. Característica principal es que se pueden corregir toda clase de errores cometidos en la escritura no autorizada. De su puño y letra al igual que en la marginal...”²

II.1.2.- JURISPRUDENCIA CON RELACION AL PRINCIPIO DE LA UNIDAD DEL ACTO. El cual comprende la subsanación mediante nota al pie.

TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 89 de las nueve horas con treinta minutos del veintiséis de abril de dos mil siete. Expediente: 03-001475-0627-NO.

“III. ANÁLISIS DE FONDO: Este Tribunal, en caso similar al presente, en que un notario consignó NOTA PARA INSERTAR FIRMA, resolvió lo siguiente: “IV.- El artículo 90 de la Ley Orgánica de Notariado, vigente en la fecha cuando se otorgó la escritura número veintiséis, objeto de este proceso, disponía que es absolutamente nula la escritura que no esté firmada por el notario. (NOTA ACLARATIVA: APLICABLE TAMBIÉN POR OMISIÓN DE FIRMA DE PARTES) Esa misma disposición está contenida hoy en día en el artículo 126 inciso a) del Código Notarial. Respecto a la nulidad, el autor Alberto Brenes Córdoba en su libro "Tratado de las Obligaciones y

² RAMÍREZ VÍQUEZ, Luis Guillermo (1983). La Escritura Pública en Costa Rica: Su Estructura Interna. Tesis de Grado para optar por el Título de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp 94-96

Contratos", dice lo siguiente: "Para que la insubsistencia del acto pueda ser declarada es preciso que el defecto que la produzca se halle sancionado con nulidad, expresa o tácita, así por el carácter penal que en cierto modo la sanción reviste, como por la perturbación que en el estado de hecho de las cosas produce la nulidad una vez declarada. Es expresa la nulidad siempre que de manera categórica la ley la establece por la contravención a alguna de sus disposiciones; y es tácita o virtual cuando simplemente se desprende del espíritu de la ley, como es el caso en que un acto judicial no se ajuste a las formas legales para él establecidas. ... Siendo como son, los vicios productores de nulidad más o menos graves según su condición y los actos en que puedan ocurrir, se distinguen dos categorías: absolutas y relativas. ... El vicio de nulidad absoluta produce la insubsistencia del acto de manera tan completa que, jurídicamente, es como si él jamás hubiese existido; de ahí su total impotencia para dar vida a ningún derecho y para producir el menor efecto a favor o en contra de alguien. El defecto no puede ser subsanado por la ratificación de la parte a quien perjudique, y aunque se llene después la formalidad que acarrea la ineficacia, para que la operación tenga existencia legal se requiere que se practique de nuevo con prescindencia de la anterior que estaba viciada, y entonces no comienza a tener efecto sino desde el día del acto últimamente celebrado". De todo lo anteriormente expuesto debe concluirse que si la Ley Orgánica de Notariado y el actual Código Notarial disponen una nulidad absoluta expresa respecto de los instrumentos notariales que no hayan sido firmados por el notario, (NOTA ACLARATIVA: APLICABLE TAMBIÉN POR OMISIÓN DE FIRMA DE PARTES) y si esa firma debe estamparse en el mismo acto del otorgamiento de la escritura, es decir, debe darse la unidad del acto porque sólo de esa manera el notario asume la paternidad del documento dándole carácter de auténtico, no es entonces

posible que esa omisión pueda ser subsanada por una firma posterior mediante razón notarial, que está concebida únicamente para corregir errores o hacer modificaciones a la escritura, pero no para llenar una omisión de esa naturaleza. Como bien lo dice la autoridad de instancia, haciendo cita del autor Natalio Pedro Etchegaray y su libro "Escrituras y Actas Notariales", LA UNIDAD DEL ACTO consiste en que la lectura, otorgamiento y autorización se realicen sin interrupciones, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se dé una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar. Y ese mismo autor además dice que: "SE VIOLA LA UNIDAD DE ACTO SI NO FIRMAN LAS PARTES NI EL ESCRIBANO INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE EFECTUAR LAS ENMIENDAS, O SI, FIRMADO POR LAS PARTES, NO LO ES INMEDIATAMENTE POR EL ESCRIBANO. POR LO TANTO, EN EL MISMO ACTO, Y SIN INTERRUPCIONES, SE PROCEDERÁ A: A) LEER EL DOCUMENTO; B) EXPRESAR LOS COMPARECIENTES SU ASENTIMIENTO; C) PRACTICAR LAS ENMIENDAS PERTINENTES, Y D) FIRMAR, LAS PARTES Y EL ESCRIBANO". Entonces no hay ninguna duda de que el notario incurrió en un incorrecto ejercicio del notariado, incumpliendo deberes propios de su función, y por lo tanto, conforme al artículo 139 del Código Notarial, cometió una falta grave al proceder a firmar mediante razón notarial, una escritura que tanto en la ley anterior como en la actual, es absolutamente nula, y por eso debe ser sancionado". (VOTO # 160-2005 de las nueve horas, quince minutos del veinticinco de agosto del dos mil cinco).- (mayúsculas, negritas, subrayado y notas aclarativas no son del original). En el presente caso, el propio notario denunciado reconoce que por error, omitió la firma de dos comparecientes de una escritura, razón por la cual se apersonó con ellas a efecto de que estamparan sus firmas (una su huella digital por no saber firmar) a través de una

nota a la matriz del protocolo que había sido entregado al Archivo Notarial, lo que es a todas luces un incorrecto ejercicio de la función notarial, pues aún firmando tal razón al margen de la matriz, el documento notarial, de conformidad con el artículo 126, inciso a) del Código Notarial es absolutamente nulo como instrumento y por las razones ante citadas, no es posible pretender subsanar dicho error apersonándose al Archivo Notarial, junto con las partes que no firmaron la escritura en su momento, para insertar una razón en la que se consignan esas firmas, pues ello no es viable ya que no es permisible enmendar lo absolutamente nulo. Tal como lo señaló la juzgadora de primera instancia, el hecho denunciado ocurrió el día seis de noviembre del 2003, fecha en la que se introdujo la razón a la matriz, y al notario denunciado se le notificó el 4 de febrero del 2004, por lo que no había transcurrido el plazo de dos años de prescripción establecido por el artículo 164 del Código Notarial, por lo que los alegatos del recurrente no son de recibo. Tampoco es atendible las razones de que, el error de la omisión de dos firmas de las ocho personas que debían hacerlo en esa escritura, se justifica por el gran número de comparecientes, pues el notario debe, no sólo confeccionar el documento, sino identificar a los comparecientes, leer el contenido, verificar si aprueban el contenido del mismo, y recoger todas y cada una de las firmas de los comparecientes, como muestra y prueba de su voluntad negocial y de su conformidad con la confección del documento elaborado. En cuanto a los alegatos de que la denuncia carecía de formalidades por lo que le dejaron en completa indefensión, cabe transcribir la jurisprudencia de la Sala Constitucional que indicó: “El principio de tipicidad es una aplicación del principio de legalidad y exige la delimitación concreta de las conductas que se hacen reprochables a efectos de su sanción. Sin embargo, en materia disciplinaria, no se aplica el principio de tipicidad en la misma forma que se

hace en materia penal, de conformidad con el artículo 39 constitucional, (...). Puede afirmarse que el principio de tipicidad constituye un principio fundamental en la responsabilidad disciplinaria, pero no en la misma forma que en ámbito jurídicopenal, ya que los principios “nullum crimen sine lege”, “ nullum poena sine lege” no tienen la rigidez y exigencia que les caracteriza en el derecho penal sustantivo, por cuanto la actividad sancionatoria de índole penal y la de índole disciplinaria corresponden a campos jurídicos diferentes, y los parámetros de discrecionalidad que son propios del ejercicio de la potestad disciplinaria administrativa son más amplios que los de la potestad sancionatoria penal del Estado.” (Voto # 479- 97). Además, no es cierto que no tuvo claridad en los hechos que se le imputan, pues el escrito de denuncia es bastante claro acerca de la falta en que incurrió. Los argumentos del notario recurrente de que con su actuación, no violentó los artículos 96 y 97 del Código Notarial, más bien demuestran la confusión que tiene entre los requisitos y fases esenciales del instrumento público, que requieren para su culminación de la firma de las partes y la autorización del notario. El artículo 96 del Código Notarial señala uno de los medios de subsanación del instrumento público válido, pero no para subsanar errores materiales en que incurrió el notario en la confección de la matriz del instrumento público que lo hacen nulo, como la firma de la parte o la del propio cartulario para autorizar éste. El artículo 97 del Código citado por el A quo no resulta aplicable a este caso, pero eso no invalida la sentencia. Tal como lo señaló la juzgadora de primera instancia, en el presente asunto no se le reprocha al notario denunciado que haya causado daño o perjuicio alguno, que se haya alterado la voluntad de las partes, ni se duda de sus buenas intenciones en sus labores notariales, y que con la inclusión de la nota que se le reprocha, procuró subsanar la omisión. Sin embargo, la suspensión impuesta debe

mantenerse, primero: porque de conformidad con el artículo 139 del Código Notarial: “Existirá FALTA GRAVE y, por consiguiente, PROCEDERÁ LA SUSPENSIÓN en todos los casos en que la conducta del notario perjudique a las partes, terceros o la fe pública, así como CUANDO SE INCUMPLAN REQUISITOS, CONDICIONES O DEBERES PROPIOS DEL EJERCICIO DEL NOTARIADO, contemplados en las leyes o resultantes de las disposiciones emanadas de las autoridades públicas, en el ejercicio de competencias legales”; y segundo: porque, de conformidad con el artículo 144, inciso e) del Código Notarial, aplicable para el presente asunto, la sanción a imponer es de un mes a seis meses, y se le impuso el mínimo, razón por la cual no es posible disminuir la misma. Finalmente, debe decirse que, con su actuar, el notario transgredió la fe pública de la cual es depositario, pues en su momento, al entregar el protocolo, aseguró conforme al artículo 52 del Código Notarial que todos los instrumentos estaban firmados, lo cual no es cierto, según se demuestra con su proceder, al pretender que las partes firmaran un documento por no haberlo hecho cuando se autorizó. Por todo lo expuesto, debe confirmarse en todos sus extremos la sentencia recurrida.”

II.1.2.- Razón marginal: Están reguladas en el Artículo 97 del Código Notarial que textualmente dice: “...*Notas marginales de referencia: Siempre que se adicione, rescinda o modifique, en cualquier forma, el contenido de una escritura pública o se revoque o modifique un testamento o un poder especial, por medio de otra escritura pública otorgada con posterioridad, el notario autorizante de la última estará obligado a consignar, mediante nota marginal en la escritura adicionada, rescindida, modificada o*

revocada, el nombre y los apellidos del notario, el tomo, folio y número de la escritura donde se realizó la adición, revocación, rescisión o modificación, si fuere el tomo del protocolo en uso. Si el tomo del protocolo donde debe consignarse la nota marginal indicada en el párrafo anterior perteneciere a otro notario o estuviere depositado en el Archivo Notarial, el otorgante de la modificación deberá notificar al otro notario para que este la lleve a cabo o al Archivo Notarial; en tal caso, acompañará la nota con el índice notarial respectivo, para que el Archivo la consigne dentro de las veinticuatro horas siguientes al recibo de la notificación. La notificación podrá realizarse personalmente o por telegrama, correo certificado o facsímil. El notario que incumpla lo establecido en este artículo será sancionado de conformidad con este código...”

Siendo que no debe dejarse espacio alguno entre la fecha del otorgamiento, donde terminen las notas al final, las firmas de las partes y la persona notaria; un defecto por error u omisión que se vino a advertir después de las firmas debe subsanarse por razón marginal. Si bien la Ley es omisa al respecto, se ha supuesto que como su nombre lo indica, la nota debe ir al margen de la matriz que se está corrigiendo y no en otro lugar, **salvo que por su extensión sea necesario**.

Debe contener fecha y firma del Notario, no hace falta sellarla. Cuando se trata de Protocolos de hojas removibles, las notas van en los márgenes exteriores. En este sentido existe una comunicación por parte de la Corte Suprema de Justicia, que se publicó en el Boletín Judicial 144 del 31 de julio de 1989, en el cual se hizo del conocimiento de los Notarios Públicos que usan protocolos de hojas removibles que en cuando al margen interno del folio, al empastarse el tomo, esas notas no quedan visibles por lo que se recomendó ser muy prudente y saber hasta dónde hacer uso de su discrecionalidad.

También han sido definidas de la siguiente forma: “... **Nota Marginal:** Existen las declaraciones de los comparecientes que son expresión de la voluntad, de tal modo que error que se cometa por el Notario en relación con ellas deberá ser corregido teniendo en cuenta la voluntad de los otorgantes para hacerlo. Por otra parte, existen las constancias notariales o sea los trámites que el Notario debe cumplir como labor independiente de la voluntad del compareciente. En este caso la corrección se puede hacer por el propio Notario sin intervención alguna de los clientes. Estas correcciones que se refieran a la actividad del Notario se harán por nota marginal en la matriz, cuando esta ya ha sido autorizada, que esté sujeta a registro. Deben llevar su firma. Y de acuerdo al artículo 62 bis de la Ley Orgánica del Notariado cuando en el testimonio se corrija un error al pie del mismo deberá quedar constancia de tal corrección en la matriz, en su margen. Característica principal es el hecho de que la escritura se encuentre ya autorizada. En suma, cuando se trate de errores u omisiones cometidos en la matriz debidamente autorizada, sin espacio para hacer la corrección al pie, deberá usarse el margen para hacerlo. Y si se trata de errores producto de la actividad del Notario como sería equivocarse en los apellidos o nombres de los que intervienen en la escritura, también en cuanto a la personería del representante; en indicar incorrectamente el tomo, folio, asientos de Inscripciones; cuando se equivoque en la ubicación o situación de la finca, etc. -art. 62 bis- pues como lo dice este mismo artículo no afectan esas correcciones la voluntad de las partes ni modifican la esencia del negocio jurídico o contrato, El Notario puede entonces hacer esas correcciones al margen sin tener en cuenta el consentimiento y criterio de los comparecientes...”³

³ RAMÍREZ VÍQUEZ, Luis Guillermo (1983). La Escritura Pública en Costa Rica: Su Estructura Interna. Tesis de Grado para optar por el Título de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho de la

II.1.2.1. JURISPRUDENCIA ACERCA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA NORMA. En cuanto a las notas marginales.

TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 255 de las nueve horas veinte minutos del veintidós de diciembre de dos mil cinco. Expediente: 01-001503-0627-NO.

"II. El señor Juez impone al notario acusado tres años de suspensión en el ejercicio del notariado, y arriba a esa conclusión en razón de que, según su criterio, sí genera responsabilidad que la notaria mediante razón notarial, sin tener comparecencia escrita y formal de las partes, cambiara el grado hipotecario del acuerdo, modificando unilateralmente la manifestación expresa de las partes. Esa actuación la considera falta grave a la fe pública. Lo que este Tribunal comparte porque la notaria obviando la forma en la cual estaba redactada la escritura en su protocolo, que tiene que ver con el privilegio real, aclaró en forma unilateral, que el gravamen era de segundo grado, y que los intereses moratorios pactados, eran del dieciocho por ciento anual y no como originalmente se había pactado. Correcciones que son de fondo, aún cuando la acusada insista que su naturaleza es meramente material. La notaria, sin acudir a los medios regulados para esos efectos, corrige un error, que llama material, el cual se hubiera evitado si hubiese puesto más cuidado al momento de redactar la matriz y de expedir el primer testimonio, haciendo de previo un estudio registral sobre la situación del inmueble que se iba a hipotecar. Concluye el señor Juez que, aunque en sede penal

se haya llegado a un arreglo, e incluso, agrega ahora el Tribunal se dictó un sobreseimiento obligatorio, es lo cierto que el hecho se produjo y es grave, razón por la cual amerita ser sancionada, aún cuando no se haya demostrado dolo. Pues hay una actuación que fue negligente y atentó contra la fe pública que le fue concedida en el ejercicio de su función. Finalmente sanciona conforme a lo establecido en el 144 inciso c, del Código Notarial pues según su criterio se trata de la expedición de un testimonio falso y atenuando la pena, en razón del arreglo conciliatorio llevado a cabo por las partes, impone una sanción de tres años de suspensión. III.- La recurrente argumenta en su defensa, en términos generales, que en la sentencia se da una mala apreciación de la prueba. Que se tiene por demostrada la existencia de la escritura y el hecho de que se realizó una corrección mediante razón notarial, sin embargo no se toma en cuenta el hecho de que cuando se solicitó la prueba confesional, era para dejar por demostrada la voluntad de las partes al momento de realizarse dicha razón notarial. En consecuencia sólo se toma en cuenta la prueba documental aportada y se deja por fuera la testimonial y confesional, siendo ésta última la que reflejaría el espíritu de lo que se quería al momento de plasmarse en el documento respectivo. Que en razón de lo anterior se concluye como un hecho indemostrado que las partes hubieran pactado una hipoteca de segundo grado. Que no es correcta la apreciación que se hace, al decir que dentro del proceso no se hace mención alguna a un pacto referido por la causa disciplinaria, pues en sede penal ya se había realizado dicho pacto. Que al reconocer una sanción de tipo disciplinaria, por una causa donde lo que perseguía la demandante era indemnización económica por los daños y perjuicios ocasionados, que fue lo que se obtuvo en sede penal, conlleva una doble imposición de pena, violentándose las normas procesales más básicas, como lo son el principio de no juzgamiento dos veces

por una misma causa. Que a la denunciante se le explicó claramente que lo que debía realizarse era una hipoteca de segundo grado tal y como lo indicaba el estudio registral de la propiedad que consta en autos. Que tan es así que se rescindió la escritura número 129 que se había puesto de primer grado. Que más bien es la denunciante quien actuó de mala fe, firmando la escritura con el error consignado de hipoteca de primer grado y por la premura se consignó de esa manera. Que no fue por decisión unipersonal que puso la razón notarial, como lo señala el señor Juez, pues ella se lo comunicó a la interesada, pero nunca acudió a firmar. Finalmente hace mención a su labor profesional dentro del Banco Popular y dice que nunca causó daño a las partes ni a la fe pública, puesto que dio fe de algo que iba a pasar si la señora hubiera firmado. El testimonio nunca fue falso porque lo firmaron ambas partes y más bien transcribió situaciones que eran lo correcto. Que por lo anterior, solicita se modifique la sanción, y al respecto aporta un escrito firmado por la acusadora, donde indica no tener interés en el asunto y solicita se dé por terminado, y otro del Banco Popular, dando fe de su labor profesional.

IV. De lo documentado en el expediente y de la misma aceptación de la notaria acusada, se extrae que en efecto, ella procedió a corregir, el testimonio de la escritura, sin ajustarse al procedimiento que en forma expresa señala el Código Notarial. Ese proceder, sin lugar a dudas, atenta contra lo dispuesto expresamente en la legislación vigente. En efecto, los artículos 96 y 118 del Código Notarial son claros cuando indican la forma en que deben hacerse las correcciones en las escrituras y en los testimonios, de manera que, no queda al arbitrio del notario, enmendar los mismos, porque si así lo hace, queda sujeto a sanción, por así disponerlo también la ley. Ahora bien, aún cuando el error, incide propiamente en el objeto de la contratación, pues se trata nada más y

nada menos que de una variación en el privilegio real de una garantía hipotecaria, es lo cierto que, según se dijo líneas atrás, la ley prevé la forma para corregir, y es aquí donde la notaria, en forma negligente, procede a hacerlo en la forma que se expuso, de modo que lo que sí es grave y reprochable, es el procedimiento utilizado de alteración de un documento notarial y registral, para pretender subsanar un error, pues, aún asumiendo que el actuar de la notaria no fue doloso, sino culposo, ese proceder debe sancionarse disciplinariamente en forma drástica, pues revela una falta de conocimiento en el formalismo requerido para ejercer la función notarial, el cual no solo revela ignorancia sino descuido en el ejercicio profesional, pues una mera lectura de los artículos 96 y del 118 antes citado, la hubiera detenido a cometer tal acto, pues, asumiendo que se había cometido un error, y debido a que los datos de la matriz estaban incorrectos, conforme a la voluntad de los contratantes y de acuerdo con la información del Registro, su deber era enmendarlo antes de la firma de la deudora, de acuerdo con lo que prevé el artículo 75 del Código Notarial y, cualquier otra enmienda posterior, debía ajustarse al procedimiento previsto en el artículo 96 del citado cuerpo legal, suscribiendo una razón al pie, debiendo contar, para este efecto, en vista de la naturaleza de la corrección, con la firma tanto de la parte deudora como de la acreedora en la matriz, y después firmar la razón ella, como notaria. Luego de eso, podía suscribir la razón en el testimonio, aspecto que inobservó en este caso, ya que procedió a la inversa de lo antes reseñado, al dar fe con vista de la original, en una razón puesta al pie del testimonio de la escritura, conforme al artículo 118 de dicho código, de un hecho que no se ajustaba a la verdad, contrariando en igual forma, la fe pública notarial de la cual es depositaria, conforme a los artículos 1, 30 y 31 del Código Notarial, sin que se vea disminuida la gravedad de la falta, por su afirmación de que actuó de buena fe, ya

que los deberes funcionales que le impone el ejercicio del notariado son de observancia obligatoria para todo profesional en derecho habilitado para prestar este servicio. Es por eso que se hace acreedora de sanción, conforme al artículo 144 inciso e) y no el 146 inciso c) como lo señala el Juzgador de instancia, y es así porque no estamos ante un testimonio falso, sino que la falta que se dio, tiene que ver con el incumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 96 y 118 del Código Notarial que dispone la forma como deben ser corregidas las escrituras y los testimonios. Al hacerlo de otra forma, queda expuesta a que sus actuaciones queden en entredicho, como sucedió aquí, en que incluso fue acusada en la vía penal. De modo que no lleva razón la recurrente cuando alega en su defensa que no causó daños y perjuicios, ni hubo dolo en su actuación, tratando de inducir a error a terceros, porque aún cuando eso no ocurrió, sí hubo incumplimiento de deberes y una falta a la fe pública, lo cual también constituye falta grave, sancionable con suspensión. Y en cuanto a la prueba confesional, véase que la misma sí fue admitida y no se evacuó porque la confesante no acudió el día señalado para su deposición, y la aquí apelante, no mostró ningún interés en que se volviera a señalar nueva fecha para su evacuación y más bien solicitó que ya no se llevara a cabo. Y la que ofrece con la apelación, está referida al escrito firmado por la denunciante en el cual solicita que se dé este asunto por terminado, a lo que no se puede acceder porque la falta es contra la fe pública, de ahí que tampoco sea de recibo la nota del Banco Popular. Tampoco es atendible el agravio referido a que aquí se da la cosa juzgada, porque en sede penal lo que se conoció fue la posible comisión de los delitos de falsedad ideológica, uso de documento falso, estafa y patrocinio infiel, mientras que aquí lo que se investiga es si la notaria cometió una falta disciplinaria al poner una razón notarial inexacta en el testimonio con vista en la matriz. Y el artículo 19

del Código Notarial, establece que los notarios pueden ser sancionados en distintos campos en forma independiente, simultánea o sucesiva. Finalmente, solicita también la recurrente que se le absuelva de cualquier pena o sanción, o que se le aplique una reprobación. Eso no es posible porque la falta cometida es grave, y la reprobación es para faltas leves. La notaria debe sancionarse con base en el artículo 144 inciso e), que establece una suspensión de uno a seis meses. Sin embargo, atendiendo lo dicho anteriormente, y tomando en cuenta que no estamos ante la expedición de un testimonio falso, considera el Tribunal que la suspensión a imponer es de tres meses, porque debe tomarse en cuenta que la notaria llegó a un arreglo con la denunciante en vía penal y que debido a este arreglo le pagó la suma de cuatro millones quinientos mil colones. (Artículos 149 y 154 del citado Código). Por ende, ha de modificarse la sentencia recurrida en lo que a este punto se refiere..."

II.1.3.- Escrituras Adicionales: Están reguladas en el Artículo 99 del Código Notarial que textualmente dice: "... *Escrituras adicionales: Mediante escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal; pero no procederá constituir un nuevo acto ni contrato. El notario otorgante de una escritura adicional deberá cumplir con lo establecido en el artículo 97 anterior...*"

Son escrituras que adicionan otras. Son utilizadas para subsanar errores, omisiones y obstáculos registrales, en ellas se puede incluso rectificar el contenido de la escritura en aspectos medulares y que no pueden salvarse por nota marginal; lo anterior es permitido en el entendido de que las partes contratantes se encuentren

presentes y firmen la escritura junto con la persona Notaria, en observancia del principio de unidad del acto.

También pueden hacerse para hacer constar el cumplimiento de un pago o condición resolutoria o suspensiva. La Ley Orgánica de Notariado mencionaba las escrituras adicionales en el artículo 62 y las describió como un remedio para subsanar errores, omisiones, equivocaciones y aclaraciones; generalmente la escritura adicional se hace cuando la trascendencia del asunto no permite al Notario **por su propia cuenta** corregir el error por nota marginal. En la generalidad las escrituras adicionales se presentan con las principales conjuntamente, sin embargo, si la principal es presentada antes al Registro Público, la adicional debe presentarse por separado y le asignan una presentación al Diario distinta. Desde la perspectiva registral la inscripción de un documento sin defectos se realiza a la mayor brevedad, por ello la escritura adicional vendrá a complementar o rectificar como se dijo líneas atrás, aspectos medulares o de fondo que están contenidos en la escritura y que para su validez y eficacia tienen como requisito indispensable el consentimiento de las partes que están contrayendo obligaciones.

En el mismo sentido se ha considerado como: "... **Escritura Adicional:** Son objeto de la escritura adicional las correcciones que vienen a modificar el querer del otorgante y la esencia misma del contrato o negocio jurídico. Si por ejemplo, en la original aparece incorrecto el estado civil de alguno de los comparecientes; y este tipo de correcciones no se pueden hacer al pie del testimonio, no se pueden realizar en el testimonio de acuerdo al artículo 62 de la Ley Orgánica del Notariado, entonces no se pueden realizar en la original autorizada correcciones en el margen ya que existiría diferencia entre la original que si tiene la corrección y el testimonio que no la puede

*tener. Si el original puede tener una corrección igualmente lo podría hacer el testimonio. Pero cuando éste no pueda tener esa corrección nace una incongruencia que se soluciona con realizar una escritura adicional. En ella se corrige el error cometido de no indicar correctamente el estado civil adicionando el contenido de la nueva escritura al contenido de la original. Esta escritura si posee un testimonio exacto a su contenido. Se indica la corrección o punto que se corrige, aclarando que en lo demás la escritura principal queda firme y valedera. Acuden a ella los que otorgaron la principal, otorgándola también...”*⁴

II.1.3.1.- JURISPRUDENCIA EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE ESCRITURA ADICIONAL

TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 156 de las once horas con quince minutos del tres de septiembre de dos mil tres. Expediente: 01-001689-0627-NO

"IV. En el presente asunto, se tiene que el notario denunciado se apersonó al Archivo Notarial el día 31 de octubre del dos mil uno y, al margen de la escritura número nueve de su protocolo número trece, consigna una razón que literalmente expresa: "El suscrito Notario Público debidamente autorizado por las partes hace constar que el número de la finca que se vende es: Matrícula Folio Real trescientos setenta y seis mil treinta y siete- cero cero partido de San José." A la vez, esa entidad expresa su preocupación de que dicha notal varía en su totalidad el número de la finca

⁴ RAMÍREZ VÍQUEZ, Luis Guillermo (1983). La Escritura Pública en Costa Rica: Su Estructura Interna. Tesis de Grado para optar por el Título de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp 94-96

objeto del contrato, además de que se consigna trece años después de otorgada la escritura y que con anterioridad a dicha nota se expidió por lo menos un testimonio de esa escritura. El referido instrumento fue otorgado a las siete horas del 28 de julio de mil novecientos ochenta y siete y por ese medio, el señor Gilberto Pereira Solano vende a Roy de Jesús Pereira Sárraga, quien hipoteca a RECOPE. El inmueble vendido e hipotecado, según se indica en la escritura que otorgó el notario Pacheco, es “un lote parte de la finca inscrita en Propiedad, Partido de San José, al tomo dos mil ciento cincuenta y nueve, folio trescientos ochenta y siete, número DOSCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE, asiento uno, que es terreno con la naturaleza, la medida y linderos que indica el Registro situada en el distrito segundo, cantón trece de San José”. Según la prueba que consta en autos, visible a folios 7 a 17, por la escritura número cuatro otorgada ante el notario Lucas Raúl Ulloa Hidalgo, a las dieciséis horas treinta minutos del diez de agosto de mil novecientos noventa, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, segregó y vendió un lote parte de la finca del Partido de San José, matrícula doscientos diecisiete mil trescientos ochenta y siete-cero cero cero, al señor Gilberto Pereira Solano, el cual es terreno para construir con una casa, situado en el distrito segundo, cantón trece de San José, según documento presentado al Registro bajo el asiento 5678 tomo 381 e inscrito el 24 de agosto de mil novecientos noventa, formando la finca del Partido de San José, matrícula trescientos setenta y seis mil treinta y siete-cero cero cero.

V. La denuncia que efectúa el Archivo Notarial se fundamenta en tres aspectos:

a) De que dicha nota varía en su totalidad el número de la finca objeto del contrato, b) Que se consigna trece años después de otorgada la escritura y c) que con anterioridad a dicha nota se expidió por lo menos un testimonio de esa escritura. En primer término,

se hace necesario analizar la actuación del notario al momento en que otorgó la escritura de segregación, venta e hipoteca, para así concluir en la improcedencia de la razón que suscribió el denunciado, cuya sanción objeta. En relación al primer punto, el párrafo primero del artículo 73 de la Ley de Notariado anterior, vigente a la fecha en que el notario denunciado otorgó la escritura, establecía que si se tratare de escrituras relativas a inmuebles, sujetas a inscripción en el Registro Público, por estar ya inscritos, éstos, la relación contendrá cita de la provincia, del número de la finca y del asiento en que constare el derecho real afectado por tales documentos, así como los elementos de identificación de la inscripción, que fueren necesarios para localizar el inmueble en esa oficina. Ciertamente, en el caso de autos, se identifica el inmueble vendido e hipotecado con base en el distrito y cantón donde se encuentra ubicado el inmueble del cuál se segregó, pero, para efectos de cumplir con el Principio de Especialidad en material registral recogido en la norma transcrita en relación al artículo 460 del Código Civil, dicho profesional estaba impedido de identificar en forma clara y certera, cuál era el lote objeto de la transacción. Esto se debe a que es hasta después, sea el diez de agosto de 1990 en que se otorga la escritura por la que se segrega el lote que tres años antes, ante su notaría, se había vendido e hipotecado. Con ese proceder, el notario contrarió, su deber de asesoría que estaba obligado a dispensar a las partes de la escritura por él otorgada, toda vez que su obligación era cerciorarse del estado jurídico en que se encontraba el inmueble, mediante el estudio registral previo, lo cual le hubiera permitido darse cuenta de que a la fecha de otorgamiento del documento que autorizó, todavía no existía jurídicamente el inmueble que el señor Gilberto Pereira Solano vendía a don Roy Pereira Sárraga, quien a su vez lo dio en garantía hipotecaria de primer grado a favor de RECOPE, debido a que no se había autorizado y mucho menos inscrito la escritura

por la cual adquiriría dicho transmitente. Asimismo, como consecuencia de la infracción del notario a ese deber de asesoría, violentó también el Principio de Tracto Sucesivo contenido en el artículo 452 del Código Civil en relación a los artículos 267 del mismo cuerpo legal y 7 de la Ley sobre inscripción d documentos en el Registro Público número 6145 de 18 de noviembre de 1977 y sus reformas y artículo 53 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 9885 J de 16 de abril de 1979, vigente en ese entonces, que impiden la transmisión de un derecho real por persona que no aparezca en el Registro como propietario, o lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución. Entonces, si para el 28 de julio de 1987, fecha en que el denunciado otorgó la escritura de venta e hipoteca, aún no se había otorgado la escritura de segregación y venta en favor de don Gilberto Pereira Solano, persona que compareció como vendedor, lo que sucedió hasta el 10 de agosto de 1990, es claro que estaba imposibilitado legalmente para describir un inmueble que todavía no existía. Cosa distinta se presentaría en el evento de que dicho inmueble se hubiere segregado con anterioridad a la escritura que autorizó el denunciado, en cuyo caso el notario lo podría describir por referencia, haciendo relación a la descripción completa del inmueble, a la finca madre y al documento por el cual se segregó y, posteriormente, una vez individualizada registralmente, podría haber consignado la razón notarial de las citas del inmueble, con vista de los asientos del Registro. Sin embargo, al no obrar de esta forma, el notario estaba impedido de realizar cualquier enmienda por razón notarial en la escritura matriz haciendo constar las citas del inmueble, ni siquiera con la firma de las partes como lo prescribe hoy en día el artículo 96 del Código Notarial, vigente a la fecha en que se consignó dicha razón y por ende, cuando cometió la falta. Lo que se requería en esta situación era el otorgamiento de una escritura adicional, de acuerdo a lo

prescrito en el numeral 99 de dicho cuerpo legal, con la comparecencia de todos los ahí otorgantes y del acreedor que no compareció en ese momento, por lo que se descarta la posibilidad de una razón en ese sentido, toda vez que era necesario ratificar en forma precisa el inmueble vendido y de parte del acreedor, su aceptación de esa garantía, al ser esta inexistente a la fecha de la escritura que autorizó el denunciado, motivo por el cual lleva razón la entidad denunciante en el sentido de que se varió las citas del inmueble, siendo éste el motivo por el que se le sanciona, aún cuando se aprecia la comisión de otras faltas, como las antes explicadas, pero que no pueden sancionarse por no haber sido denunciadas y ser el notario el único apelante."

Relevante destacar que con la entrada en vigencia del Código Notarial, se **ratifica** la existencia de un procedimiento para la corrección de errores en las escrituras públicas contemplado anteriormente por la Ley Orgánica de! Notariado en sus artículos 62 y 62 bis a). Por el motivo anteriormente expuesto se considera que sin importar si la persona profesional en Notariado tiene corto o largo tiempo de haberse incorporado a la función pública, desde su preparación académica ya está llamado a conocer de las herramientas que la normativa ha puesto a disposición para el eficiente desempeño en la función notarial.

Por otra parte, la persona notaria tiene formación académica en la rama del Derecho, por ello debe conocer los alcances de las obligaciones que contraen las personas que comparecen a constituir toda clase de actos, por ejemplo los efectos de la compra venta de un vehículo y la constitución de un contrato prendario como en el caso que se resuelve a través de este trabajo. Más aún, acerca de los efectos perjudiciales

que puede tener que se actúe de manera independiente pretendiendo modificar condiciones en el contrato de prenda en cuestiones como el precio pactado entre las partes contratantes, lo que en la especie implica variar el acuerdo de voluntades; ello vendría a convertir en nulo el instrumento notarial no por la forma sino porque se vicia la voluntad; lo que puede afectar a cualquiera de los comparecientes, llámese este deudor o acreedor. Por ello se debe ser cauteloso y no ir más allá de lo que está permitido por Ley, siendo que de transgredir la norma se expone a sanciones no solo de tipo disciplinario, sino civil y hasta penal como se aborda en las jurisprudencias que se han utilizado para complementar el trabajo de investigación.

II.2.- PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR ERRORES EN LA **MATRIZ**

El extracto de las normas que a continuación se plasmarán de forma textual permite conocer qué remedios procesales provee la norma y los eventuales casos ante los cuáles la persona profesional en Notariado puede hacer uso de ellos, sin que su actuar violente de forma alguna la voluntad de las personas que requieren de su servicio. El procedimiento se destaca en este trabajo por considerarse de una importancia vital para que a futuro no existan razones por las cuales una persona se vea motivada a alegar la nulidad de un instrumento notarial bajo la tesis de que otorgó

su consentimiento en torno a ciertas cláusulas y que posteriormente contra su voluntad se variaron, causándole con ello un perjuicio patrimonial.

En este sentido, la persona notaria siempre actúa a solicitud de parte (principio de **rogación**), en otras palabras, sólo puede brindar sus servicios notariales a la persona que requiera su intervención y por ello debe respetarla. A este respecto la doctrina ha indicado: “... *la posibilidad de elección se ve reducida según las normas mencionadas, ya que aquella debe pertenecer a la parte más interesada en una correcta y eficaz actuación del agente;... el factor que con carácter general debe decidir el derecho a elección es el mayor interés protegido por la actuación notarial.*”⁵

La función de la persona notaria es recibir las manifestaciones de voluntad exteriorizadas por los rogantes, adecuarlas al ordenamiento jurídico, previa asesoría con absoluta imparcialidad, según disponen los artículos 6, 34 incisos a), b), d), f), g) y 36 del Código Notarial. Lo antes mencionado es una de las diferencias con el ejercicio de la abogacía, pues la persona notaria debe velar por los intereses de ambas partes y en especial por la validez, eficacia y legalidad; tal como se contempla en las prohibiciones del artículo 7 inciso d del citado código. Lo contrario le genera responsabilidad disciplinaria. La persona notaria es un asesor jurídico imparcial y contralor de la legalidad, pero no un asesor financiero o económico de las partes, siendo éstas responsables de determinar si el negocio resulta adecuado a sus intereses según los beneficios y costos del acuerdo. Con relación a la **imparcialidad** que siempre debe mostrar la persona notaria, la doctrina también ha señalado “... *puestos de acuerdo básicamente en el trato, se presenta la cuestión de elegir notario (la elección de notario no debe hacerse por aquel que paga los honorarios profesionales, sino por*

⁵ Gattari, Carlos Nicolás, Manual de Derecho Notarial, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1992, p.365-366)

aquel que posee intereses más importantes que proteger. Ejemplo: en la compraventa, el comprador. En el mutuo, el mutuante). ...⁶”

II.2.1.- Según el Código Notarial:

Artículo 61. Aviso de extravío. Cuando el tomo de un protocolo en curso se extravíe, destruya, inutilice, sea sustraído o se deteriore, total o parcialmente, el notario debe dar cuenta inmediata, por escrito, a la Dirección Nacional de Notariado y detallará los hechos en un plazo máximo de tres días. La Dirección ordenará la reposición correspondiente y, de sospechar un delito, lo denunciará al Ministerio Público para que proceda conforme a la ley. Si el daño fuere únicamente parcial, las partes deterioradas se acompañarán con la solicitud de reposición.

Artículo 62. Reposición inmediata. Reportado el daño o extravío de hojas no utilizadas, la Dirección Nacional de Notariado ordenará reponerlas. Lo comunicará al proveedor de especies fiscales para que le expenda, al notario, las hojas por reponer. La reposición se hará constar mediante razón que consignará en el volumen, el cual se le devolverá al notario.

Artículo 63. Presentación de copias. Si la reposición fuere de instrumentos públicos, el notario debe presentar, junto con la solicitud, las copias de esos instrumentos, firmadas por él y hará constar que son fieles a los originales.

Artículo 64. Citación a interesados. En la reposición de tomos utilizados total o parcialmente, la Dirección Nacional de Notariado, por medio de tres avisos que se publicarán a costa del notario en un diario de circulación nacional, citará a todos los

⁶ Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa S. A., av. República Argentina, 15, México, 1995, p. 97

interesados con el fin de que, dentro del mes siguiente a la publicación del último, presenten las reproducciones de los instrumentos públicos en su poder y se apersonen para hacer valer sus derechos.

Artículo 65. Reposición. Transcurrido el mes a que se refiere el artículo anterior, se ordenará la reposición de los instrumentos públicos. Se repondrán cronológicamente, con base en las copias aportadas por el notario y los interesados o las que la Dirección Nacional de Notariado, por su cuenta, haya obtenido de otras fuentes. En la razón inicial del tomo que se reponga totalmente o al iniciarse la reposición parcial, deberá dejarse constancia de que se trata de una reposición e identificarse debidamente el material utilizado para el fin. Para estos efectos, el notario, deberá aportar el archivo de referencia y las copias de instrumentos públicos, según los artículos 47 y 48 de este código. De incumplir esta disposición, se le sancionará conforme a lo estipulado en él.

Artículo 66. Tiempo de espera. Si la reposición no pudiere realizarse en un solo acto, deberá concederse un plazo de espera de seis meses contados a partir de la publicación del último aviso. Durante este período, se efectuarán las reposiciones que procedan con base en las reproducciones que vayan presentándose. Transcurrido ese lapso, la reposición se dará por concluida, mediante una razón en la cual se especificará el número de instrumentos repuestos y el de los pendientes de reposición. En todo caso, se dejará constancia de errores o diferencias que se observen en los documentos presentados y se dispondrá lo más conveniente para la reproducción correcta de los instrumentos. Las razones referidas serán firmadas por el titular de la Dirección.

Artículo 67. Depósito de los tomos repuestos. Una vez practicada la reposición total o parcial o cuando se haya dado por concluida, los tomos se remitirán al Archivo Notarial para la custodia definitiva. Lo anterior no impedirá que la reposición sea complementada, si aparecieren nuevos materiales que lo permitan.

Artículo 68. Autorización para continuar cartulando. Mientras se practican las diligencias de reposición, si el notario lo solicitare, presentando, de no existir fuerza mayor que se lo impida, la totalidad de las copias de los instrumentos por reponer, la Dirección Nacional de Notariado podrá autorizar la entrega del siguiente tomo del protocolo. Los tomos sustraídos o extraviados, que aparezcan después de entregado un tomo nuevo, deberán presentarse a esa Dirección para que dé por concluidos los trámites de reposición, cierre el tomo y lo envíe al Archivo Notarial.

II.2.2.- Según los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial

Artículo 90. *Sobreimpresión en la razón. La sobreimpresión de instrumentos en la razón de apertura es causa de invalidez del documento y de la razón. El notario deberá solicitar a la Dirección Nacional de Notariado la reproducción de la razón respectiva en ese tomo de protocolo.*

Artículo 91. *Recuperación de protocolos de notarios suspendidos, inhabilitados, fallecidos. Corresponde a la Dirección Nacional de Notariado la recuperación de tomos de protocolo – sean concluidos o no - de los notarios fallecidos y gestionar el depósito de los tomos de los protocolos de los notarios que se*

encuentran suspendidos e inhabilitados para su custodia temporal o definitiva en el Archivo Notarial.

Artículo 92. *Gestión de depósito o recuperación. El notario debe depositar su protocolo en los casos en que se encuentre suspendido, inhabilitado o cuando se ausente del país por un lapso superior a tres meses.*

Artículo 93. *Reporte de extravío o deterioro. El notario debe dar cuenta de inmediato a la Dirección Nacional de Notariado del extravío o deterioro total o parcial del tomo de protocolo, detallando para ello los hechos.*

Artículo 94. *Concepto de reposición de tomo o folios de protocolo. La reposición de tomo o folios de protocolo consiste en un proceso de seguridad notarial cuando por extravío, destrucción, inutilización, deterioro total o parcial, la Dirección Nacional de Notariado a requerimiento y bajo la responsabilidad del notario, repone folios no utilizados o reproducciones de instrumentos autorizados. No es necesaria la reposición cuando a juicio del Archivo Nacional es posible la restauración. El notario que no cumpla con los requerimientos de la reposición no podrá extender actos protocolares, ni se le autorizará el siguiente tomo de protocolo, de conformidad con el artículo 68 del Código Notarial.*

Artículo 95. *Material para la reposición. Será material para la reposición: Las copias de los instrumentos otorgados y autorizados en el tomo o folios extraviados, las cuales el fedatario debe mantener en el archivo de referencias que señala el Artículo 48 del Código Notarial, sea que haya actuado individualmente o en conotariado. b. Las copias que el notario mantiene en su archivo de conformidad con los artículos 63 y 65 del Código Notarial. c. Las copias de los instrumentos expedidos por el notario debidamente autenticadas, aportadas por los usuarios o*

interesados producto de la publicación que señala el artículo 64 del Código Notarial.

d. Documentos que de conformidad con el Código Notarial sean una reproducción del instrumento público recuperado dentro del proceso que realiza la Dirección Nacional de Notariado con intervención del notario. e. Certificación de los índices en los que se informó de los instrumentos públicos. f. Excepcionalmente se podría tener como válida la documentación certificada que se adquiriera de los Registros Públicos. g. Recibo del pago por el cobro de la reposición.

Artículo 96. *Reposición parcial o total. El interesado para reponer parcial o totalmente un instrumento por las causas indicadas en el artículo 61 del Código Notarial, además de presentar su solicitud, deberá adjuntar: a. Solicitud de reposición con detalle de los hechos ocurridos. b. Copias certificadas, sean totales o parciales, de los instrumentos públicos por reponer según el artículo anterior. c. Asumir los gastos de la reposición.*

Artículo 97. *Reposición de folios en blanco. El interesado en reponer folio o folios no utilizados, además de presentar su solicitud dentro del término establecido por ley, deberá adjuntar: a. Declaración jurada en donde se indique que el folio o folios no fueron utilizados. b. Aportar el tomo de protocolo para consignar la razón respectiva. c. Recibo del pago por el cobro de la reposición. No se materializará la reposición de los folios en blanco. En caso de tratarse de la totalidad del tomo en blanco, si aún no se ha realizado la razón de apertura, el notario comunicará esta situación a la Dirección Nacional de Notariado, la cual entregará una nueva autorización para la compra de protocolo, sin mediar proceso de reposición. Si se trata de un tomo en blanco que cuenta con razón de apertura, el notario deberá realizar el trámite de reposición, de conformidad con los*

numerales 61 a 69 del Código Notarial y la Dirección Nacional de Notariado le autorizará la compra de un nuevo tomo.

Artículo 98. *Folios con texto de “no corre” o “anulado”. Cuando se trate de folios con texto de no corre o anulado, no se repone el contenido de dichos folios en razón de que no son instrumentos autorizados. Para los efectos respectivos el notario deberá cumplir con lo indicado en el artículo anterior.*

Artículo 99. *Razón. En todas las reposiciones, sean totales o parciales, la Dirección Nacional de Notariado deberá consignar la razón respectiva. En el caso de reposiciones totales, esa razón se hará constar al inicio del tomo repuesto. En el caso de reposición parcial, la razón deberá ser consignada al momento de materializarse la misma.*

Artículo 100. *Plazo de reposición. Transcurrido el mes a que se refiere el artículo 64 del Código Notarial se dará por concluida la reposición con el material aportado a la fecha mediante razón al efecto. Lo anterior sin perjuicio de que ese plazo se extienda hasta seis meses según lo dispuesto por el artículo 66 del código citado*

II.2.3.a.- JURISPRUDENCIA ACERCA DE LOS MECANISMOS PARA CORRECCION DE ESCRITURAS PÚBLICAS

TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 107 de las nueve horas con treinta y cinco minutos del once de mayo de dos mil seis. Expediente: 01-000994-0627-NO.

"VI. ANÁLISIS DE FONDO: El derecho debe ser visto, no con una visión kelseniana (no sólo como un conjunto de normas escritas) sino que, debe verse como la interrelación entre valores jurídicos tutelados, el conjunto de normas y la realidad social en que estas subsisten. Por ello, al analizar una norma determinada, debemos tener en cuenta el bien jurídico que esta norma protege y cómo se da en la realidad social. El bien jurídico tutelado, hace que el operador del derecho, pueda tener en cuenta al aplicar la norma, la finalidad de la misma en las actuaciones notariales que se dan día a día y analizar si en determinada situación se violenta el bien jurídico tutelado o no, pues de ello depende la existencia de la falta imputada. La finalidad del notariado es la de, a través del instrumento público u otros documentos notariales, documentar, brindar certeza jurídica, crear una presunción jurídica de cierto, de lo convenido entre particulares dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad o de aquello que ocurre en presencia del cartulario o que éste puede constatar en un registro u oficina pública o de un documento privado que ha tenido a la vista, y en aquellos casos en que se requiera inscripción registral realizar la misma a efecto de que el negocio jurídico alcance la publicidad registral. El notario debe procurar conservar la voluntad de las partes insertas en el protocolo y por ello, se ha normado la INALTERABILIDAD DEL INSTRUMENTO PÚBLICO, por lo que le está prohibido al notario autorizante, en los documentos notariales introducir "testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones". Sin embargo, dado que, el documento insertado en el protocolo puede contener errores (no necesariamente imputables al notario autorizante), los cuales se pueden detectar en la lectura obligada que debe realizar el notario del instrumento público a los comparecientes para que se manifiesten conformes con su contenido y lo aprueben, o bien, muestren su disconformidad y

soliciten las correcciones y enmiendas del mismo. En ese sentido, el artículo 75 del Código Notarial señala que "... Los errores o las omisiones deben salvarse por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o mediante documento adicional." De conformidad con el artículo 31 del Código Notarial: "se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él." (negrita y subrayados suplidos). Nótese que la presunción de cierto es de aquellas manifestaciones del notario, no de lo dicho por las partes en el instrumento público, como es el caso de la profesión, estado civil, y domicilio exacto del compareciente. En caso de que, el instrumento público autorizado por el notario adolezca de algunos defectos para su debida inscripción registral, es obligación del notario realizar las gestiones necesarias a efecto de subsanar éste y de que el mismo sea inscrito debidamente, ya sea, realizando las gestiones administrativas ante las autoridades registrales o bien confeccionando el documento notarial adicional o haciendo la nota correctiva a la matriz. El artículo 96 del Código Notarial, que se aduce infringido, señala como principio general que "toda nota al pie de la matriz, debe ser firmada por las partes", por lo que, un análisis literal del articulado, nos llevaría a afirmar que toda nota debe ser suscrita por las partes, sin embargo, tal como ya lo ha indicado este Tribunal, debemos tener en cuenta si con la nota que incluyó el notario a) causó daño a la fe pública -de la cual es depositario- o b) si lesionó el interés de las partes contratantes, pues de no ser así no ha incurrido en falta alguna y más bien cumple con su obligación de realizar las gestiones necesarias a efecto de proceder a inscribir debidamente el instrumento público y el negocio jurídico celebrado entre las partes en él. (véase VOTO # 94-2001 de las 9:30 horas del 14 de junio del 2001). Recuérdese que, aunque el Notariado es formalista, no existe la forma por la forma, sino que debe

tenerse en cuenta el bien jurídico tutelado para analizar en cada caso si la conducta realizada por el notario es reprochable y por ende, merecedora de sanción. Es entendido que, un error de fondo no puede ser corregido unilateralmente sino que, debe hacerse conforme lo dispone el artículo 75 del Código Notarial, antes de que firmen las partes, en relación con el 96, o, una vez firmada la escritura, mediante nota zzal con la firma de los otorgantes. Aquellas afirmaciones como el estado civil de las personas, la profesión, la dirección exacta, son manifestaciones que, manifiesta el compareciente, sin que pueda materialmente en la actualidad el notario en el mismo momento del otorgamiento, corroborar contra Registro Civil la veracidad del dicho. Desde luego que, en aquellos casos en que el estado civil de las personas pueda lesionar derechos gananciales o hereditarios, es de suma importancia en los estudios previos que ha de hacer el notario constatar éste en el Registro Civil a efecto de brindar un debido asesoramiento. Pese a la existencia de la norma jurídica contenida en el artículo 96 del Código Notarial que expresa que en todo caso las notas deben ser suscritas por las partes, y teniendo en cuenta que, existen casos en que no se lesiona el interés de la parte ni la fe pública notarial, la Dirección Nacional de Notariado estableció que: "Cuando se detecte un error después de esa expedición, que no constituya variación de las voluntades consentidas y aprobadas, únicamente SE PODRÁN ENMENDAR POR VÍA DE RAZÓN NOTARIAL, siempre y cuando tal acción surja producto del conocimiento de documentos o hechos cuya fuente deberá ser ajena al instrumento que se corrige, y constatados por el notario a través de sus sentidos, de todo lo cual dejará constancia en la razón. Es entendido que la existencia de toda razón advertida desde esa dimensión, deberá consignarse en la matriz, sin perjuicio de la responsabilidad del notario, si así no lo hiciere." (Directriz No. 9-98 11 diciembre de 1998 hoy derogada por

los lineamientos, pero vigente para cuando el notario insertó las notas, y norma que en términos similares contiene el artículo 34 de los Lineamientos de la Dirección Nacional de Notariado que están hoy vigentes). Para aplicar el artículo 96 del Código Notarial, debemos interpretar que esta norma lo que protege es la inalterabilidad del documento, por lo que no le es dable al notario modificar aquellos datos propios de la voluntad de las partes ni de la fe pública, sin contar con la firma de las partes, ello no significa que, el notario no pueda (cuando es más bien su deber como contralor de legalidad y tramitador obligado de la inscripción registral) subsanar aquellos errores que no modifican voluntad alguna de las partes ni alteran la fe pública, sino que, como en el presente caso, previa verificación del estado civil del compareciente en el Registro Civil, procedió a confeccionar la correspondiente nota, tal como se lo exigía el correcto ejercicio del notariado, so pena de hacerse responsable de sanción de no hacerlo. Por ello, debemos entender que, no existe contraposición de normas (artículo 96 del Código Notarial con las directrices de la Dirección Nacional de Notariado) sino, más bien estas últimas cumplimentan la primera, la desarrollan teniendo en cuenta el bien jurídico tutelado (la inalterabilidad del documento y el deber de conservación del mismo del notario). Actualmente la Dirección Nacional de Notariado, estableció dentro de los LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA PRESTACIÓN Y CONTROL DEL EJERCICIO Y SERVICIO NOTARIAL, que: "Subsanación de errores u omisiones. Se podrán enmendar por vía de razón notarial, errores y omisiones en las escrituras, siempre y cuando tal acción surja producto del asesoramiento y que el notario puede comprobar esa corrección por medio del archivo de referencia o cualquier fuente objetiva de consulta utilizada a la hora de la confección del instrumento y no constituyan variación de las voluntades consentidas. Es entendido que la existencia de toda razón en el

testimonio de escritura desde esa dimensión, deberá consignarse en la matriz sin las firmas de las partes, ya sea mediante nota o al pie de ella sin perjuicio de la responsabilidad del notario, si así no lo hiciere, consignando el día, hora mes y año en que la realice. (Artículo 34.) De todo lo anteriormente expuesto, este Tribunal concluye que: no existe actuación indebida de parte del notario denunciado, sino que éste actuó conforme a Derecho, subsanando errores en instrumentos públicos autorizados anteriormente, basándose para ello en la información del Registro Civil y que con su actuación no causó modificación alguna a la voluntad de las partes, ni a la fe pública. Nótese que, en el presente caso, la modificación del estado civil, no conlleva perjuicio alguno, tal como lo alegó el recurrente, pues en el primer caso: el adquirente del inmueble lo hizo estando casado una vez, pese a haber dicho que lo hacía soltero sin serlo, y en el segundo caso, se trata de una constitución de hipoteca, en la que no afecta la voluntad negocial el estado civil del compareciente. Así las cosas, ha de revocarse la sentencia apelada, pues no existió actuación alguna reprochable del notario denunciado, sino que, más bien procedió, tal como era su deber, a subsanar el estado civil de un compareciente en dos instrumentos públicos, sin que con tal actuación causara lesión a la voluntad negocial en ellos contenida, ni a la fe pública, toda vez que con su actuación, lo que hizo fue adecuar el estado civil del adquirente y deudor en las escrituras # 40 y 57, por su orden, a lo que correspondía al momento en que se autorizaron esos instrumentos públicos. Por innecesario, este Tribunal no entra a analizar las petitorias subsidiarias..." Fin.

**II.2.3.b.- JURISPRUDENCIA ACERCA DE CORRECCIÓN DE ERRORES EN LAS
ESCRITURAS NOTARIALES**

TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 379 de las nueve horas con veinte minutos del catorce de octubre de dos mil diez. Expediente: 09-000390-0627-NO.

Voto de mayoría: “IV. Los agravios que expone el denunciado en su recurso no son de recibo. El hecho de que no se demostró que hubo daños a terceros ni a la fe pública, que no actuó con dolo, ni que los instrumentos públicos no fueran inscritos o que el texto del documento inscrito fuera diferente del que aparece en la matriz no son motivos para exonerarlo de responsabilidad ni constituye un requisito para decidir si se le sanciona o no, ya que las faltas atribuidas en su contra son muy graves, sancionables con suspensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 del Código Notarial, que establece este tipo de faltas en todos los casos en que la conducta del notario perjudique a las partes, terceros o la fe pública, así como cuando se incumplan requisitos, condiciones o deberes propios del ejercicio del notariado contemplados en las leyes, y aunque en la conducta del notario denunciado no haya existido dolo ni mala fe, ni se haya causado ningún perjuicio o alteración a la fe pública, sí se dio un serio incumplimiento de un deber establecido por ley sobre la forma de corregir errores u omisiones en el protocolo alterando materialmente el contenido de dos instrumentos públicos e incurrió en un incorrecto ejercicio del notariado, lo que resulta sancionable con base en el artículo 144 inciso e).- Debe acotarse también que, de haberse comprobado que hubo perjuicio para algún otorgante la sanción sería la contemplada en el artículo 146 inciso d) del citado Código, de tres años a diez años.- El notario cuestiona en sus agravios la imposición del máximo de sanción y que se hace en forma

separada lo que no está contemplado en la ley.- Al respecto, debe señalarse que se sancionan por separado porque fueron dos faltas independientes cometidas con espacio de nueve meses de diferencia, la escritura 189 fue autorizada el 8 de diciembre del 2007 y la 213 el 23 de setiembre del 2008 y se impone el máximo en cada caso, tomando en cuenta no sólo el medio irregular y no previsto escogido para corregir los instrumentos públicos sino que ello produjo alteración material significativa a éstos, exponiéndolos a eventuales cuestionamientos sobre la validez de los negocios ahí asentados, tal es la magnitud de las referidas alteraciones, así como el grave incumplimiento de deberes en que incurrió el notario por tales acciones que atentan contra el correcto ejercicio del notariado público.- El hecho de que los documentos estén inscritos no es motivo para relevarlo de responsabilidad, así como el hecho de que no se comprobó que el texto fuera distinto del original, ya que esto último no es posible confrontarlo por el hecho de que los pliegos adheridos en los instrumentos -lo cual él reconoce en la razón de cierre- tornan imposible la lectura del texto original y el Registro tramita los documentos amparados a la fe pública notarial contenida en los testimonios que expide y presenta el notario, ignorando por supuesto, lo acontecido con las matrices de dichas escrituras.- Por otra parte, debe tomar en cuenta el notario que el protocolo es del Estado y él, por su condición de tal, es el depositario y responsable de su guarda, conservación y correcto uso, sobretodo porque contiene instrumentos públicos que se requiere conservarlos para fines históricos y jurídicos y para facilitar, en caso necesario, su reproducción para efectos administrativos o judiciales, con efectos probatorios y sustantivos.- Reprocha el denunciado en otro agravio que en una conferencia impartida por la funcionaria denunciante y el Director de Notariado le quedó claro el concepto de cómo subsanar errores en el protocolo, pero más allá de su

afirmación, esa excusa en su actuar no es de recibo, ya que no encuentra sustento en el marco normativo vigente y, de todas formas, como profesional en derecho, Especialista en Derecho Notarial y Registral, fedatario público y contralor de legalidad debe ser un especial conocedor de la ley y por eso es contratado por las partes sobre la correcta formación legal de sus voluntades en los actos o contratos jurídicos debiendo confeccionar instrumentos públicos válidos y eficaces, así como está en la obligación de conocer los mecanismos previstos legalmente para corregir los instrumentos asentados en el protocolo, de manera que no puede explicarse este Tribunal, más allá de la posibilidad de error a que toda persona está expuesta, que haya procedido a enmendar instrumentos públicos debidamente firmados por las partes en el protocolo, en la forma que lo hizo, lo cual merece la censura de este Órgano Colegiado porque su obligación es velar por el cumplimiento de la ley y el correcto ejercicio de la profesión, no para poner en entredicho la validez de los instrumentos que confecciona y que suscriben las partes.- Es evidente que nada de esto último se da cuando el notario no procede a corregir errores u omisiones en escrituras asentadas en el protocolo en la forma que establece la legislación sobre la materia, ya sea por impericia, desconocimiento o negligencia, pues claramente los artículos 75, 96 y 99 del Código Notarial establecen los casos y el procedimiento para aquellas situaciones en las que el notario bajo su responsabilidad subsana en la matriz los defectos, errores u omisiones que la escritura tenga.- En el primero de los artículos citados claramente se resalta la intención del legislador de preservar la integridad y legalidad del documento al extremo de que en forma imperativa impide introducir testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones, debiendo salvarse los errores o las omisiones por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o

mediante documento adicional.- Se consigna también que el notario procederá en igual forma con los demás errores, equivocaciones y omisiones en que incurran o con las aclaraciones y modificaciones que agregue.- En tanto, el numeral 96 ibid, contempla que para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, siempre que las partes las firmen.- También el artículo 99 del mismo Código prevé el remedio de que mediante la escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal, sin que proceda constituir un nuevo acto ni contrato y debiendo cumplirse con lo establecido en el artículo 97 del mismo cuerpo de leyes.- En el caso que nos ocupa, -se reitera- ninguno de esos procedimientos fue utilizado por el notario para corregir los errores cometidos en las escrituras, sino que en el tercer folio de la escritura 189 sobrepuso un texto en papel recortado y pegado con goma, de 12 líneas al texto original de la matriz donde se consignan elementos esenciales del contrato como son el precio, la aceptación de la venta, su forma de pago, y la manifestación de que se segrega y vende un lote, cuya descripción y plano se consigna, su venta, precio y forma de pago y la medida del resto, para después enlazar con el resto del texto original que está firmado por las partes.- El mismo errado procedimiento utilizó el denunciado en la matriz de la escritura número 213 porque confeccionó e insertó las manifestaciones de voluntad hechas por los comparecientes con relación a una promesa de venta, esta vez, en un pliego de papel recortado de 30 líneas adherido con goma y sobrepuesto al texto original del folio 189 para, luego, proseguir con el texto original del instrumento y las firmas de las partes de esa negociación.- De acuerdo con la normativa anteriormente citada, el notario tiene la facultad de corregir errores u omisiones en la

forma apuntada, pero ninguna de esas variables escogió para corregir los defectos, errores u omisiones en que incurrió, que sin lugar a dudas alteran la voluntad de las partes, pese a que el notario haya consignado una razón dando fe que no alteró esas voluntades, y modifican la esencia de los actos y contratos contenidos en ambas escrituras, siendo estrictamente necesario que tales modificaciones, por los medios legales de subsanación previstos, debían ser firmados por las partes otorgantes.- En relación a la crítica, más que agravio que formula el notario, este Tribunal entiende que el ejercicio del notariado, como toda actividad humana, no es infalible.- Pero a esa experiencia no se sustrajo el Código Notarial, al punto de que en forma clara previó los mecanismos legales para corregir y enmendar esos errores u omisiones en que incurran los notarios, sin que se conciba un procedimiento como el que utilizó el notario en la situación que nos ocupa.- Por otra parte, el hecho de que el denunciado receptara equivocadamente en dicha exposición de que cuando por algún motivo las nuevas tecnologías para realizar las impresiones en tinta ocasionaban una sobreimpresión, que hacía ilegible el texto original y para rescatar el texto original y lograr así la lectura auténtica de la voluntad de las partes, hiciera una nueva impresión y la pegara sobre la ilegible debía escribir una razón al margen de la matriz que indicara que dicha impresión no alteraba la voluntad de las partes y eso fue lo que hizo, no puede de ninguna forma ser un argumento admisible, porque siendo el notariado una función eminentemente formalista, y estando debidamente señalados en el Código Notarial todas las formalidades que debe atender el notario, su deber como tal le imponía utilizar los mecanismos que contempla dicho cuerpo legal para corregir cualquier error u omisión que se cometa en las escrituras que confecciona, para lo cual no puede argumentar desconocimiento o achacar su proceder a una interpretación -sin duda

equivocada- de lo expuesto en dicha charla.- Por otro lado, si personalmente o por medio de un colaborador técnico detectó, en los distintos momentos en que confeccionó los instrumentos y los imprimió, que su equipo de cómputo presentaba dificultades técnicas que impedían una impresión nítida y que le impedían observar esas formalidades, lo propio y lógico era que, antes de que las partes firmaran los instrumentos los anulara y confeccionara nuevos instrumentos garantizando la integridad y legalidad del texto, en cada caso, en procura de salvaguardar la voluntad manifiesta por las partes, pero no fue así, sino que el notario con un intervalo de 24 instrumentos mediando nueve meses de diferencia entre ambos continuó confeccionando escrituras y las corrigió en forma totalmente desusada en su protocolo, -según fue denunciado-, lo cual denota una gran irresponsabilidad y negligencia de su parte.- Si medió un error técnico informático o impericia de parte suya que se manifestó en cada caso con una sobre impresión que alteraba el texto original, ese error era previsiblemente detectarlo desde el momento mismo en que se presentó y fue leída la escritura a las partes por lo que desde ese preciso instante estaba en la obligación de tomar las medidas respectivas para solucionar el problema conforme lo demanda su deber de cuidado y por el ejercicio de una función tan delicada como es el notariado público, absteniéndose de que las partes firmaran hasta tanto se solucionara e imprimieran en forma correcta los instrumentos y no proseguir confeccionando e imprimiendo escrituras y corrigiéndolas en la forma que lo hizo y consignando una advertencia en la conclusión de su protocolo.- El apelante también aduce en sus agravios que no se toma en cuenta los problemas que presenta la tecnología con respecto a las medidas de las hojas del protocolo y que con gran sacrificio se auxilia a un alto costo económico de técnicos programadores, pero lo cierto es que esos

aspectos no pueden ser considerados para exonerar o disminuir la responsabilidad que le asiste al notario sobre las faltas en que incurrió, ni se justifican, pues -se repite-, desde el primer momento en que se presentó el error técnico, debió abstenerse de firmar la escritura tanto él como las partes y anularla e imprimir otra versión correcta y legible o abstenerse de hacerlo hasta que se solucionara el susodicho fallo técnico, pero no proceder en la forma tan inapropiada que lo hizo debido supuestamente a esas fallas, por lo que para este tribunal no queda duda que el notario incumplió gravemente deberes que le imponen su condición de notario, lo cual no puede dejar de sancionarse, pues constituyen faltas en el ejercicio de sus funciones. Además, en virtud de dichas modificaciones, se ignora cuál fue la verdadera voluntad expresada y consentida por los otorgantes cuya afectación también se desconoce al no haber figurado como partes en este proceso, aunado al hecho de qué no se puede explicar cómo pudieron consentir las partes sobre un texto ilegible.- La recriminación del notario en sus agravios en el sentido de que lo expuesto por la a quo atinente a que "...estos perjuicios por el notario son mínimos en razón de los perjuicios a los cuales podrían enfrentarse los otorgantes, si una de las partes quisiera eliminar la validez de los mismos o no ellos sino sus familiares o herederos a futuro", lo cual niega él para este caso por cuanto los instrumentos nacieron a la vida jurídica y lograron los propósitos para los cuales fueron otorgados, de forma tal que hoy y en el futuro esos documentos serán iguales a los suscritos desde un principio no es admisible, ya que dichos instrumentos públicos fueron alterados materialmente en una forma totalmente censurable e irregular por la negligencia e impericia del notario que -como se reitera- utilizó una forma del todo anormal y no prevista para enmendarlos, adhiriéndole con goma sendos pliegos de papel con texto sobrepuesto sobre elementos negociales importantes de ambas

escrituras ignorándose el contenido del texto original sustituido y esa alteración hace proclive que el futuro, eventualmente, se cuestione la legitimidad y validez de los contratos contenidos en esos instrumentos, pese a la manifestación del notario de que nacieron a la vida jurídica, ya que el notario no se ajustó al procedimiento que establece la ley para hacer la corrección respectiva en esos casos, cual era, la comparecencia nuevamente de los otorgantes consintiendo dichos cambios en escritura adicional, o mediante su suscripción por nota al pie debidamente firmada por las partes, ya que los elementos que modificó, eran cuestiones de fondo del negocio consignado en cada escritura, y que venían a alterar la voluntad de las partes y la esencia del contrato mismo.- No es de recibo el agravio del notario pretendiendo minimizar la gravedad de las sendas faltas en que incurrió para que por ese hecho se rebaje la sanción, pues la falta en cada uno de los instrumentos es muy grave, según lo comentado líneas atrás y el aspecto que hace notar relativo a que en la prueba que se adjunta con su escrito de denuncia no se aprecian las razones notariales hechas con su puño y letra consignando que daba fe de que dicha nueva impresión no altera la voluntad de las partes no es de recibo, ya que tal aspecto no modifica ni varía su responsabilidad sobre las faltas en que incurrió en ambos instrumentos y que detalladamente se ha hecho mención.- Tampoco tiene razón el notario cuando afirma que su descuido ya fue subsanado, pues en diligencias de reposición ante la Dirección de Notariado procedió a corregir los instrumentos, toda vez que las diligencias de reposición establecidas en los numerales 61 y siguientes del Código Notarial están previstas cuando el tomo de un protocolo en curso se extravíe, destruya, inutilice, sea sustraído o se deteriore, total o parcialmente y las faltas denunciadas atañen a la forma en que subsanaron en forma indebida errores u omisiones en sendos instrumentos.- Por otro lado, este Tribunal respeta la trayectoria

curricular y personal del denunciado, lo que éste reprocha no fue valorado para imponer la sanción, pero el régimen disciplinario no contempla atenuantes de esa naturaleza para imponer o no una sanción y constituyen aspectos que no atañen al punto en discusión, más bien debe tener en cuenta el denunciado que el Derecho Notarial es eminentemente formalista, de manera que el profesional que lo ejerce, está sujeto a una serie de formalidades y requisitos que debe cumplir, y si no lo hace, queda expuesto a sanción.- Si el Código Notarial dispuso en sus artículos 75, 96 y 99 que todas las correcciones en los instrumentos deben hacerse con los mecanismos ahí previstos, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley y en aras de la autenticidad y seguridad de los documentos, el notario tiene la obligación ineludible de sujetarse y utilizar esos procedimientos y no otros, lo cual es un deber que está obligado a conocer y cumplir porque ejerce una función pública en forma privada, y estas normas son de carácter imperativo y de acatamiento obligatorio para todo notario en ejercicio de sus funciones y no existe ninguna disposición legal que lo releve de responsabilidad por ese motivo, de modo que si desatendió esos deberes funcionales, se hizo acreedor a la sanción que se le impuso, en cada caso con el máximo, por las razones que antes se expusieron, ya que sus incorrecciones van en detrimento del ordenamiento jurídico, y específicamente, del que regula las actuaciones de los notarios respecto al modo de corregir errores u omisiones en los instrumentos. Así las cosas, en lo apelado, lo que se impone es confirmar la sentencia recurrida.”

III.- ANÁLISIS DEL CASO

El análisis de este caso se realizará desde dos aristas, la primera relacionada con las acciones que tomó la persona notaria, a efectos de establecer y señalar cuáles de sus actuaciones no están aprobadas por la normativa costarricense. La segunda en torno a cuál debió ser el proceder ajustado a la Normativa vigente.

III.1.- Acciones de la persona Notaria:

La redacción del caso describe una compra venta de vehículo con dos comparecientes, quienes solicitan aparte del traspaso del bien la constitución de una prenda a favor del vendedor; las **condiciones** acerca de las mismas le fueron indicadas a la persona notaria con la finalidad de que sus **voluntades** quedasen plasmadas en el documento, tal y como le fueron indicadas.

La primer acción que señalo como inapropiada es que al momento en el cual los comparecientes acudieron a la oficina, no se leyó la escritura de previo a las firmas; puesto que el defecto detectado por la persona notaria es detectado por ésta cuando ya está sola imprimiendo el primer testimonio.

En segundo lugar, señalo que ese primer testimonio debió ser confeccionado en el acto y haber entregado a ambos comparecientes una copia del documento, máxime que el mismo contiene una obligación de tipo mercantil de la que el deudor debe estar pendiente de las condiciones y un acreedor que necesita conocer las condiciones para poder ejecutar su garantía prendaria en caso de incumplimiento. Ahora, porqué se

señala que este fue un mal proceder de la persona notaria y el nacimiento de una serie de acciones que fueron en detrimento de la función realizada? Porque de haber sido diligente la persona notaria, al leer el instrumento notarial a las partes de previo a recoger sus firmas, estas pudieron haber advertido del defecto que contenía la garantía prendaria, en lo que al monto al cual se estaba obligando el deudor se refiere; mediante el seguimiento de la lectura con la copia que les debió ser entregada. Siendo que es al vendedor, a quien ha perjudicado la persona notaria, al ocasionarle un daño patrimonial en la suma de diez millones de colones que son la diferencia entre el monto real de la venta y el monto por el cual se suscribió la garantía. Faltando de esta manera a los principios de veracidad y a su deber de corrección, contenidos en los Lineamientos Deontológicos.

Por otra parte y como tercer error localizado en el proceder de la persona notaria es que ésta al percatarse de su perjudicial error, pretende repararlo mediante la confección de una “Nota” después de las firmas, cuando las personas involucradas en el negocio jurídico ya no están en su oficina puesto que se dio cuenta del yerro tres días después de autorizado el instrumento notarial. Esta acción transgrede principios deontológicos, al ser la persona notaria garante de libre voluntad, por lo que está llamado a realizar sus actos sin vicios de voluntad, así como su deber de rendir cuentas a sus rogantes; lo cual implica mantener informados del estado de sus gestiones y trámites que se realicen en torno al acto para el cual fueron solicitados sus servicios. La acción destacada no solamente es incorrecta desde la óptica de los lineamientos para el ejercicio de la función, sino que es contraria a la Ley en el sentido de que no solo está pasando por alto las posibilidades que la Norma le otorga para enmendar ese error, sino que es criterio de quien redacta, también está pretendiendo modificar un

acuerdo de voluntades que ya quedó autorizado mediante la firma inicial, aspecto para el cual carece completamente de capacidad y representación. Siendo este un vicio que afecta directamente un elemento del contrato, sea la voluntad, porque ésta no se respalda a través de la firma del documento como forma de plasmar o autorizar la voluntad, lo que representa automáticamente un vicio en la constitución del contrato; puesto que la voluntad libre es requisito indispensable en todo tipo de obligaciones comerciales.

El error propiciado por la persona notaria, se trata de un defecto de fondo que no puede ser subsanado por parte de la persona notaria en la forma que pretende, pues está yendo más allá de lo que la Normativa costarricense le permite e invalidando un acuerdo de voluntades. La validez y eficacia de un instrumento dependen de la observancia de las formalidades exigidas por ley. Tal como se ha destacado al inicio de este documento la persona notaria debe en todo tiempo ajustarles a los principios deontológicos, los lineamientos vigentes y lo dispuesto en el Código Notarial, para lo cual es indispensable lo relativo al principio de rogación y a su imparcialidad, que no se trata solamente de plasmar en el documento el acuerdo de partes, sino la imposibilidad que tiene de modificar la voluntad de la parte más débil (en este caso la persona compradora quien a su vez queda como deudora de la prenda).

Se destaca posteriormente, un error originado en su impericia, al no valorar de previo a disponerse a imprimir una nota (que ya de por sí es ilegal), la posibilidad de causar una afectación en el instrumento ya autorizado. De manera tal que realiza una sobreimpresión sobre la escritura en su protocolo, esta acción según la Normativa que se ha transcrito líneas atrás, invalida la totalidad del documento; puesto que ellos no pueden tener ninguna especie de obstáculos que impidan o dificulten la claridad de su

lectura. Nótese que esta acción se produjo tres días después de expedido el instrumento notarial, lo que significa que la persona notaria disponía del tiempo suficiente para coordinar con las personas comparecientes y enmendar su omisión inicial, echando mano a los remedios procesales que la ley le otorga.

La cuarta acción en la cual se evidencia deficiencia en la probidad y transparencia en el ejercicio de la función notarial por parte de esta persona notaria está relacionada con el hecho de que la persona, estando llamada a conocer las directrices en cuanto al ejercicio de la función realizó otras acciones contrarias a lo dispuesto en la norma ; puesto que su protocolo ya contenía un defecto grave – refiriendo a la sobreimpresión- que debía ser atendido de forma inmediata y suspender la cartulación dentro de él y por el contrario, continuó cartulando, minimizando con su actuar la gravedad de lo acontecido el día dos de octubre de dos mil veinte.

El quinto aspecto fue la presentación del testimonio de la escritura ante el Registro Público conociendo que el documento era defectuoso, porque no atendía a las voluntades de las partes comparecientes. Si bien la escritura en sí misma no contiene un defecto en el fondo -porque ésta es válida al haber sido autorizada por los comparecientes a la hora de firmarla-; la persona notaria ya era conocedora al momento de la presentación del documento no sólo de que la misma contenía un error en cuanto al monto, sino a que unilateralmente redactó una nota marginal, cuyo contenido es una modificación en el fondo del documento, que afecta el acuerdo de voluntades y que dista del acuerdo de voluntades autorizado al momento de la firma. Además se acumula el hecho de que la persona notaria invalidó el instrumento cuando se produjo la sobreimpresión sobre el cierre de la escritura y las firmas de las personas comparecientes incluyendo la suya propia.

Como sexto aspecto, se señala la acción indebida de haber seguido cartulando el día seis de octubre del año en curso, cuando ya era consciente del daño que le había causado a su protocolo, que no había comunicado lo correspondiente a la Dirección Nacional de Notariado contrariando su obligación como profesional en Notariado, que le asigna el artículo 35 de los Lineamientos para el ejercicio que le obliga a informar de cualquier situación que comprometa su protocolo y que no había iniciado los trámites para la reposición del folio dañado, así como no haber informado a las personas involucradas primero del error en la suma y segundo, de haber echado a perder la matriz dentro del protocolo.-

III.2.- Cuál debió ser el proceder?

Siendo que el ejercicio de la función notarial implica ser un profesional recto, íntegro, honrado, probo y honesto, cualidades que deben abarcar la conducta profesional y adoptar una forma de vida en los aspectos públicos y privados y considerando que en todo momento se debe procurar no perjudicar a terceros, dañar la imagen del gremio, la alteración del orden público entre otros; lo primero que debió hacer la persona notaria –en caso de no conocer o haberlo olvidado- era **informarse acerca del procedimiento** a seguir, para lo cual incluso pudo haber solicitado ayuda a funcionarios de la Dirección Nacional de Notariado o hasta consultar en el Archivo Nacional. En otras palabras, las fuentes para informarse son amplias y están al alcance de todo profesional.

En segundo lugar, se debió **poner en conocimiento de los comparecientes** acerca del error contenido en la escritura, en lo relativo al monto del precio del vehículo el cual afecta directamente al acreedor por la constitución de la prenda, para proceder con la corrección del instrumento a través del medio escogido; porque este afecta directamente las voluntades de los contratantes y no confeccionar una nota de forma unilateral.

Con relación a la impericia de la persona notaria en el uso del equipo de oficina, propiamente de la impresora y valorando que su acción dañó el instrumento, lo primero que debió hacer fue **comunicar a la Dirección Nacional** de Notariado y ponerse en contacto con los clientes para comunicarles a ambos de lo sucedido. Lo anterior considerando que la sobreimpresión de un instrumento es causa de invalidez no solo del documento que se está imprimiendo, sino del instrumento sobre el cual está recayendo la impresión, aplicando lo dispuesto por el artículo 90 de los Lineamientos para el ejercicio de la función notarial.

Ante la Dirección Nacional de Notariado, presentar su declaración de cómo se dieron los hechos, gestionar la reposición del o los folios afectados, para que así se inicie el procedimiento en esa sede. Esto es de particular importancia, siendo que sus posibilidades para seguir cartulando debían ser suspendidas en espera de una solución pronta a su dificultad. Además, mientras el proceso se resuelve dentro del mes o los seis meses que se contemplan en la norma, pudo gestionar que se le permitiera seguir cartulando para así no perder ninguna de sus posibilidades de generar ingresos económicos o perder clientes por no poder utilizar de forma momentánea el protocolo. Esta forma de actuar transparente dotaría de confianza en el ejercicio de la profesión y la tranquilidad a sus clientes con relación al resultado esperado de inscripción de la

venta y la constitución de la prenda. Además de que pudo haber fortalecido la confianza de los comparecientes sobre su persona como profesional, al haber sido honesto cuando detectó la diferencia en dinero con relación al precio del vehículo.

Una vez puesto en conocimiento de lo acontecido ante la Dirección Nacional de Notariado, presentar la documentación respectiva para iniciar el proceso de reposición de los folios para plasmar en ellos la escritura, informar a sus clientes pudo tener un panorama acerca de la estrategia a seguir.

Aplicando lo antes mencionado al caso en examen, se determina que la persona notaria, se precipita e indebidamente presenta el testimonio de escritura ante el Registro Público, esto hace que ya no sea posible variar el contenido del instrumento porque al haberlo puesto en circulación provocó que se generaran efectos registrales y patrimoniales, los cuales se extienden a terceras personas en razón del principio de publicidad registral.

Por ello, la estrategia para aplicar al caso debe ser distinta a la ideal que se describió líneas atrás. Dentro de lo cual no está contemplado ningún tipo de nota, no aplica una nota al pie porque esta va al final de la escritura y el testimonio ya está presentado. No puede realizar una nota marginal porque el contenido afecta el fondo y no cuenta con la presencia de las personas interesadas, que son las únicas que pueden consentir una rectificación en la información porque se trata de un acuerdo de voluntades plasmadas tanto en el contrato de compra venta como en el contrato de prenda suscrito, el cual les genera a ambos deberes y obligaciones de tipo mercantil.

Por lo tanto, una vez resuelta su situación con el protocolo, debe ser diligente y podrá extender una **escritura adicional** firmada por ambos comparecientes, en la cual se corrija el precio del vehículo y por tanto se indique que se está rectificando el yerro que contiene el texto de la escritura original para así presentarla ante el Registro Público. Con lo cual cumplirá con su responsabilidad respecto a la forma y contenido del instrumento, asegurándose que efectivamente las voluntades de las personas se ajusten al bloque de juridicidad en atención a la lealtad y buena fe. Para la confección de este mecanismo deberá utilizar lenguaje técnico, preciso y claro de modo que se no vayan a generar ambigüedades que provoquen conflictos.

Con base en lo dicho en el párrafo anterior, debe hacer indicación clara dentro del cuerpo del instrumento adicional, de que el mismo afecta la presentación de un tomo, asiento y secuencia específicos. Dicha escritura adicional ingresará al Registro Público bajo un tomo, asiento y secuencia distintos al documento principal; pero que la persona funcionaria del Registro Nacional de la Sección respectiva vinculará en el historial del bien mueble, así como en el Registro de Prendas que al efecto se lleva.

Cabe destacar que aquellas gestiones que deba realizar la persona notaria para enmendar los errores cometidos por la sobreimpresión, deberá realizarlos sin derecho a percibir remuneración por ello debiendo correr con todos los gastos por disposición expresa del artículo 96 inciso c) de los Lineamientos para el ejercicio de la función notarial. Incluso la persona notaria en caso de haber realizado un cálculo errado de los aranceles que se debían cubrir podría por el daño ocasionado en la matriz y las molestias ocasionadas a las partes, proponer que corra por su cuenta la diferencia que hubiese que pagar en aranceles, siendo la responsabilidad fiscal uno de los principios deontológicos específicos del ejercicio de la función notarial.

III.3.- JURISPRUDENCIA PARA CASOS SIMILARES AL EXAMINADO.

A este respecto la doctrina costarricense ha resuelto en casos similares:

Jurisprudencia n° 1

EXP: 98-000227-005-NO RES: 00213-98.BIS. SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las quince horas treinta minutos del veintitrés de setiembre de mil novecientos noventa y ocho.-

CONSIDERANDO:

Según se dijo en la resolución que se recurre, las potestades del notario público no le autorizan para modificar por un procedimiento indebido, el contenido de una escritura pública válidamente otorgada. El artículo 62 de la Ley Orgánica de Notariado establece expresamente el procedimiento al cual se han de sujetar los cartularios para corregir los yerros en que se haya incurrido. No obstante lo anterior, y con un mejor estudio de los hechos, considerando que por medio de otra escritura, autorizada inmediatamente después de aquella en la cual se cometió la falta que se denuncia, los mismos otorgantes se refirieron a aquel acto como un otorgamiento de capitulaciones matrimoniales, se estima que por ese medio el notario Morera Lara tenía el suficiente sustento jurídico con base en el cual proceder a suscribir la nota denunciada, en el tanto en que a través de un instrumento con la misma naturaleza probatoria, así había sido declarado. Por esa razón, resulta procedente acoger el recurso de revocatoria interpuesto por el denunciado, para revocar la sanción acordada. Por innecesario se ha de omitir pronunciamiento sobre la apelación también incoada.-

P O R T A N T O:

Se revoca la resolución impugnada y se declaran sin lugar las presentes diligencias de queja establecidas por el Archivo Nacional contra el notario Mario Morera Lara. Por innecesario, se omite pronunciamiento sobre la apelación interpuesta. Firme esta resolución, archívese el expediente. Lic. Orlando Aguirre Gómez.-

Jurisprudencia n° 2

Resolución 163-F-94 SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas veinte minutos del veinte de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.-

III.- En cuanto al fondo se refiere, el recurrente alega la inobservancia del artículo 11 del Código de Procedimientos Penales, fundándose en el hecho de que en este caso se está en presencia de un asunto litigioso eminentemente civil, como es la declaración de una nulidad sustantiva conforme al artículo 539 del Código Procesal Penal; es decir, la anulación del instrumento respectivo en donde se hicieron las dos razones notariales de marras. La Sala estima que en la forma que se ha planteado el recurso no es correcto, puesto que no existe declaración penal alguna de falsedad del instrumento público, es decir, del certificado de prenda que se presentó ante el Registro Público, visible al folio 13 del expediente. Lo que sí es efectivo es que el a quo llegó a una conclusión incorrecta, inobservándose no solo el artículo 11 del Código de Procedimientos Penales, sino los artículos que regulan la constitución e inscripción de los préstamos mercantiles y particularmente de la prenda. Es bien sabido que al constituirse un contrato de prenda, el objeto debe quedar claramente identificado, para efectos de posibles ejecuciones de la garantía pignoratícia. Igualmente, cualquier

modificación que afecte los elementos esenciales del contrato, en este caso del objeto pignorado, debe ser respaldada con las firmas de las partes (artículo 554 del Código de Comercio). En el presente caso, a través de las dos razones puestas por el notario, con la finalidad de lograr la inscripción y la posterior ejecución prendaria, se alteró totalmente el objeto que había sido convenido sin contar con el consentimiento de las partes. Esta alteración afecta una de las condiciones esenciales del contrato original, lo cual acarrea la nulidad relativa de ambas razones notariales de conformidad con el inciso 1) del artículo 836 del Código Civil. Al declararse esta nulidad, deberá cancelarse la respectiva inscripción. En consecuencia, el motivo debe acogerse condenándose al demandado civil a pagar a favor del recurrente las sumas de siete mil quinientos colones en concepto de costas procesales y mil colones en concepto de costas personales.-

IV.- En cuanto al segundo motivo por el fondo éste debe declararse sin lugar. Las razones que lo fundamentan ya fueron examinadas en el considerando III, en donde la Sala explica cómo en este caso no se ha producido una verdadera situación de litis consorcio pasivo necesario.-

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso por la forma y el segundo motivo por el fondo. Se declara con lugar el primer motivo por violación de ley sustantiva y resolviendo el fondo del asunto se casa la sentencia en lo que fue objeto de impugnación y en consecuencia se declara con lugar la acción civil del modo siguiente: Se anulan las dos razones notariales hechas por el demandado civil Licenciado Juan José Mena Hernández el 19 de febrero de 1987 y el 5 de mayo del mismo año. Se cancela la inscripción hecha por el Registro Público y registrada en el rollo 1343 imagen 38-42 de las 13:57 horas del 5

de mayo de 1988, manteniendo la validez de la escritura pública otorgada originalmente. Se condena al demandado civil a pagar a favor del actor civil las sumas de siete mil quinientos colones en concepto de costas procesales y un mil colones por costas personales. En todo lo demás se mantiene incólume el fallo.-

IV.- ARGUMENTACIÓN DEL CASO

De las normas transcritas y citadas en párrafos anteriores se deriva que la autorización de un documento notarial se sujeta a los límites dispuestos por el legislador, no pudiendo la persona notaria exceder la norma que lo faculta a realizar determinados actos; de hacerlo, el documento autorizado no sería válido y eficaz.

En materia de contratación, la doctrina y el derecho comparado han dicho que *“... Como los contratantes tienen la facultad de poner todas las cláusulas que crean convenientes, es evidente que para poder determinar los derechos y obligaciones que se derivan de todo contrato, es necesario atender, ante todo, a la voluntad manifiesta de las partes, que es la suprema ley de los contratos; salvo cuando las estipulaciones sean contrarias a la moral o al orden público...”*⁷. De manera que la persona notaria en el caso examinado al redactar una nota y modificar el contenido sustantivo de la escritura está invalidando el contrato pues se desconoce si lo allí consignado efectivamente obedece a la voluntad de las partes y pone en entredicho la probidad en su conducta profesional.

Por otra parte, cuando se realizan contratos como los que contiene el caso examinado, sean de compra- venta y prendario existe prevalencia de la intención evidente de la conducta de las partes y en este sentido se ha escrito que *“...Como puede haber errores en la mención de las obligaciones contractuales, más no en los hechos y actos consentidos, o sea la ejecución voluntaria del mismo contrato, será la intención evidente de los contratantes la que prevalecerá en la interpretación de los*

⁷ Tomo XVI, Pág. 817. Zárate María.- 7 de Abril de 1925. 6 votos. Pleno. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Época. Tomo XVI. p. 817

contratos, y, si se advierte que la parte arrendataria consintió materialmente en que automáticamente se incrementará en un diez por ciento el monto de las pensiones rentísticas al vencer cada año de arrendamiento, no es admisible que mucho tiempo después, y ante el requerimiento judicial de pago emanado del emplazamiento a juicio rescisorio del contrato de arrendamiento, se alegue el exceso de cumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas.⁸

Así como que en la interpretación de los contratos la doctrina ha dicho que se deben considerar “... *Las palabras expresadas en un contrato deben entenderse en la forma más congruente con la intención de las partes, y si el pacto tiene varios sentidos, ha de interpretarse en el más adecuado para que produzca efectos y más en consonancia con su naturaleza y objeto aparte de que en el contrato no deben incluirse cosas distintas ni casos diferentes de aquellos sobre los que las partes se pro pusieron pactar. Por tanto, no debe atribuirse pleno valor probatorio a determinadas manifestaciones de un contrato de compraventa, interpretadas literalmente y sin conexión con los demás elementos reveladores de la situación de los inmuebles materia del mismo, sino que la escritura de compraventa respectiva debe entenderse en armonía con las probanzas que obran en los autos, en caso de juicios.* (Amparo civil directo 7858/46. Vargas N. Francisco. 2 de febrero de 1954. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Véase: artículos 1852 y 1853 del Código Civil vigente, para el Distrito Federal. Instancia: Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Época. Tomo CXIX. p. 775).

⁸ Amparo directo 165/84. María Eugenia Cueto Díaz y Juan de Dios Cueto. 10 de agosto de 1984. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Bravo y Bravo. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. Séptima Época. Volumen 187-192 Sexta Parte. p. 48

“... Cuando las prevenciones de la ley civil que regulan la interpretación de los contratos, son insuficientes para fundar la decisión respecto del sentido en que debe tomarse una cláusula contenida en un contrato, es perfectamente legal y jurídico buscar esa interpretación en las reglas de la doctrina, porque así lo previenen el artículo 20 del Código Civil de 1884, que rigió en el Distrito Federal, y la parte final del artículo 14 constitucional...” (Tomo XLV, Pág. 5845. Rivera de Vera Amelia.- 26 de septiembre de 1935. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Quinta Época. Tomo XLV. Tesis: Página: 5845. Tesis Aislada).

“La intención auténtica de los contratantes debe prevalecer sobre cualquiera expresión literal puesta en los contratos, que la frustre o desnaturalice, y cuando haya posibilidad racional y legal de hacer que aflore de los términos oscuros o contradictorios de un contrato, esto sirve, no para nulificarlo, sino para reintegrarlo en su cabal y fi el sentido, haciendo prevalecer la intención sobre las palabras...” (Amparo civil directo 8797/50. Magaña Evangelina. 30 de enero de 1952. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Felipe Tena Ramírez. Ponente: Felipe Tena Ramírez. Véase: Jurisprudencia 108/85 de 4ta. Parte. Sala auxiliar. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Época. Tomo CXI. p. 791).

“... Si las palabras por sí mismas no revelan con toda claridad la materialidad del contrato, habrá que buscar la intención, y para descubrir ésta, hay un principio de derecho adoptado por casi todas las legislaciones modernas y reconocido por la jurisprudencia y la doctrina de todos los países, a saber; investigar la conducta que los mismos interesados han observado respecto del contrato, al ejecutarlo, ya que a la ejecución del contrato suele llamársele interpretación auténtica. Es igualmente útil ver los precedentes del contrato para encontrar la voluntad, como le dicen casi todas las legislaciones actuales entre ellas el Código Español en su artículo 1282 y el moderno

Código Italiano en 1362, que hablan de que los contratos o el encuentro de la voluntad común debe determinarse por los antecedentes, las concomitancias y las consecuencias del contrato. Ex antecedentibus et consequentibus optima fit interpretatio. Este principio general del derecho tiene vigencia en la legislación mexicana, en la que no hay un texto expreso en ese sentido pero lo acoge a virtud de que está tomado del derecho romano que prevenía que es más afectivo lo que las partes han hecho que lo que las partes han dicho, potius est id quod agitur quam id quod dicitur..." (Amparo civil directo 3418/52. Rodríguez de Hernández Consuelo. 3 de junio de 1954. Mayoría de tres votos. Disidentes: Hilario Medina y José Castro Estrada. Ponente: José Castro Estrada: Secretario Gabriel García Rojas. Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Época. Tomo CXX. p. 913).

Estos aspectos doctrinales y de derecho comparado se han considerado oportunos puesto que como parte del ejercicio de la profesión notarial la ciencia y conciencia de la persona profesional debe llevarlo a aplicar de manera responsable su conocimiento, expresar en sus instrumentos públicos tanto protocolares como extra protocolares la verdad de sus rogantes, ajustándose a los hechos, presenciar los actos y autorizar solamente aquellos que conforme al ordenamiento jurídico le permitan otorgar instrumentos de plenos efectos.

Acerca de la función notarial, tanto la doctrina como la jurisprudencia costarricense, han señalado que el Notario Público ejerce una función pública que le ha sido conferida en forma personal por el Estado y que consiste principalmente, en dar fe a las situaciones de hecho que debe constatar. Junto con el carácter de fedatario público, actúa como asesor de quienes solicitan sus servicios, respecto de los alcances legales del acto o contrato que pretenden le sea autorizado por él.

La persona notaria modela el acto jurídico, dotándolo en forma legal. Para ello califica la naturaleza y legalidad del acto. Admite su intervención al tenerse por requerido por las partes, o bien lo rechaza, si tal calificación es contraria; para posteriormente redactarlo. La persona notaria tiene la función autenticadora, que es la mayor trascendencia pública, porque consiste en investir los actos notariales de una presunción de veracidad que los hace aptos para imponerse por sí mismos en las relaciones jurídicas, para ser impuestos por el poder coactivo del Estado. Es precisamente a esa serie de principios que debe ajustar el desempeño de todas sus labores la persona que se desempeña en la especialidad del Notariado Público.

Por su parte, el artículo 75 del Código Notarial dispone cómo deben saldarse los errores, sin hacer distinción de si se trata de equivocaciones u omisiones en las cuales incurra la persona notaria, sin que se afirme que lo haga en términos sustancialmente distintos a lo que se prevé para la corrección de errores de las escrituras públicas en el numeral 96 del citado Código. Los errores se salvan por medio de notas; pero éstas deben ser firmadas, sin que pueda inferirse que la sola firma del notario es suficiente para cumplir con lo dispuesto por ese numeral.

Se debe resaltar la protección de los documentos notariales y su inalterabilidad, entendiéndose como la modificación de forma unilateral por parte de la persona notaria o de otra. Lo anterior siendo que se **exige** que los errores, omisiones, equivocaciones que pretendan salvarse; así como aquellas aclaraciones y/o modificaciones que se quieran efectuar, deben necesariamente ser realizadas por medio de nota al final del documento, siempre que se consignen antes de las firmas. Otra posibilidad que se abre es la de ser corregidas a través de un documento adicional, el cual también tendría que ser firmado por los otorgantes.

Sea que se ponga la nota al final del instrumento o que se autorice una escritura adicional, será necesario que la persona notaria cuente con la voluntad y firmas de las personas comparecientes. De la misma forma lo requiere el artículo 96 del citado código para el caso de la nota al margen, dependiendo de lo que se modifique, principalmente si esto tiene que ver con el contenido.

Los artículos 75 y 96 del Código Notarial son claros en cuanto a la forma en que se debe proceder para corregir los errores u omisiones que contengan las escrituras públicas, a lo cual todo profesional en Notariado debe sujetarse. Se debe destacar que el Código Notarial no presenta lagunas con relación al proceder que se debe seguir, sino que cuenta con disposición expresa, cual es el artículo 96 del Código Notarial. Y si esta norma no fuere clara, lo cierto es que el artículo 75 del mismo ofrece elementos de interpretación para establecer cuál es el trámite que debe seguir la persona notaria para corregir errores.

Si la corrección de errores no fuese parte de la regulación del ejercicio del notariado, no se explicaría el interés del legislador en regular ese tema en diversos artículos y para diversas actuaciones. De manera que si cuando se redactaron las normas el legislador tuvo especial cuidado para normar cómo debían corregirse los errores en los distintos documentos, es porque esta corrección es materia del ejercicio de la función notarial y ámbito propio del Código Notarial.

Surge en este punto de la investigación, la interrogante de si la persona notaria podría optar por hacer un retiro sin inscribir del testimonio de la escritura que ya presentó ante el Registro Nacional, ya que el mismo es conocedor del defecto de fondo que contiene. Para dar respuesta a esta interrogante se debe remitir al lector a lo dispuesto en la Ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público, que

en lo que interesa establece: ARTICULO 2º.⁹ *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.*

ARTICULO 4º.- *El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado. (Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)*

ARTICULO 6º.- *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*

⁹ Ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público, de 30 de marzo de 1967

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. (Así reformado por el artículo 18 de la Ley N° 6575 de 27 de abril de 1981)

ARTICULO 8º.- 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.

ARTÍCULO 15.- El Registro no podrá oponerse a que los documentos sean retirados por sus dueños; tampoco a la correspondiente insubsistencia del asiento respectivo del diario. En tal caso, el retiro se efectuará en escritura pública, con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento. Esta solicitud de retiro estará exenta del

pago de derechos de registro y cualquier otro impuesto. (Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

De los artículos anteriormente transcritos se infiere que el Retiro sin inscribir no es una opción por la cual se pueda inclinar la persona notaria para resolver la situación en la que se encuentra, siendo que al haber circulado el testimonio el mismo ya empezó a surtir efectos jurídicos en la esfera registral y por tanto no procede. Máxime considerando que el testimonio por haber ingresado al Registro Nacional ya fue revisado y calificado, por ende realizado el traspaso del vehículo que interesa y anotada la prenda asociada al mismo. De ahí la solución dada por la norma para corregir el defecto ocasionado por la persona notaria es únicamente extender una escritura adicional que firmen las personas interesadas junto con la persona profesional y se presente con posterioridad para que se realice la rectificación en la información ya ingresada al Registro Nacional.

La solución descrita en el párrafo anterior no excluye la posibilidad de sanción a la persona notaria, puesto que su actuación está catalogada por el Código Notarial como una falta a los deberes funcionales que le impone el ordenamiento jurídico y encuentra sustento en el artículo 139 del Código Notarial que contiene la clasificación de las faltas según el grado de afectación que se hubiere causado. Propiamente el artículo 143 del Código Notarial en sus incisos b), d) y e) abarcan el tipo de conductas inapropiadas mostradas por la persona profesional en Notariado del caso que es objeto de este trabajo de investigación.

En este caso 15 se ha constatado el daño producido a la fe pública con el indebido proceder de la persona profesional en Notariado al consignar la nota en el

protocolo sin contar con las firmas de los interesados, haber inutilizado el instrumento notarial al sobre imprimir en éste su nota, con lo cual invalidó ambas cosas.

Lo anterior representa una transgresión a disposiciones normativas que no pueden ser obviadas, nótese que se han establecido límites para la actuación de las personas profesionales en la especialidad de notariado y transgredir cualquiera de estas le convierte en merecedora de una sanción para lo cual se deberá seguir el procedimiento disciplinario contemplado en el capítulo VII del Código Notarial vigente a la fecha de redacción de este trabajo de investigación.

IV.1 JURISPRUDENCIA DISCIPLINARIA

VOTO N°. 163-2000. TRIBUNAL DE NOTARIADO.- San José, a las diez horas quince minutos del siete de diciembre del dos mil.

V. En refuerzo de lo anterior cabe agregar que, de conformidad con el artículo 62 de la Ley Orgánica de Notariado, -vigente a la fecha de comisión de la falta atribuida a la notaria denunciada-, el notario puede consignar notas "...al final de la escritura original..." (negrita suplida) solamente cuando deba salvar borraduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones o enmiendas contenidos en ésta; tenga que rectificar las equivocaciones, errores u omisiones que se hayan cometido o deba hacer aclaraciones. En todos los casos, esas notas deben ser autorizadas por las mismas firmas que requiere la matriz. Del texto de la norma referida se desprende, claramente, el carácter complementario atribuible a las notas al pie de la escritura como medio para salvar

errores de transcripción cometidos dentro del instrumento, el cual por ser un instrumento público, no admite dichas correcciones. Ello no implica, -en modo alguno- que tal autorización faculte a los notarios para agregar aspectos esenciales de la escritura que, como en este caso de afectación a Patrimonio Familiar, solo pueden hacerlo las partes y no - como lo aduce la notaria en sus agravios- que por haberse omitido puede ser suplido por medio de razón al pie. Ese proceder riñe con la legalidad que imperativamente deben observar los notarios en sus actuaciones, ya que su carácter de funcionario receptor de la fe pública que le ha conferido el Estado, le impide que por medio de notas al margen de la matriz, pueda modificar la voluntad o voluntades expresadas por las partes en una escritura pública otorgada ante sus oficios. Todavía agrava más lo anterior el hecho que, tomando en cuenta la prueba que corre a folios 27 a 32 de los autos, el Informe Registral de los derechos de la finca de San José 248462-001 y 002 acredita que el documento que motivó la inscripción fue inscrito el día 21 de octubre de 1997 y para que esto se produjera, no le anotaran defectos atinentes a ese punto y se materializara la afectación a Patrimonio Familiar, es porque ésta constaba en el testimonio de escritura pública presentado al Registro y que motivó dicha inscripción. Esto significa una evidente transgresión a la fe pública -de la cual es garante la notaria- y a los terceros ya que si tal afectación constaba en el testimonio necesariamente tenía que constar en la matriz lo cual no es así si tomamos en cuenta que no es sino hasta el 17 de noviembre de 1998 (folio 9) - más de un año después de inscrito el documento en el Registro- en que la notaria consigna la razón notarial en su protocolo consignando dicha afectación, con lo cual asegura al Registro y a terceros una situación que no consta en un instrumento público y que sirvió de base para provocar un asiento registral. Ello no solo resta peso sino que desvirtúa el

argumento de la notaria denunciada de que tal hecho constituye un simple error material sino que refleja una actitud negligente de su parte a los deberes que le impone la función notarial que necesariamente conlleva un interés público.¹⁰

¹⁰ <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-232453>

V.- INSTRUMENTO NOTARIAL

ESCRITURA 20 CONTIENE ERROR DE SOBREIMPRESION

ARCHIVOS DE REFERENCIA ASOCIADOS

A LA ESCRITURA NUMERO 20

ASIGNADA AL CASO 15

y

TESTIMONIO DE ESCRITURA N° 20 PRESENTADO ANTE EL REGISTRO PUBLICO



PROFECIOLO

1 **ESCRITURA NUMERO VEINTE.** Ante mí Yancy Gabriela Vargas Sales notaria pública
 2 con oficina en la ciudad de Heredia, Mercedes Norte, veintidós este y setenta y cinco
 3 sur de la Capilla San Isidro comparecen el señor **CARLOS DIAZ PERALTA**, mayor,
 4 soltero, ebanista, vecino de Heredia, Barva, cuatrocientos norte del Cruce de Buena
 5 Vista, cédula siete- doscientos once- setecientos veintuno y el señor **EDUARDO**
 6 **VARGAS CALDERON**, quien dice ser mayor, casado, soldador, vecino de Heredia,
 7 Mercedes Norte, cien este del Colegio Cristiano, casa verde a mano izquierda, cédula
 8 uno- ciento treinta y tres- cero cuarenta y tres Y **DICEN: PRIMERO:** Que el primer
 9 compareciente en su condición de propietario registral le vende al segundo
 10 compareciente libre de gravámenes, anotaciones, infracciones y colisiones, por la suma
 11 de **DOS MILLONES DE COLONES**, el vehículo inscrito en el Registro de la Propiedad y
 12 que tiene las siguientes características: **PLACAS C C DOS CERO**, **MARCA DE**
 13 **FABRICA BMW**, **ESTILO coupe**, **MODELO E treinta ALPINE**, **CARROCERÍA sedan dos**
 14 **p puertas CATEGORÍA automóvil**, **CHASIS: BOX ocho dos tres TYT dos tres ocho**,
 15 **MARCA MOTOR BMW**, **MOTOR NUMERO dos cuatro seis ocho siete cinco tres uno**,
 16 **COLOR anaranjado**, **COMBUSTIBLE gasolina**, **AÑO mil novecientos ochenta y cinco**,
 17 **CAPACIDAD para cuatro personas**, **CILINDRAJE tres mil quinientos centímetros**
 18 **cúbicos CC seis cilindros. SEGUNDO: DECLARACION JURADA ACERCA DEL**
 19 **ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCION:** El
 20 compareciente **EDUARDO VARGAS CALDERON**, debidamente apercibido por la
 21 suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los
 22 delitos de falso testimonio y perjurio y sobre las responsabilidades civiles que pueden
 23 derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto
 24 manifiesta que ha abonado al compareciente **CARLOS DIAZ PERALTA** el monto de
 25 **DIEZ MILLONES DE COLONES** los cuales han sido cancelados mediante dinero en
 26 efectivo, en la cuenta bancaria número seis nueve cinco cinco – cinco del Banco de
 27 Costa Rica a las diez horas del día primero de octubre del año dos mil veinte y el
 28 vendedor los ha recibido a su entera satisfacción. **B)** Que por otra parte ha cancelado a
 29 la suscrita notaria el monto de trescientos cuarenta y ocho mil setecientos setenta y
 30 cuatro colones cincuenta céntimos incluido el Impuesto al Valor Agregado





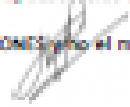
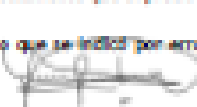
PROTOCOLO

1 correspondientes a Honorarios Profesionales, así como la suma trescientos noventa y
2 nueve mil ciento dieciséis colones con treinta céntimos, por concepto de Impuestos
3 que se cancelarán mediante entero ante el Registro Nacional e Impuestos de Traspaso
4 sobre bienes muebles. Montos que se han cancelado mediante transferencia SINPE de
5 la cuenta bancaria número ocho siete nueve cinco cinco- cinco del Banco de Costa Rica
6 a las diez horas veinte minutos del primero de octubre de dos mil veinte al celular ocho
7 nueve cinco cinco diez treinta propiedad de la Notaría. C) Las sumas de dinero antes
8 indicadas manifiesta el segundo compareciente que provienen de liquidación de
9 prestaciones por despido con responsabilidad patronal, recibidas en su cuenta del
10 Banco de Costa Rica y que le fueron depositadas por su anterior patrono Industrias
11 Pfizer Sociedad Anónima. D) Que el bien que adquiere en esta fecha no será destinado
12 a ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo
13 establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y
14 seis, Ley de Estupeficientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado,
15 actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos
16 alcances conoce y acepta. TERCERO: Continúa dándole el segundo compareciente
17 VARGAS CALDERÓN que acepta a su entera satisfacción el vehículo descrito. Por
18 haber realizado un pago de diez millones de colones; por el resto del precio del mismo
19 constituye PRENDA DE PRIMER GRADO sobre el bien mueble que está adquiriendo.
20 En este acto se constituye DEUDOR del primer compareciente y se obliga a pagarle a
21 su acreedor, la suma de DOS MILLONES DE COLONES en seis cuotas mensuales
22 consecutivas de trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres colones con
23 treinta y tres céntimos cada una. Que el plazo de la obligación es de seis meses a partir
24 de la firma de la presente escritura. Que el saldo deudor devenga intereses corrientes y
25 monetarios al tipo de Ley, que serán pagados en forma mensual junto con la cuota
26 respectiva. Que todo pago lo hará en efectivo en la cuenta propiedad del vendedor
27 número seis nueve cinco cinco – cinco del Banco de Costa Rica. Y que renuncia a su
28 domicilio, los requerimientos de pago y que en garantía de las obligaciones que ahora
29 adquiere ha impuesto prenda de primer grado sobre el vehículo placa C C DOS CERO
30 que ahora adquiere, el cual responderá por el principal, intereses corrientes y





PROTOCOLO

1 monitorios al tipo dicho y ambas costas de la ejecución eventual que se obliga a pagar.
 2 En caso de remate servirá de base la suma de capital por el que responde. CUARTO:
 3 LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A) Que advirtió a los comparecientes sobre la
 4 trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y
 5 aceptaron de conformidad. B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de
 6 las cédulas de identidad de los comparecientes, la certificación registral del vehículo.
 7 ES TODO. Expido un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los
 8 otorgantes, resulta conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Mercedes
 9 **SABER NOTARIAL:** La susrita Notaria hace constar que en línea once de la escritura número veinte del
 10 de DOCE MILLONES DE COLONES el monto que se indicó por error por parte de esta Notaria. Llega
 11 Yency Gabriela Vargas Salas.  

12
 13 **ESCRITURA NUMERO VEINTIUNO.** Ante mí Yency Gabriela Vargas Salas notaria
 14 pública con oficina en la ciudad de Heredia, Mercedes Norte, veinticinco este y setenta
 15 y cinco sur de la Capilla San Isidro, comparecen: **LESTER HERNANDEZ ALFARO,**
 16 mayor, soltero, ebanista, vecino de Heredia, Barva, cuatrocientos norte del Cruce de
 17 Buena Vista, cédula cuatro- ciento ochenta y seis- quinientos quince y el señor Oscar
 18 Viquez Viquez, quien dice ser mayor, casado, soldador, vecino de Heredia, Mercedes
 19 Norte, cien este del Colegio Claretiano, casa vende a mano izquierda, cédula cuatro-
 20 cero cincuenta- cinco ochenta Y DICEN: Que el primero le vende al segundo, quien
 21 acepta libre de gravámenes, anotaciones, infracciones y colisiones, por la suma de
 22 **DOS MILLONES DE COLONES** pagados en dinero efectivo en este mismo acto, el
 23 vehículo inscrito en el Registro de la Propiedad, y que tiene las siguientes
 24 características: **PLACAS** BQX tres dos ocho, **MARCA DE FABRICA** Hyundai, **ESTILO**
 25 **automóvil,** **MODELO** Accent, **CARROCERÍA** SUV, **CATEGORÍA** automóvil, **CHASIS:**
 26 **PGS** ocho nueve seis cinco WFEF, **MARCA MOTOR** Hyundai, **MOTOR NUMERO** BCE
 27 **ocho nueve seis tres dos** HYT, **COLOR** gris, **COMBUSTIBLE** gasolina, **AÑO** noventa y
 28 **dos** **CAPACIDAD** para cinco personas y **CILINDRAJE** un mil doscientos. **NOTA: SIN**
 29 **QUE TOME NOTA EL REGISTRO: EL VENDEDOR MANIFIESTA EXPRESAMENTE**
 30 **QUE EL AUTO NO SE ENCUENTRA EN NINGUNO DE LOS SUPUESTOS DEL**





PROTOCOLO

1 ARTÍCULO CINCO DE LA LEY NOVENTA SETENTA Y OCHO Y QUE EL MILLAJE O
2 KILOMETRAJE INDICADO ES EL CORRECTO. CONTINÚA TOMANDO NOTA EL
3 REGISTRO. ES TODO. Exido un primer testimonio para el adquirente. Lado lo escrito
4 a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de
5 Mercedes Norte de Heredia, a las once horas del seis de octubre de dos mil veinte.

6

7

8

9

10 **ESCRITURA NUMERO VEINTIDOS.** Ante mí Yency Gabriela Vargas Sales notaria
11 pública con oficina en la ciudad de Heredia, Mercedes Norte, veintidós este y setenta
12 y cinco sur de la Capilla San Isidro comparece: **LESTER HERNANDEZ ALFARO,**
13 mayor, soltero, ebanista, vecino de Heredia, Barva, cuatrocientos norte del Cruce de
14 Buena Vista, cédula cuatro- ciento ochenta y seis- quinientos quince, en su condición
15 de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma y con la
16 representación judicial y extrajudicial, debidamente facultado para este acto; de la
17 sociedad de esta plaza **KRYL SOCIEDAD ANÓNIMA,** con cédula de persona jurídica
18 número tres- ciento uno- uno cinco siete seis dos tres; sociedad y personería
19 debidamente inscritas y vigentes, de lo cual da fe la suscrita notaria con vista en el
20 Sistema Digitalizado del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional y la
21 cédula de persona jurídica anteriormente mencionada; **QUIEN BAJO LA FE DEL**
22 **JURAMENTO DECLARA: PRIMERO:** Que su representada es propietaria del vehículo
23 **PLACAS: GL DOS CINCO DOS UNO TRES OCHO, MARCA DE FABRICA: Nissan,**
24 **ESTILO: D veintuno, AÑO: mil novecientos noventa y seis, CARROCERÍA: abierta,**
25 **CATEGORÍA: liviana, CHASIS: LS:GROTS UNO CINCO CERO CINCO, MARCA**
26 **MOTOR: Nissan. MOTOR NÚMERO: MS dos cero uno cero PQÑS, COLOR: gris,**
27 **COMBUSTIBLE: gasolina, CAPACIDAD: para dos personas, TRACCIÓN: delantera,**
28 **CILINDRADA: un mil seiscientos. SEGUNDO:** Que el vehículo descrito no cuenta con
29 su placa metálica trasera debido a que fue extraviada en el trayecto sobre la ruta treinta
30 y dos y no fue posible recuperarla; por lo que solicita la confección de la misma al





PROTOCOLO

1 Registro Público de Bienes Muebles, Departamento de Píacas. TERCERO: Que
2 exonera al Registro de Bienes Muebles por toda responsabilidad sobre la pérdida de la
3 placa mencionada. Realiza la presente declaración jurada advertido debidamente por la
4 suscrita Notaria de las penas por falso testimonio que contempla el Código Penal y
5 reitera que los datos declarados son legítimos y verdaderos y los ha dado bajo la fe de
6 juramento. ES TODO. Extiendo un primer testimonio, leo lo escrito a la otorgante, lo
7 aprueba y firmamos en la ciudad de Mercedes Norte, Heredia a las doce horas quince
8 minutos del seis de octubre de dos mil veinte.-

9  

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29



ARCHIVO DE REFERENCIAS

ESCRITURA 20

- ✓ COPIA DE INSTRUMENTO
- ✓ ESTUDIO PRECARTULAR
- ✓ DOCUMENTOS IDENTIFICACION
- ✓ FACTURA
- ✓ INDICE
- ✓ TESTIMONIO PRESENTADO

Cotización de Honorarios

1 Compra venta-	Precio más alto (venta) 12,000.000,00	
	Hasta 11,000.000,00 2%=	220.000,00
	Dif. 1,000.000,00 1.5%=	10.000,00
	Total Hon. Notario	230.000,00
1 Estudio Registral		18.150,00
1 Decl. Jurada		60.500,00
Sub total		308.650,00
IVA 13%		40.124,50
Total honoraros notaria		348.774,50
Impuesto traspaso bien mueble		
12,000.000,00 x 2.5%=		300.000,00
Timbres para inscripción en Registro Público según TASABAN		99.116,30

El Vehículo Placa CC20

Citas de Inscripción:

Tomos: 1985 Anales: 00170848 Secuencia: 001 Fecha:22-jun-1985

Características Generales del Vehículo

Marca:	BMW	Estilo:	COUPE
Categoría:	LIVIANA	Capacidad:	4 personas
Serie:	IN68D118XTC350481	Peso Vacío:	0
Carrocería:	SEDAN 2 PUERTAS	Peso Neto:	1134 kgms.
Tracción:	DELANTERA	Peso Bruto:	1134 kgms.
Número Chasis:	1-BXJC ocho dos tres TYT dos tres ocho	Valor Hacienda:	3,340,000.00
Año Fabricación:	1985	Estado Actual:	INSCRITO
Longitud:	DESCONOCIDO	Estado Tributario:	PAGO DERECHOS DE AJUANA
Cabina:	NO APLICA	Clase Tributaria:	1463682
Techo:	0	Uso:	PARTICULAR
Peso Remolque:	NO APLICA	Valor Contrato:	3,340,000.00
Color:	NARANJA	Número registral:	4
Convertido:	IN68D118XTC350481	Moneda:	COLONES
VIN:			

CARACTERISTICAS DEL MOTOR

N.Motor:	D4587531	Marca:	BMW
N. Serie:	NO INDICADO	Modelo:	D 21
Cilindrada:	3500 C.C	Cilindros:	6

1/1

COMPRADOR



COPIA PARA ARCHIVO DE REFERENCIA

1 **ESCRITURA NUMERO VEINTE.** Ante mí Yency Gabriela Vargas Sales notaria pública
2 con oficina en la ciudad de Heredia, Mercedes Norte, veinticinco este y setenta y cinco
3 sur de la Capilla San Isidro comparecen el señor **CARLOS DIAZ PERALTA**, mayor,
4 soltero, abenista, vecino de Heredia, Barva, cuatrocientos norte del Cruce de Buena
5 Vista, cédula siete- doscientos once- setecientos veintuno y el señor **EDUARDO**
6 **VARGAS CALDERON**, quien dice ser mayor, casado, soldador, vecino de Heredia,
7 Mercedes Norte, cien este del Colegio Claretiano, casa verde a mano izquierda, cédula
8 uno- dento treinta y tres- cero cuarenta y tres Y **DICEN: PRIMERO:** Que el primer
9 compareciente en su condición de propietario registral le vende al segundo
10 compareciente libre de gravámenes, anotaciones, infracciones y colisiones, por la suma
11 de **DOS MILLONES DE COLONES**, el vehículo inscrito en el Registro de la Propiedad y
12 que tiene las siguientes características: **PLACAS C C DOS CERO**, **MARCA DE**
13 **FABRICA BMW**, **ESTILO coupe**, **MODELO E treinta ALPINE**, **CARROCERÍA sedan dos**
14 **puertas CATEGORÍA automóvil**, **CHASIS: BQX ocho dos tres TYT dos tres ocho**,
15 **MARCA MOTOR BMW**, **MOTOR NUMERO dos cuatro seis ocho siete cinco tres uno**,
16 **COLOR anaranjado**, **COMBUSTIBLE gasolina**, **AÑO mil novecientos ochenta y cinco**,
17 **CAPACIDAD para cuatro personas**, **CILINDRAJE tres mil quinientos centímetros**
18 **cúbicos CC seis cilindros. SEGUNDO: DECLARACION JURADA ACERCA DEL**
19 **ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCION:** El
20 compareciente **EDUARDO VARGAS CALDERON**, debidamente apercibido por la
21 suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los
22 delitos de falso testimonio y perjurio y sobre las responsabilidades civiles que pueden
23 derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha
24 abonado al compareciente **CARLOS DIAZ PERALTA** el monto de **DIEZ MILLONES DE**
25 **COLONES** los cuales han sido cancelados mediante dinero en efectivo, en la cuenta
26 bancaria número seis nueve cinco cinco – cinco del Banco de Costa Rica a las diez
27 horas del día primero de octubre del año dos mil veinte y el vendedor los ha recibido a
28 su entera satisfacción. **B)** Que por otra parte ha cancelado a la suscrita notaria el monto
29 de trescientos cuarenta y ocho mil setecientos setenta y cuatro colones cincuenta
30 céntimos incluido el Impuesto al Valor Agregado correspondientes a Honorarios

COPIA PARA ARCHIVO DE REFERENCIA


1 Profesionales, así como la suma trescientos noventa y nueve mil ciento dieciséis
2 colones con treinta céntimos, por concepto de Impuestos que se cancelarán mediante
3 entero ante el Registro Nacional e Impuestos de Traspaso sobre bienes muebles.
4 Montos que se han cancelado mediante transferencia SINPE de la cuenta bancaria
5 número ocho siete nueve cinco cinco- cinco del Banco de Costa Rica a las diez horas
6 veinte minutos del primero de octubre de dos mil veinte al celular ocho nueve cinco
7 cinco diez treinta propiedad de la Notaría. C) Las sumas de dinero antes indicadas
8 manifiesta el segundo compareciente que provienen de liquidación de prestaciones por
9 despido con responsabilidad patronal, recibidas en su cuenta del Banco de Costa Rica
10 y que le fueron depositadas por su anterior patrono Industrias Fyser Sociedad Anónima.
11 D) Que el bien que adquiere en esta fecha no será destinado a ninguna actividad ilícita.
12 E) Que realice la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo
13 quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de
14 Estupefacentes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades
15 conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances
16 conoce y acepta. TERCERO: Continúa diciendo el segundo compareciente VARGAS
17 CALDERON que acepta a su entera satisfacción el vehículo descrito. Por haber
18 realizado un pago de diez millones de colones; por el resto del precio del mismo
19 constituye PRENDA DE PRIMER GRADO sobre el bien mueble que está adquiriendo.
20 En este acto se constituye DEUDOR del primer compareciente y se obliga a pagarle a
21 su acreedor, la suma de DOS MILLONES DE COLONES en seis cuotas mensuales
22 consecutivas de trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres colones con
23 treinta y tres céntimos cada una. Que el plazo de la obligación es de seis meses a partir
24 de la firma de la presente escritura. Que el saldo deudor devenga intereses corrientes y
25 moratorios al tipo de Ley, que serán pagados en forma mensual junto con la cuota
26 respectiva. Que todo pago lo hará en efectivo en la cuenta propiedad del vendedor
27 número seis nueve cinco cinco – cinco del Banco de Costa Rica. Y que renuncia a su
28 domicilio, los requerimientos de pago y que en garantía de las obligaciones que ahora
29 adquiere ha impuesto prenda de primer grado sobre el vehículo placa C C DOS CERO
30 que ahora adquiere, el cual responderá por el principal, intereses corrientes y

COPIA PARA ARCHIVO DE REFERENCIA

1 moratorias al tipo dicho y ambos costes de la ejecución eventual que se obliga a pagar.
2 En caso de remate servirá de base la suma de capital por el que responde. CUARTO:
3 **LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE:** A) Que advirtió a los comparecientes sobre la
4 trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y
5 aceptaron de conformidad. B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de
6 las cédulas de identidad de los comparecientes, la certificación registral del vehículo.
7 **ES TODO.** Expió un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los
8 otorgantes, resulta conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Mercedes
9 Norte a las dieciséis horas del día dos de octubre de dos mil veinte.-

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

FACTURA POR HONORARIOS PROFESIONALES NOTARIADO

Notaría Yency Vargas Salas Llenolada en Derecho y Notaría 0401670823 Heredia, Mercedes Norte, 26 oeste y 76 sur de la capilla San Isidro 8930-1125 ynoyvargas@hotmail.com					
FACTURA ELECTRONICA No.			00100001010000001505		
Cliente Eduardo Vargas Caldén				Fecha Emisión	02/10/2020 18:00:00PM
01-0173-0043				Condición	Contado
8816-0743	e.vargasca@hotmail.com			Piazo	0 días
Heredia				Moneda	CRC
				Tipo Cambio	1,00
				Referencia	
Descripción	Unidad	Cantidad	Precio	Total	Descuento
Compraventa	Unid	1,00	€230.000,00	€230.000,00	
Decl. Jurada	Unid	1,00	€80.500,00	€80.500,00	
Estudio Registral	Unid	1,00	€18.150,00	€18.150,00	
Clave Numérica:		505120519000721450065001000010100000010681039		Subtotal	€308.650,00
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">Escritura n° 20</div>				Descuento	€0,00
				Exento	€0,00
				Impuesto IVA	€40.124,50
				Total	€348.774,50
				Pago:	Efectivo
Número de Factura para pagos por conectividad: 001239011068 o por Número de Cliente 88800129001 Autorización mediante Resolución No. DGT-R-48-2019 del 07/10/2019 de la DGTD v.4.2					
Documento electrónico emitido desde factu.com					

Banco de Costa Rica
 20/10/2020 12:47:40
 Oficina: 750 Sala Branch
 Cajeros: 11514962
 Documentos: 39754268
 Formularios: 0000000000
 Antigua: 3052

ENTERO ENTOROS-TRACCION

Numero Enteros: 000304603070

Inscripciones: 397542682
 Registros: MERCANTIL Y PERSONAS
 Acta: RESOLUCION MERCANTIL
 Monto Tasado: 1.00
 Descripción:
 Boleta: 1152399
 Finca/Retora:

TIMBRE REGISTRO M	45,000.00
TIMBRE DE EDUCACION	5,000.00
TIMBRE AGRARIO	1.00
TIMBRE FISCAL	125.00
TIMBRE ARCHIVO HA	20.00
TIMBRE COLECCION DE	275.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Tisbres: 8888888850,411.00
 Descuentos: 8888888883,026.40
 Total Tisbres: 8888888847,415.00

Total DOTE: 888888888440.00

RESOLUCION DE LA TRANSACCION

Efectivas: 8888888847,415.10
 Valores: 8888888883,026.00
 Total: 8888888847,415.10

Monto en letras: **99.116.30**

CUARENTA Y SEETE MIL
 CUATROCIENTOS
 CINCE COLONES
 CON DIEZ CTS.

0000000000

06/10/2020
 OFICINA DE CONCILIO
 20 OCT. 2020
 MARIA FERRAZ-LIZARRANTES

**ENTERO DE PAGO DE IMPUESTO DE TRASPASO
 BIENES MUEBLES**

**ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO
LICDA. YENCY GABRIELA VARGAS SALAS**

CARNÉ # 25021

PRIMERA QUINCENA DE OCTUBRE DEL 2020

ENVIADO EN PERIODO DE GRACIA*

Presentados: 15/10/2020; 18:00 horas

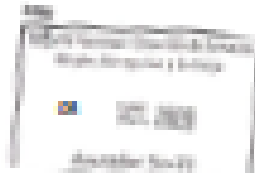
Tomó	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	20 vto	21 fle	20	02/10/2020	16:00	Compra venta	Carlos Diaz Perilla- Eduardo Vargas Calderón	
1	21 fle	21 vto	21	06/10/2020	11:00	Compraventa	Lester Hernández Alfaro-Oscar Viquez Viquez	
1	21 vto	22 fle	22	06/10/2020	12:15	Solicitud de placas	Lester Hernández Alfaro	

****Última línea****

Nota:

Impreso: 15 de octubre de 2020

Copia del índice presentado por Internet de conformidad con el inciso c) del artículo 2, artículo 11 y siguientes del Decreto Ejecutivo Nº 33996-C. El original de este índice lo constituye la versión digital remitida al Archivo Notarial.



1 26 45-60 LOS P&S



1 **ESCRITURA NUMERO VEINTE.** Ante mí Teny Gabriela Vargas Salas notaría pública
2 con oficina en la ciudad de Heredia, Mercedes Norte, veinticinco este y setenta y cinco
3 sur de la Capilla San Isidro comparecen el señor **CARLOS DIAZ PERALTA**, mayor,
4 soltero, abuelado, vecino de Heredia, Barva, cuatrocientos norte del Cruce de Buena
5 Vies, cédula siete- doscientos once- seiscientos veintuno y el señor **EDUARDO**
6 **VARGAS CALDERÓN**, quien dice ser mayor, casado, acudador, vecino de Heredia,
7 Mercedes Norte, cien este del Colegio Claretiano, casa verde a mano izquierda, cédula
8 uno- cinco treinta y tres- cero cuarenta y tres Y **DICEN: PRIMERO:** Que el primer
9 compareciente en su condición de propietario registré le vende al segundo
10 compareciente libre de gravámenes, anotaciones, intenciones y colisiones, por la suma
11 de **DOS MILLONES DE COLONES**, el vehículo inscrito en el Registro de la Propiedad y
12 que tiene las siguientes características: **PLACAS:** C C DOS CERO, **MARCA:** DE
13 **FABRICA:** BMW, **ESTILO:** coupe, **MODELO:** treinta ALPINE, **CARRROCERÍA:** sedan dos
14 puertas **CATEGORÍA:** automotor, **CHASIS:** B02, ocho dos tres TTT dos tres ocho,
15 **MARCA MOTOR:** BMW, **MOTOR NUMERO:** dos cuatro seis ocho siete cinco tres uno,
16 **COLOR:** anaranjado, **COMBUSTIBLE:** gasolina, **AÑO:** mil novecientos ochenta y cinco,
17 **CAPACIDAD:** para cuatro personas, **CILINDRAJE:** tres mil quinientos centímetros
18 cúbicos CC seis cilindros. **SEGUNDO: DECLARACION JURADA ACERCA DEL**
19 **ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCION:** El
20 compareciente **EDUARDO VARGAS CALDERÓN**, debidamente apercibido por la
21 suscrita Notaría de las penas que establece la legislación penal costarricense para los
22 delitos de falso testimonio y perjurio y sobre las responsabilidades civiles que pueden
23 derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** A) Que en este acto ha
24 abonado al compareciente **CARLOS DIAZ PERALTA** el monto de **DIEZ MILLONES DE**
25 **COLONES** los cuales han sido cancelados mediante dinero en efectivo, en la cuenta
26 bancaria número seis nueve cinco cinco – cinco del Banco de Costa Rica a las diez
27 horas del día primero de octubre del año dos mil veinte y el vendedor los ha recibido a
28 su entera satisfacción. B) Que por otra parte ha cancelado a la suscrita notaría el monto
29 de **trescientos cuarenta y ocho mil seiscientos setenta y cuatro colones cincuenta**
30 **céntimos** incluido el impuesto al Valor Agregado correspondientes a Honorarios

1 26 45-60 LOS P&S





1 Profesionales, así como la suma trescientos noventa y nueve mil ciento dieciséis
 2 colones con treinta céntimos, por concepto de Impuestos que se cancelarán mediante
 3 entero ante el Registro Nacional e Impuestos de Tránsito sobre bienes muebles.
 4 Mónica que se han cancelado mediante transferencia SINPE de la cuenta bancaria
 5 número ocho siete nueve cinco cinco- cinco del Banco de Costa Rica a las diez horas
 6 veinte minutos del primero de octubre de dos mil veinte al celular ocho nueve cinco
 7 cinco diez treinta propiedad de la Notaría. C) Las sumas de dinero antes indicadas
 8 manifiesta el segundo compareciente que provienen de liquidación de prestaciones por
 9 despido con responsabilidad patronal, recibidas en su cuenta del Banco de Costa Rica
 10 y que le fueron depositadas por su anterior patrono Industrias Pfizer Sociedad Anónima.
 11 D) Que el bien que adquiere en esta fecha no será destinado a ninguna actividad ilícita.
 12 E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo
 13 quince ter de la Ley número siete mil seiscientos ochenta y seis, Ley de
 14 Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades
 15 conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances
 16 conoce y acepta. **TERCERO:** Continúa diciendo el segundo compareciente **VARRAS**
 17 **CALDERON** que acepta a su entera satisfacción el vehículo descrito. Por haber
 18 realizado un pago de diez millones de colones; por el resto del precio del mismo
 19 constituye **PRENDA DE PRIMER GRADO** sobre el bien mueble que está adquiriendo.
 20 En este acto se constituye **DEUDOR** del primer compareciente y se obliga a pagarle a
 21 su acreedor; la suma de **DOS MILLONES DE COLONES** en seis cuotas mensuales
 22 consecutivas de trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres colones con
 23 treinta y tres céntimos cada una. Que el plazo de la obligación es de seis meses a partir
 24 de la firma de la presente escritura. Que el saido deudor devenga intereses corrientes y
 25 moratorios al tipo de Ley, que serán pagados en forma mensual junto con la cuota
 26 respectiva. Que todo pago lo hará en efectivo en la cuenta propiedad del vendedor
 27 número seis nueve cinco cinco - cinco del Banco de Costa Rica. Y que renuncia a su
 28 domicilio, los requerimientos de pago y que en garantía de las obligaciones que ahora
 29 adquiere ha impuesto prenda de primer grado sobre el vehículo placa C C 006 CERD
 30 que ahora adquiere, el cual responderá por el principal, intereses corrientes y





1 montados al tipo dicho y arribas costas de la ejecución eventual que se obliga a pagar.
 2 En caso de remate servirá de base la suma de capital por el que responde. CUARTO:
 3 LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A) Que advertió a los comparecientes sobre la
 4 trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y
 5 aceptaron de conformidad. B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de
 6 las cédulas de identidad de los comparecientes, la certificación registral del vehículo.
 7 R\$ 1000. Supido un primer testamento para el adquirente. Leído lo escrito a los
 8 comparentes, resulta conforme, lo aprueban y juntos firman en la ciudad de Mercedes
 9 Norte a las dieciséis horas de día dos de octubre de dos mil veinte - legible, legible,
 10 legible. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número veinte, veinte a folios
 11 veinte treinta y cuatro y veintiseis frente del tomo primero del protocolo de la susrita
 12 Notaría, la cual es confrontada con su original y resulta conforme en el acto de
 13 otorgar

Notario
Notario

NOTA	
NÚMERO: 1000	
FECHA: 02/10/2020	
LUGAR: Mercedes	
OTORGANTES: [Nombres]	
TESTES: [Nombres]	
CONTENIDO: [Descripción]	
VALOR: [Monto]	
COSTAS: [Monto]	
OTRO: [Detalles]	
FIRMAS: [Firmas]	
NOTARIO: [Nombre]	



VI.- REFERENCIAS

- ✚ Amparo directo 165/84. María Eugenia Cueto Díaz y Juan de Dios Cueto. 10 de agosto de 1984. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Bravo y Bravo. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. Séptima Época. Volumen 187-192 Sexta Parte. p. 48
- ✚ Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa S. A., av. República Argentina, 15, México, 1995, p. 97
- ✚ Código Notarial
- ✚ DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Publicado en El Boletín Judicial No 99 del veinticuatro de mayo de dos mil siete.
- ✚ Gattari, Carlos Nicolás, Manual de Derecho Notarial, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1992, p.365-366)
- ✚ <http://consulta.dnn.go.cr/consultapublica/Default.aspx>
- ✚ Ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público, de 30 de marzo de 1967.
- ✚ Ley Orgánica de Notariado.
- ✚ <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/advancedSearch>
- ✚ PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván (1992). Manual de Derecho Notarial. Editorial Investigaciones Jurídicas. San José Costa Rica. Pp 1354-136.
- ✚ RAMÍREZ VÍQUEZ, Luis Guillermo (1983). La Escritura Pública en Costa Rica: Su Estructura Interna.
- ✚ Tesis de Grado para optar por el Título de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp 94-96 5752
- ✚ Tomo XVI, Pág. 817. Zárate María.- 7 de Abril de 1925. 6 votos. Pleno. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Época. Tomo XVI. p. 817