

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADOS

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

CASO # 09.

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

AILAN GUIDO CAMBRONERO.

MSC.SILVIA MADRIGAL CORDOBA.

SEDE ARANJUEZ
NOVIEMBRE, 2023

Contenido

Introducción 3

Descripción Del Caso..... 4

Análisis del marco normativo..... 6

Análisis del caso y argumentación del caso..... 22

Instrumentos notariales. 24

Referencias. 46

Apéndice A Declaración Jurada..... 48

Apéndice B Jurisprudencia. 50

Introducción

Este trabajo de graduación tiene como objetivo el análisis del instrumento jurídico, como lo es la segregación, una tarea muy común en los despachos del notario y que debe mantener un estricto estudio jurídico, pues de eso va a depender un trabajo exitoso, se debe pensar en un trabajo de campo jurídico, como diligencias necesarias ante Municipalidades de los cantones donde propiamente se va realizar la diligencia jurídica, así como la revisión de planes cantonales de desarrollo o planes reguladores o reglamentos de carácter general para lograr efectuar un trabajo eficiente y eficaz.

Por otro lado, este trabajo se concentra en lograr brindar de manera satisfactoria una respuesta al compareciente, siempre buscando los más altos estándares de preparación para no perjudicar aquellos comparecientes que depositan su buena fe en el profesional notarial.

En el contexto del caso un señor Carlos Manuel Contreras necesita segregar una propiedad de 10.000 m², desea segregar dos lotes para su posterior venta y dejar un lote que desea dejarse que esta contiguo a la calle y aquí nace otra necesidad del notario de realizar una servidumbre de paso, pero también se pueden analizar los diferentes estadios para que mediante los principios notariales el señor Contreras Porrás podría realizar todos esos actos, además se puede también realizar la venta en el mismo acto, involucrando más comparecientes que también se les debe asesorar en el tema ya que sabemos que como notario no tenemos clientes si no usuarios que esperan la mejor asesoría para poder llevar a buen puerto sus negocios jurídicos.

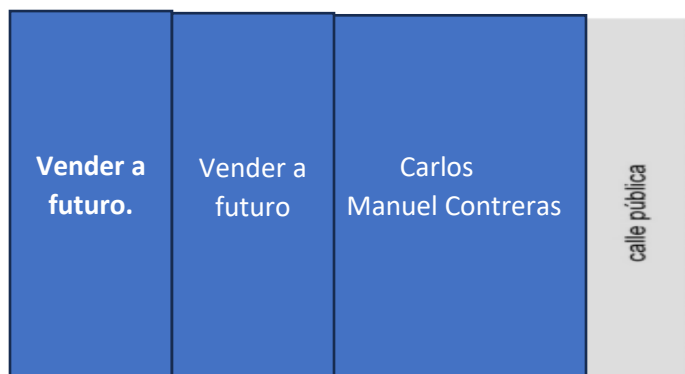
Sobre la compra y venta es importante que a pesar de ser un instrumento mucho más sencillo vemos que le anteceden una serie de hechos anteriores, como el compareciente necesita la certeza de saber que su propiedad se está desagregando de la finca madre y además que va tener salida a la calle pública y que eventualmente también va a contar con los servicios públicos necesarios para poder habitar estas propiedad cuya naturaleza es terreno para construir, por eso el notario debe buscar la protección para ambos comparecientes.

Descripción Del Caso

Segregación de un inmueble en 2 lotes: Caso número 9.

El señor CARLOS MANUEL CONTRERAS PORRAS es propietario de un inmueble ubicado en La Fortuna de San Carlos que mide una hectárea. Necesita segregarse esa propiedad en 2 lotes: de tres mil metros cuadrados c/u. Es un terreno para construir, libre de gravámenes y anotaciones. Él le dice que se quiere dejar el terreno que da a calle pública, que alguien le dijo que los otros dos quedan al fondo, uno detrás del otro, así lo explica y le hace un dibujo. También le dice que él lo que quiere apenas quede todo listo es vender ambos lotes.

El señor Contreras además aporta un dibujo de la situación que el desea



Se realiza un estudio a profundidad con el fin de establecer cuáles son las posibilidades y las diferentes maneras de llevar a cabo la segregación, si se debe realizar algún otro acto notarial que beneficie al compareciente y es por eso importante indagar en cuál es el objetivo final del señor Contreras como en este caso en específico desea el mismo vender esos lotes, bajo esta hipótesis debemos trabajar el estudio con el fin de determinar cuál es la opción de este compareciente para tener sus lotes totalmente preparados para la venta.

Propósitos del análisis del caso.

En este análisis debemos buscar la mejor opción para el compareciente, darle una respuesta satisfactoria, previo análisis de su situación, el señor Contreras Porras su deseo principal es vender seis mil metros cuadrados y reservar el resto de la propiedad, para esto el señor quiere vender dos lotes de tres mil metros cuadrados cada uno, donde necesariamente se debe trabajar en dos ámbitos profesionales como lo serian el ingeniero topógrafo y el notario público, previo a esto se le debe advertir al usuario que de realizarse una servidumbre se debe tomar una decisión en cuanto al terreno de la servidumbre se le debe restar a los lotes segregados o al resto que él se reserva, para llevar a cabo este análisis lo haremos de acuerdo a los siguientes pasos:

Primero: Como primer paso debo argumentar que es necesario para el notario revisar en todo sentido los principios notariales, es de suma importancia que se cumplan con estos para que la tarea encomendada se lleve a cabo de la mejor manera y satisfaga al usuario y que esta buena fe depositada en el notario no traiga consigo un perjuicio al señor Contreras Porras.

Segundo: Una vez realizada la labor del ingeniero topógrafo, se debe realizar la segregación de los dos lotes y cada uno debe contar con su plano catastro.

Tercero: En todo momento es importante para el notario asegurarse de mantener todos los documentos físicos o digitales para poder llevar a cabo el acto, es de suma importancia que el notario tenga certeza posible de las personas que intervienen en el acto y su capacidad jurídica para realizarlo.

Cuarto: Se debe utilizar los instrumentos notariales, en este caso con el fin de llevar a cabo la inscripción de la segregación, venta y servidumbre de paso, propiamente el protocolo, donde actúa el notario y las partes intervinientes.

Quinto: Realizada la escritura el profesional en notariado debe realizar un pequeño resumen con los comparecientes para que estos queden claros como quedo constituido el acto y además es una posibilidad final de corregir cualquier situación en el negocio jurídico.

Análisis del marco normativo.

En este caso es importante realizar un estudio del marco jurídico y basarse en el principio de legalidad que debe viajar en una serie de normas constituidas en nuestro ordenamiento jurídico, propiamente tenemos que analizar cada una de ellas con el fin de lograr lo solicitado por el compareciente, es por eso por lo que analizaremos los siguientes puntos:

Segregación.

Debemos tomar en cuenta nuestra norma suprema en materia civil, Código Civil Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887, que dice en artículo 413:

.....Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. en ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes (04-11-2023)

En este artículo el legislador de la época nos abre la posibilidad de la segregación de los lotes, por lo cual hace posible la solicitud del señor Contreras de la división de sus diez mil metros cuadrados, pero también en este artículo hace la salvedad de que no se puede librar ninguna porción si no se fijan la responsabilidad de las partes restantes, haciendo referencia propiamente a que se debe también indicar a nombre de quien queda la propiedad reservada.

Es importante mantener un estudio amplio sobre los trámites que llevan este tipo de escrituras, porque como hemos mencionado anteriormente el profesional en topografía debe realizar una serie de diligencias que deben ser sometidas a escrutinio del notario, porque de estos va depender que los actos del notario terminen con la escritura pública es por eso que debemos analizar si este plano en si se encuentra vigente y cuanto es ese tiempo establecido,

por eso se debe citar es importante citar **la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- (Versión 1.10. agosto 2023)** en su capítulo XI Fraccionamientos indica que:

22. Conforme la reforma efectuada al artículo 71 del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional mediante el Decreto Ejecutivo 42793 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 06 de mayo del 2021, se establecen los siguientes plazos de vigencia para la inscripción provisional de planos:

a) La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de **inmuebles tiene una vigencia de un año contado** a partir de la fecha de inscripción respectiva;(negrita es suplida) (4-11-2023)

No basta con el solo trabajo del topógrafo, si no que el notario debe abundar para poder realizar este trámite ya que surgen una serie requisitos que no se deben presumir por parte del especialista en notariado, con el simple hecho de que estos planos no se encuentren vigentes el notario no puede continuar hasta que se cumpla con esto, ya que erraría en su manera de actuar y su inscripción seria rechazada por no contar con lo descrito en la guía de calificación y el decreto anteriormente mencionado.

Podríamos decir que los antecedentes que no le tocan cubrir al notario pero que deben de ser de pleno conocimiento en su actividad diario podría traer ciertos dolores de cabeza ya que si se incumple con alguno de estos no se podrían subsanar en ningún tiempo, cómo ejemplo el visado municipal, y que es propiamente ese visado municipal, pues es en nuestras palabras propias serian aquel visto bueno que otorgan las municipalidades en competencia por su territorio para que se el fraccionamiento en el caso de investigación, este es pensado en el desarrollo del cantón además en la cierta expansión de sus territorios, esto no es más que un examen municipal que determina si los terrenos a segregar cumplen con lo estipulado en sus planes reguladores y normas supletorias, la Real Academia Española(RAE) lo define como

Acción y efecto de visar la autoridad un documento. Ahora bien, sin este visado municipal el notario no puede realizar los actos que le corresponden porque es un elemento esencial según lo establece la norma, entenderíamos que es un elemento esencial para poder llevar a cabo el fin notarial, porque sin esta se estaría violentando el marco jurídico propio para el acto, y que la regulación lo encontramos en **Ley de Planificación Urbana recuperado de** indica que

Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior. El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

(*) Así reformado dicho plazo por el artículo 4º de la ley N° 6595 de 6 de agosto de 1981)

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior. No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble. (Así reformado por el artículo 16 de la ley N° 6575 de 27 de abril de 1981)

Sin este visado municipal no puede el notario llevar a cabo la voluntad del señor Contreras Porras de realizarla segregación pues faltaría un requisito esencial y que como otros son tema de análisis a la hora de formular la escritura pública, el aquí el notario de carecer de este, debe de informar a las partes en el momento para subsane este acto y poder continuar con el paso siguiente por eso antes de entrar propiamente a realizar la segregación el notario debe tomar en cuenta algunos aspectos importantes previos a la realización de la segregación.

- ✓ Que la persona que se encuentra en el despacho este legitimada para el acto de segregación, además cuente con su cedula de identidad vigente.
- ✓ Que los planos estén de acuerdo con la normativa en cuanto al acceso a vía pública.
- ✓ Revisar planos, que se encuentren vigentes.
- ✓ Que los planos cuenten con el visado municipal.

Por otra parte, es importante para el profesional en notarial investigar propiamente la guía registral del registro nacional, para poder cumplir con lo establecido y no se tenga que corregir errores o en defecto está sea rechazada por el registrador, debemos analizar los 34 puntos que contiene la guía registral, propiamente debemos analizarlos todos para efectos de este trabajo analizaremos y mencionaremos los más relevantes y los que más se adecuan al caso en estudio y es importante citar **la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- (Versión 1.10. agosto 2023)** en su capítulo XI Fraccionamientos indica que:

1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes. La división material se considera un fraccionamiento en el que no queda resto reservado. (consultada el 3/11/2023)

En su primer artículo la guía de calificación registral nos da un concepto interesante sobre el fraccionamiento de los terrenos y nos da la posibilidad de que esta segregación puede ser en varios lotes, lo cual en el caso que tema de investigación ocupamos solamente en dos y reservar el resto del terreno, pero nos regala un concepto sobre la segregación y en que consiste esta para poder determinar si cada acto jurídico requerido se puede llevar a cabo.

Es de suma importancia que estos conceptos que son propiamente de juristas otorguen la facilidad de entendimiento, para que el notario le pueda explicar a su cliente de que trata la segregación de terrenos y cuales son aquellas posibilidades de que tienen los propietarios para lograr sacar el máximo provecho de sus propiedades.

Las segregaciones se pueden ver en diferentes actuaciones notariales, las podemos ver en compra y ventas, donaciones, hipotecas etc. en una serie de actos jurídicos que crean una necesidad de aprendizaje para el notario, por lo cual es importante el estudio de estas y sus posibilidades.

Siguiendo de pleno con el estudio de esta guía creemos que es importante como esta hace referencia a las comparecencias, concatenando con el principio de legalidad nos da las pautas que debe seguir el notario para realizar su trabajo de manera eficaz.

Nos dice sobre la comparecencia **la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- (Versión 1.10. agosto 2023)** en su capítulo XI Fraccionamientos indica que

2. El dueño o dueños de la finca que se fracciona deben comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños (arts. 450 y 460 del Código Civil y art.83 del Código Notarial).

En esta comparecencia como en todos los actos que realiza el notario es importante que los dueños estén presentes, que obedece a los principios del derecho notarial como la unidad del acto, todos juntos y reunidos realizando el acto jurídico, o el principio de rogación, donde el dueño en este caso el compareciente Contreras Porras manifiesta su voluntad de segregar parte del terreno que le pertenece y que es él que tiene esa capacidad jurídica para llevarlo a cabo, además de una serie de situaciones que le atañan como lo es que tiene que realizarse en escritura pública, aquí ya sabe el notario debe saber dos cosas importantes, verificar esa capacidad jurídica del compareciente y que se tiene que llevar a cabo en un instrumento jurídico como lo es el protocolo, nos habla de una escritura pública que debe contener aspectos y calidades del dueño y nos dirige a un artículo 83 de nuestro código notarial sobre la comparecencia, aunque pareciera repetitivo al mencionarlo lo hace con el fin de que el notario realice una labor utilizando las normas constituidas para el acto.

Por otra parte, en sus siguientes puntos la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- (Versión 1.10. agosto 2023) nos establece una serie de requisitos que debe llevar esa escritura que se podría decir que es un trabajo en conjunto con otro profesional en este caso topógrafo, ya que si bien es cierto el notario esta llamada a ser estudioso, algunas situaciones para llevar a cabo la segregación depende del otro profesional como son las medidas y los planos es por eso que la guía registral parte del hecho que estas medidas y planos ya fueron realizados

previa contratación del interesado, es por eso que ya se supone desde el primer punto en la guía de calificación registral que se debió tener en cuenta esas diligencias.

En el caso de la segregación ya el notario debe tener las citas de inscripción del bien inmueble con el fin de realizar esa escritura, basados y por decir amparados previamente en la norma, es por eso que el caso que estamos resolviendo, requiere un tiempo prudencial del compareciente ya que si de buenas a primeras nada más se le ocurrió llegar a preguntar cómo puede hacer para segregar una propiedad, no puede el notario decirle hagámoslo de una vez en escritura pública, entrégueme su cedula solo con eso lo hacemos, diríamos que esto tendría un eventual perjuicio para el compareciente y el profesional en notariado.

Si bien es cierto es importante mencionar los puntos de la guía de calificación registral que hacen referencia a esas citas de inscripción, además de la descripción y que paso con el sobrante de esa propiedad por eso se no hace importante citar **la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- (Versión 1.10. agosto 2023) en su capítulo XI Fraccionamientos indica** que:

3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se realiza el fraccionamiento (. 88 párrafo primero, del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

4. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan, e indicar el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza. Cuando se segreguen lotes para ser reunidos en el mismo acto, bastará con indicar la medida de estos, sin

que se requiera plano de dichos lotes ni su descripción, siendo necesario únicamente el plano del inmueble resultante de la reunión. (art. 460, inc.1, del Código Civil y art.67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

5. Cuando quede un resto del inmueble, debe darse su descripción completa en forma posterior a las segregaciones efectuadas. No es requisito registral describir un inmueble previo a su segregación, ya que el fraccionamiento en sí mismo, produce una mutación en las características del inmueble. (Art. 460, inc. 1, del Código Civil, art.88 Código Notarial y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público) (3-11-2023)

Con suma importancia para el caso en concreto es una serie de detalles que se deben impregnar en la escritura pública, como lo es las citas de inscripción ya que realmente debemos ser cuidadosos a la hora que vamos a segregar y tras de eso vender las citas y descripciones de los lotes se deben dar detalladamente, pero también de manera cautelosa ya que si analizamos la situación del señor Carlos Contreras tiene dos compradores para sus lotes, pero uno prefiere el lote que se encuentra más cerca de la vía pública y el otro el que se encuentra a mayor distancia y el profesional comete un error en la escritura y procede de manera diferente, causaría un grave daño a los comparecientes del caso, además de las repercusiones que esto le traería en la profesión, que está de más decirle mantiene una regulación estricta.

Servidumbre de paso

En este caso tenemos que tocar el marco normativo de la servidumbre ya que para poder ejercer la voluntad del usuario y que él pueda quedar con la propiedad frente a la calle es necesario buscar una salida para los lotes que quedan en el fundo dominante, que también le restaría terreno a su propiedad.

En cuanto a la servidumbre debemos montarnos en el marco normativo establecido en nuestro código civil, propiamente del artículo 370 y hasta el artículo 382, que enmarca una serie de reglas y de características de las servidumbres, los cuales analizaremos:

en materia civil, Código Civil Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887, que relata:

ARTÍCULO 376.- Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre.

ARTÍCULO 377.- El propietario de un fundo no puede constituir servidumbre alguna sobre éste, sino en cuanto ella no perjudique los derechos de aquel a cuyo favor esté limitada de algún modo su propiedad.

ARTÍCULO 381.- Las servidumbres se extinguen

1°.- Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre.

2°.- Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición, si fue constituida por determinado tiempo o bajo condición.

3°.- Por la confusión, o sea la reunión perfecta é irrevocable de ambos predios en manos de un solo dueño.

4°.- Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante.

5°.- Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir.

6°.- Por venir los predios a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad, con tal que esto suceda antes de vencerse el término de la prescripción.

Debemos analizar la posibilidad de constituir una servidumbre, estos articulo nos hace ver que si bien es cierto se debe constituir una servidumbre estas no se pueden poner a cargo de una persona física si no que se debe a favor de un fundo o a cargo de este lo que por ende brindaría esa seguridad jurídica al adquiriente del lote en este caso el comprador de dicha propiedad

Estos Cardinales emplean una serie de situaciones que nos van a ayudar a resolver este caso, debido a que podemos decir que primeramente el terreno del señor Carlos Contreras se encuentra libre de gravámenes y anotaciones, ahora debemos enfocar nuestra asesoría en indicarle al usuario que se está ante una situación que se debe constituir una servidumbre con el fin de que este lote que quiere segregar tenga acceso el nuevo dueño a la propiedad

Si duda alguna la importancia de este articulo nos debe traer a un análisis jurídico, para lograr uno de los principios del derecho notarial como lo es la seguridad jurídica en este caso para el cliente y es que este tipo de servidumbre no se puede presumir, se debe de constituir para garantizar este paso de los futuros dueños de los lotes que desea segregar el usuario, además sin la constitución de está nuestra escritura seria rechazada por el calificador registral y aquí tenemos que volvernos que analizar de manera simétrica la servidumbre no es solo necesaria, sino que es esencial para concretar las pretensiones del señor Contreras Porras ya que según

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- (Versión 1.10. agosto 2023) en su capítulo XI Fraccionamientos indica que:

7. Si al constituir un lote, no se indica como alguno de sus linderos “calle pública”, **necesariamente deberá constituirse la servidumbre o acceso excepcional según corresponda para darle salida. Si el lote segregado es inmediatamente reunido con otro lote o con finca completa, este requisito debe ser cumplido en la finca que se vaya a generar como último movimiento.** (Art. 301, 395 y 401 Código Civil. Art. 18 Ley 6545). Se puede prescindir de tal requisito, si sobre la finca a segregar ya constara de previo la constitución de una servidumbre de paso a su favor (dominante) y el notario diera fe conforme al artículo 372 del Código Civil que la servidumbre ya existente es aprovechable por el lote que se segrega en el acto. (Modificado el punto 7 anterior a partir del 08 de febrero del 2021)

esta normativa de la guía de calificación registral parte de la asesoría que le estamos brindando a nuestro cliente, ya que no podemos dejar el lote segregado sin un acceso, ya que no se permite esta inscripción, por ende, el notario debe tomar en consideración todas las normas establecidas.

El notario esta llamado también a revisar los planes cantonales de las localidades con el fin de realizar un estudio más exhaustivo en temas de las servidumbres para advertir al usuario de las medidas que debe llevar la servidumbre de paso, pues si bien es cierto, estas deben contar con medidas previamente establecidas y no se pueden realizar al antojo de los comparecientes, ya que se debe aplicar la norma para que continúe su inscripción en el registro público y además estas sean visadas por el ayuntamiento. En otro orden de ideas el plan regulador se debe mantener vigente y el cual estudiamos para llevar a cabo este trabajo es el de la municipalidad de San Carlos que por competencia territorial es el encargado del distrito la fortuna y para la constitución de servidumbre mantienen un reglamento el cual, a nuestro humilde parecer es muy completo, pero además muy agresivo con la cantidad mínima de anchos en metros, para las servidumbres, ya que estamos hablando en sentido que el compareciente deba ceder varios metros de su propiedad.

Para ir ingresando propiamente al plan regulador de la Municipalidad de San Carlos debemos investigar si la zona de la fortuna se encuentra establecida como una zona agropecuaria o una zona urbana, aquí determinamos que la zona es urbana porque la naturaleza del terreno es para construir, además beneficia más a nuestro cliente, en lo que veremos más adelante.

Nos indica el **REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS. (Municipalidad de San Carlos)** que relata:

Artículo 12. Lotes frente a servidumbre de paso con vocación

urbana: Todas las parcelas

resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía

pública. Excepcionalmente la

Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes mediante

servidumbres de paso con

vocación urbana en las zonas residenciales de la Ciudad

Quesada, Centros Urbanos, Núcleos

Consolidados 1 y Núcleos Consolidados 2, siempre que presenten las siguientes condiciones a..b..c...

d. En ninguna circunstancia se permitirán servidumbres con una longitud mayor a 60 metros. (4-11-20203)

La importancia de esta es que nos está relatando este reglamento la distancia máxima para la constitución de una servidumbre que nunca podrá ser de más de 60 metros, de suma importancia ya que si el señor Contreras quiere dejarse la calle el lote con vista a la calle debe analizar qué es lo que conviene al propietario del inmueble si de acuerdo con el croquis manual la propiedad con 60 metros de longitud puede darle salida a ambos lotes poder ejercer su venta, además si el compareciente necesita realizar esta servidumbre se debe advertir que debe ceder parte de ese terreno, ya sea que lo tome de los lotes segregados o de su propio terreno, en este caso fueron tomados del terreno de resto reservado con el fin de llevar a cabo este trabajo de investigación.

Retomando la servidumbre algunos lo podrán ver como un perjuicio en el terreno del compareciente, pero nos debemos al análisis lógico que sin este instituto no se podría llevar a cabo la venta de la propiedad al menos fraccionada y quitándole la posibilidad al señor Contreras Porras a vender en su totalidad la propiedad.

Algunos aspectos importantes que debe tener el notario para realizar la servidumbre:

- ✓ Que esta tenga las medidas establecidas por normas como el plan regulador de cada cantón en este caso la Municipalidad de San Carlos.
- ✓ Que no pueden realizarse estas servidumbres por más de 60 metros de largo.
- ✓ Que se debe indicar de cuantos metros de ancho es esta.
- ✓ Que debe contener ingreso para ambos lotes segregados.

Compra y venta

La compra y venta como hemos mencionado durante el trabajo no es tan sencilla en este caso pues si bien es cierto debe contener unos antecedentes que deben ir de manera perfecta para el calificador registral llegue analizar esta, en otros términos depende esta de que la segregación y el la servidumbre lleguen a buen puerto, es por eso que todos los tramites van en una sola escritura, pero que el notario también debe ser diligente y revisar la normativa en materia civil sobre la compra y venta, código notarial y por supuesto en la guía de calificación registral para poder obtener resultados positivos.

La comparecencia de las partes que es suma importancia y que se encuentra regulada en el cardinal 83 del código notarial concatenado con 450 del código civil, Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887, abordado anteriormente y citado en este trabajo, además complementando el principio de la unidad del acto.

De acuerdo **Calificación del Registro Inmobiliario- (Versión 1.10. agosto 2023)** en su **capítulo XI Fraccionamientos** indica que estos son algunos requisitos generales y solo mencionaremos los que se ajustan al caso en investigación.

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas.
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos.
4. En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado.
5. Número de plano catastrado.

Esta secuencia muestra una serie de hechos de relevancia a la hora de realizar la escritura por parte del notario, ya que si algunas son de carácter y uso más común como es la comparecencia, algunos otros detalles como el precio de la venta, que pasa si el notario solo da un precio y la venta fue de dos propiedades, posiblemente esta escritura tenga que corregirse, pero no debemos llegar a este punto pues con solo que el profesional revise la guía puede enterarse como deben ir esos montos de manera separada y concluir con un trabajo de calidad que no cause atrasados algunos a los comparecientes.

Por otra parte, es importante citar Resolución: N.º 7 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. -San José, a las catorce horas treinta minutos del dos de febrero de mil novecientos noventa y cuatro.

Que dice sobre la compra y venta:

"IX.- La compraventa comercial es un contrato típico de ejercicio de la empresa comercial. Constituye el instrumento más importante para la circulación de la riqueza. Modernamente se le concibe como un negocio jurídico a título oneroso. El ordenamiento establece normas o pautas generales para determinar su estructura, dejando a las partes establecer su función en lo no regulado, por medio del acuerdo de voluntades.

En esta resolución la sala primera nos regala un concepto jurídico de la compra y venta y nos dice algo importante sobre la compra y venta y esa posibilidad de que la riqueza circule por medio de este contrato de compra y venta en el caso el compareciente quiere vender su deseo de obtener posiblemente un beneficio económico por medio de la venta de su propiedad, pero no basta con solo querer si no que debe contener los requisitos establecidos por la norma,

pero además deja ver la sala en este pronunciamiento que no existe alguna norma que regule se deben guiar por sus voluntades. Una de esas formalidades que tiene el contrato de compra y venta es que debe ser constituido en escritura pública, con el fin de que le brinde esa inscripción que le brindaría seguridad jurídica al compareciente y que se puede realizar en la misma escritura para efectos del caso en investigación

Análisis del caso y argumentación del caso.

Visto los antecedentes y el marco jurídico nos quedan realizar un análisis con todos los elementos necesarios para que se lleve a cabo este acto jurídico y que salga a plena satisfacción de todos los comparecientes.

Análisis del caso.

El señor Contreras Porras, desea segregar su propiedad y reservar parte de ella con el fin de vender los otros dos lotes, además desea dejarse el lote frente a la calle, por eso nuestra asesoría debe ser la siguiente:

- I. Sobre la segregación se le debe indicar que, si es posible realizar la segregación de la propiedad, siempre y cuando se realicen los tramites que establece la norma y la guía de calificación registral
- II. Que si él quiere la parte de la calle se debe realizar una servidumbre de paso con el fin de darle paso a calle a los compradores.
- III. Que esta servidumbre de paso va a quedar en favor de la previa dominante y por tiempo indefinido.
- IV. Que el lote del señor Contreras Porras no puede quedar de cuatro mil metros cuadrados se le debe restar el terreno de la servidumbre.
- V. Además, que si desea vender se puede realizar esta compra y venta en la misma escritura de acuerdo con el principio de tracto sucesivo.

Argumentación del caso.

Analizamos las diferentes posibilidades que tiene el compareciente, se analiza que lo más conveniente es realizar la segregación, para que pueda vender dos lotes además de una servidumbre de paso para dejarse el lote contiguo a la calle y que también cumpla con la norma ya que sin acceso a vía pública no se pueden segregar y en el mismo acto vender ya que garantiza la existencia de la constitución de la servidumbre y les da seguridad jurídica al posible clientes en este caso encontramos un mismo comprador para ambos lotes, que en este acto el mismo se asegura de que existan esos ingresos a su propiedad, esta escritura puede contener todo esto bajo el principio de tracto sucesivo.

- I. Sobre el instrumento de fraccionamiento de la propiedad, se puede realizar dicha segregación involucrando al profesional en topografía, que realice las respectivas medidas y planos y respectivo visado municipal el profesional en notarial con estos podrá determinar que se cumplieron con los requisitos tanto municipales como registrales para poder continuar en la utilización de los instrumentos notariales en este caso el protocolo.
- II. Sobre la servidumbre es necesario recordar que la guía de calificación registral nos indica que para poder realizarla se debe contar salida a la calle pública, por lo cual se debe realizar en la misma escritura, para que el registrador se entere de que estos dos lotes segregados cuentan con su respectiva salida a calle pública, además debe analizar si esta no sobrepasa la medida establecida en el reglamento de fraccionamientos de la Municipalidad de San Carlos.
- III. Sobre la venta se debe realizar pura y simple, siempre y cuando no se omitan los detalles anteriormente mencionados y plena verificación de las partes que se encuentran realizando el acto bajo el principio de unidad del acto y principio de rogación, no se debe exponer el notario a realizarla sin los intervinientes en ningún caso.

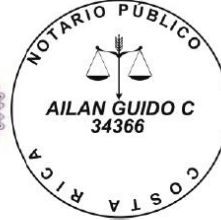
Instrumentos notariales.



PROTOCOLO

006

1	NÚMERO CINCO Ante mi, AILAN GUIDO CAMBRONERO, Notario Público con Oficina Abierta en
2	CARTAGO, paraíso, costado sur de la iglesia católica, comparecen el señor Carlos Manuel
3	Contreras Porras , mayor, soltero, ingeniero en sistemas, vecino de Alajuela, San Carlos, Ciudad
4	Quesada, fortuna de la iglesia católica ciento cincuenta metros al sur, porta y exhibe la cédula
5	de identidad número uno-mil ciento noventa y dos-cero cuatrocientos setenta y tres Y José
6	Luis Vargas Romero , mayor, casado, comerciante, vecino de Alajuela, San Carlos, la fortuna, de
7	aguas termales laureles trescientos metros al este, porta y exhibe la cédula de identidad ocho-
8	cero ciento cinco-cero ocho cientos noventa y ocho DICEN: PRIMERO: Propiedad de la Finca:
9	Que el primer compareciente es propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario que
10	se describe así: partido de Alajuela ,matrícula número diecisiete diecinueve cero siete-cero-
11	cero-cero ,cuya naturaleza es para construir, situada en el distrito siete Fortuna cantón diez
12	San Carlos de la provincia de Alajuela, con los siguientes linderos norte, con universidad de
13	Costa Rica, sur con universidad de Costa Rica, este: calle publica oeste: Universidad de Costa
14	Rica, mide diez mil metros cuadrados y tiene el plano A-uno uno cuatro uno tres dos un- dos
15	mil trece. SEGUNDO: SEGREGACION DE FINCAS EN SU PROPIA CABEZA: continua
16	manifestando el primer compareciente y dice que desea de la propiedad citada segrega en
17	cabeza propia dos lotes que se describen así: Descripción de lote segregado número uno: Con
18	las siguientes características; una medida de tres mil metros cuadrados cuya naturaleza es
19	terreno para construir situada en el distrito siete Fortuna cantón diez San Carlos de la provincia
20	de Alajuela linderos norte, con universidad de Costa Rica, sur con universidad de Costa Rica,
21	este: universidad de Costa Rica oeste: señor Carlos Manuel Contreras Porras, con un valor fiscal
22	de cinco millones, todo lo anterior de conformidad con el plano catastrado número : cuatro-
23	uno siete cero dos ocho tres ocho- dos mil trece. Descripción de lote segregado número dos:
24	Con las siguientes características; una medida de tres mil metros cuadrados cuya naturaleza es
25	terreno para construir situada en el distrito siete Fortuna cantón diez San Carlos de la provincia
26	de Alajuela linderos norte, con universidad de Costa Rica, sur con universidad de Costa Rica,
27	este: universidad de Costa Rica oeste: señor Carlos Manuel Contreras Porras, con un valor fiscal
28	de cinco millones, todo lo anterior de conformidad con el plano catastrado número : cuatro-
29	uno siete cero dos ocho tres ocho- dos mil trece. TERCERO: Descripción de resto reservado:
30	situada en el distrito siete Fortuna cantón diez San Carlos de la provincia de Alajuela, cuya



PROTOCOLO

1	naturaleza es terreno para construir; linderos norte, con Universidad de Costa Rica, sur con
2	Carlos Manuel Contreras Porras, este: Universidad de Costa Rica oeste, la medida del terreno
3	reservado es de tres mil seiscientos diez metros cuadrados según plano catastrado número :
4	cuatro-uno siete cero dos ocho tres ocho- dos mil trece. CUARTO: Constitución de
5	servidumbre: Manifiesta el comparecientes ahora como propietarios de lotes contiguos, que
6	en este acto constituyen una servidumbre de paso en contra de la finca propiedad del señor
7	Carlos Manuel Contreras Porras, y a favor de la finca propiedad del señor José Luis Vargas
8	Romero , Continúan manifestando el compareciente que: por plazo indefinido, se localiza
9	desde el ingreso de la calle pública, hasta el predio dominante, esta podrá ser utilizada para
10	tuberías de aguas,alcantarillado,servicios eléctricos, acueductos y cualquier otro tipo de
11	función que sea necesaria para el subsistir humano, y cuyas medias serán de seis metros con
12	cincuenta centímetros de ancho por sesenta metros de largo La presente servidumbre se
13	estima para efectos fiscales, en la suma de mil colones, Quinto: Venta de lotes segregados:
14	Continúa manifestando el primer compareciente, que por la suma de siete millones de
15	colones recibidos a su entera satisfacción, vende el lotes segregado número uno y lote
16	segregado número dos por la suma de siete millones de colones recibidos a su entera
17	satisfacción, al segundo compareciente, quien acepta. La venta se realiza libre de todo
18	gravamen y anotación, y al día en el pago de los impuestos. SEXTO El compareciente José Luis
19	Vargas Romero debidamente apercibido por el suscrito Notario sobre las penas que establece
20	la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las
21	responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA:
22	A) Que en este acto ha pagado al compareciente Carlos Manuel Contreras Porras el monto de
23	siete millones por el lote número uno y siete millones por el lote número dos, el cual ha sido
24	cancelado mediante, transferencia bancaria y depositada de la cuenta bancaria número C R
25	OCHO DOS UNO DOS TRES CUATRO CINCO SEIS DOS UNO TRES CUATRO UNO CUATRO CINCO
26	SEIS SIETE DOS NUEVE UNO, del Banco Nacional con fecha día dieciocho del mes de octubre
27	del año dos mil veintitrés a las ocho horas y dos minutos. B) Que por otra parte ha cancelado al
28	notario el monto de trescientos setenta y cinco mil colones, por concepto de timbres , monto
29	que se ha cancelado mediante transferencia bancaria de la cuenta bancaria C R OCHO DOS
30	UNO DOS TRES CUATRO CINCO SEIS DOS UNO TRES CUATRO UNO CUATRO CINCO SEIS SIETE



PROTOCOLO

007

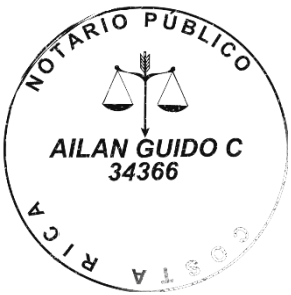
1 DOS NUEVE UNO, del Banco de Costa Rica con fecha día dieciocho del mes de octubre del año
 2 dos mil veintitrés a las ocho horas y cinco minutos Ambas sumas de dinero provienen de
 3 ahorros y ganancias obtenidas en los negocios que administra el compareciente. D) Que realiza
 4 la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley
 5 número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas,
 6 drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al
 7 terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A) Que advirtió
 8 al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a
 9 plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de
 10 toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la
 11 presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el
 12 cumplimiento de la citada ley. ES TODO. Hago constar que los derechos y timbres
 13 correspondientes, al presente documento, se pagaron mediante entero uno, dos, tres, siete,
 14 cuatro, dos, cuatro.ES TODO. Expido un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito
 15 al compareciente, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de Cartago, a las once horas y treinta
 16 minutos del día dieciocho del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

Cam Cerro Titano

19 Nota: de conformidad con el articulo noventa y siete del código notarial el suscrito notario
 20 corrige la escritura número cinco a folio siete en los reglones número once, doce y trece,
 21 donde se consignó de manera errónea que a la hora de realizar la escritura y que aún no se
 22 había realizado el pago de los timbres, por lo cual se deben omitir, Cartago a las doce horas y
 23 treinta minutos del día dieciocho del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

Cam Cerro Titano

24
 25
 26
 27
 28
 29
 30



AILAN GUIDO CAMBRONERO
603580703



NÚMERO CINCO Ante mi, AILAN GUIDO CAMBRONERO, Notario Público con Oficina Abierta en CARTAGO, paraíso, costado sur de la iglesia católica, comparecen el señor **Carlos Manuel Contreras Porras**, mayor, soltero, ingeniero en sistemas, vecino de Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, fortuna de la iglesia católica ciento cincuenta metros al sur, porta y exhibe la cédula de identidad número uno-mil ciento noventa y dos-cero cuatrocientos setenta y tres **Y José Luis Vargas Romero**, mayor, casado, comerciante, vecino de Alajuela, San Carlos, la fortuna, de aguas termales laureles trescientos metros al este, porta y exhibe la cédula de identidad ocho-cero ciento cinco-cero ocho cientos noventa y ocho **DICEN: PRIMERO: Propiedad de la Finca:** Que el primer compareciente es propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario que se describe así: partido de Alajuela ,matrícula número diecisiete diecinueve cero siete-cero-cero-cero ,cuya naturaleza es para construir, situada en el distrito siete Fortuna cantón diez San Carlos de la provincia de Alajuela, con los siguientes linderos norte, con universidad de Costa Rica, sur con universidad de Costa Rica, este: universidad de Costa Rica oeste: calle pública, mide diez mil metros cuadrados y tiene el plano A-uno uno cuatro uno tres dos un- dos mil trece. **SEGUNDO: SEGREGACION DE FINCAS EN SU PROPIA CABEZA:** continua manifestando el primer compareciente y dice que desea de la propiedad citada segrega en cabeza propia dos lotes que se describen así: **Descripción de lote segregado número uno:** Con las siguientes características; una medida de tres mil metros cuadrados cuya naturaleza es terreno para construir situada en el distrito siete Fortuna cantón diez San Carlos de la provincia de Alajuela linderos norte, con universidad de Costa Rica, sur con universidad de Costa Rica, este: universidad de Costa Rica oeste: señor Carlos Manuel Contreras Porras, con un valor fiscal de cinco millones, todo lo anterior de conformidad con el plano catastrado número : cuatro-uno siete cero dos ocho tres ocho- dos mil trece. **Descripción de lote segregado número dos:** Con las siguientes características; una medida de tres mil metros cuadrados cuya naturaleza es terreno para construir situada en el distrito siete Fortuna cantón diez San Carlos de la provincia de Alajuela linderos norte, con universidad de Costa Rica, sur con universidad de Costa Rica, este: universidad de Costa Rica oeste: señor Carlos Manuel Contreras Porras, con un valor fiscal de cinco millones, todo lo anterior de conformidad con el plano catastrado número : cuatro-uno siete cero dos ocho tres ocho- dos mil trece. **TERCERO: Descripción de resto reservado:** situada

AILAN GUIDO CAMBRONERO



1.8629154305



en el distrito siete Fortuna cantón diez San Carlos de la provincia de Alajuela, cuya naturaleza es terreno para construir; linderos norte, con Universidad de Costa Rica, sur con Carlos Manuel Contreras Porras, este: Universidad de Costa Rica oeste, la medida del terreno reservado es de cuatro mil metros cuadrados según plano catastrado número : cuatro-uno siete cero dos ocho tres ocho- dos mil trece. **CUARTO: Constitución de servidumbre:** Manifiesta el comparecientes ahora como propietarios de lotes contiguos, que en este acto constituyen una servidumbre de paso en contra de la finca propiedad del señor Carlos Manuel Contreras Porras, y a favor de la finca propiedad del señor **José Luis Vargas Romero**, Continúan manifestando el compareciente que: por plazo indefinido, se localiza desde el ingreso de la calle pública, hasta el predio dominante, esta podrá ser utilizada para tuberías de aguas,alcantarillado,servicios eléctricos, acueductos y cualquier otro tipo de función que sea necesaria para el subsistir humano, y cuyas medias serán de seis metros y cincuenta centímetros de ancho por sesenta metros de largo La presente servidumbre se estima para efectos fiscales, en la suma de mil colones, **Quinto: Venta de lotes segregados:** Continúa manifestando el primer compareciente, que por la suma de siete millones de colones recibidos a su entera satisfacción, vende el lote segregado número uno y lote segregado número dos por la suma de siete millones de colones recibidos a su entera satisfacción, al segundo compareciente, quien acepta. La venta se realiza libre de todo gravamen y anotación, y al día en el pago de los impuestos. **SEXTO,** El compareciente **José Luis Vargas Romero** debidamente apercebido por el suscrito Notario sobre las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** A) Que en este acto ha pagado al compareciente Carlos Manuel Contreras Porras el monto de quince millones de colones el cual ha sido cancelado mediante, transferencia bancaria y depositada de la cuenta bancaria número C R OCHO DOS UNO DOS TRES CUATRO CINCO SEIS DOS UNO TRES CUATRO UNO CUATRO CINCO SEIS SIETE DOS NUEVE UNO, del Banco Nacional con fecha día dieciocho del mes de octubre del año dos mil veintitrés a las ocho horas y dos minutos. B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de trecientos setenta y cinco mil colones, por concepto de timbres , monto que se ha cancelado mediante transferencia bancaria de la cuenta bancaria C R OCHO DOS UNO DOS TRES CUATRO CINCO SEIS DOS UNO TRES CUATRO UNO CUATRO CINCO SEIS SIETE DOS NUEVE UNO, del Banco de Costa Rica con fecha día dieciocho del mes de octubre del año dos mil veintitrés a las ocho horas y cinco minutos Ambas sumas de dinero provienen de ahorros y ganancias obtenidas en los negocios que administra el compareciente. D) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,





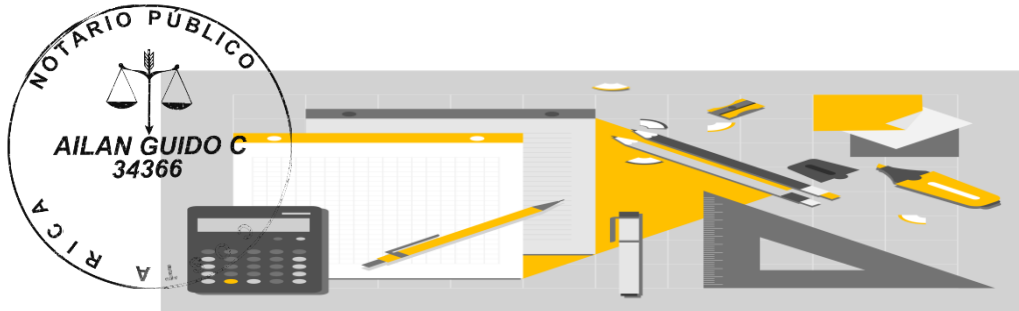
legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. ES TODO. Hago constar que los derechos y timbres correspondientes, al presente documento, se pagaron mediante entero uno, dos, tres, siete, cuatro, dos, cuatro. ES TODO. Expedo un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito al compareciente, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de Cartago, a las once horas y treinta minutos del día dieciocho del mes de octubre del año dos mil veintitrés. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número cinco que se encuentra a folio seis frente y que hasta el folio siete frentes del tomo primero de mi protocolo, a las once horas y treinta minutos del día dieciocho del mes de octubre del año dos mil veintitrés. Confrontado con su original, resulto conforme y lo expido en el acto del otorgamiento del original.

Dación de fe: "De conformidad con lo estipulado en el numeral 97 del Código Notarial y 9 del Reglamento para la Presentación de índices, doy fe que para la escritura numero cinco del tomo seis, seis vuelto y tomo siete, se realizaron en vista a los planos catastrados y debidamente visados por la municipalidad de San Carlos, y que se encuentran en el archivo de referencias del suscrito notario, Cartago a las doce. horas y treinta minutos del día dieciocho del mes de octubre del año dos mil veintitrés



CALCULOS POR SERVICIOS.

Los cálculos fueron realizados de acuerdo con la plataforma MASTERLEX y son los siguientes:



CALCULOS POR SEGREGACION DE LOTES EN CABEZA DE SU DUEÑO.

LIC.AILAN GUIDO CAMBRONERO
CARNÉ 34366

TIBRES (Descuento 6.00%)		MONTO
Municipal		¢ 30,000.00
Fiscal		¢ 625.00
Registro Nacional		¢ 75,000.00
Archivo Nacional		¢ 20.00
Colegio de Abogados		¢ 5,500.00
Total:		¢ 111,145.00
TIMBRE SIN APLICACIÓN DEL 6% DESCUENTO		MONTO
Agrario		¢ 22,500.00
Total:		¢ 22,500.00
IMPUESTOS		MONTO
Impuesto de traspaso		¢ 225,000.00
Total:		¢ 225,000.00
HONORARIOS		
Honorarios	IVA %	
401,000	13	
Gastos		¢ 358,645.00
Otros gastos		¢ 0.00
HONORARIOS PROFESIONALES(p)		¢ 401,000.00
IVA		¢ 52,130.00
Total:		¢ 811,775.00

CALCULOS POR CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE COMO ACTO ACCESORIO AL PRINCIPAL

LIC.AILAN GUIDO CAMBRONERO
CARNÉ 34366

HONORARIOS

Honorarios
60,500

IVA %
13

Actualizar

Gastos	c 2,000.00
Otros gastos	c 0.00
Honorarios Profesionales	c 60,500.00
IVA	c 7,865.00
Total:	c 70,365.00



CALCULOS POR DECLARACIÓN JURADA PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 15 TER DE LA LEY 7786.

LIC.AILAN GUIDO CAMBRONERO
CARNÉ 34366

HONORARIOS

Honorarios
60,500

IVA %
13

Actualizar

Gastos	c 2,000.00
Otros gastos	c 0.00
Honorarios Profesionales	c 60,500.00
IVA	c 7,865.00
Total:	c 70,365.00

FACTURAS.

Nueva factura



Ailan Guido Cambronero.
CARTAGO, PARAISO

Fecha: 04/11/2023
N° de factura: 10001
Condiciones de pago: Pago en días 30
N° orden de compra: Opcional
Vendedor: Opcional
Dirección de facturación: Fortuna, Ciudad Quesada, San Carlos
Dirección de envío: Fortuna, Ciudad Quesada, San Carlos

Cliente: CARLOS CONTRERAS

Dirección de facturación: Fortuna, Ciudad Quesada, San Carlos

DESCRIPCIÓN:

**SEGREGACION DE
LOTES EN CABEZA
DE SU DUEÑO**

TIMBRES (Descuento 6.00%)	MONTO
Municipal	₡ 30,000.00
Fiscal	₡ 625.00
Registro Nacional	₡ 75,000.00
Archivo Nacional	₡ 20.00
Colegio de Abogados	₡ 5,500.00
Total:	₡ 111,145.00
TIMBRE SIN APLICACIÓN DEL 6% DESCUENTO	MONTO
Agrario	₡ 22,500.00
Total:	₡ 22,500.00
IMPUESTOS	MONTO
Impuesto de traspaso	₡ 225,000.00
Total:	₡ 225,000.00

Nueva factura



Ailan Guido Cambronero.
CARTAGO, PARAISO

Fecha: 04/11/2023
Nº de factura: 10001
Condiciones de pago: Pago en días 30
Nº orden de compra: Opcional
Vendedor: Opcional
Dirección de envío: Fortuna, Ciudad Quesada, San Carlos

Cliente: CARLOS CONTRERAS
Dirección de facturación: Fortuna, Ciudad Quesada, San Carlos



**DESCRIPCIÓN:
CONSTITUCIÓN DE
SERVIDUMBRE COMO
ACTO ACCESORIO AL
PRINCIPAL.**

HONORARIOS	
Honorarios 60,500	IVA % 13
Actualizar	
Gastos	c 2,000.00
Otros gastos	c 0.00
Honorarios Profesionales	c 60,500.00
IVA	c 7,865.00
Total:	c 70,365.00

Nueva factura



Ailan Guido Cambronero.
CARTAGO, PARAISO

Fecha:	04/11/2023
Nº de factura:	10001
Condiciones de pago:	Pago en días 30
Nº orden de compra:	Opcional
Vendedor:	Opcional
Dirección de envío:	Fortuna, Ciudad Quesada, San Carlos

Cliente:	CARLOS CONTRERAS
Dirección de facturación:	Fortuna, Ciudad Quesada, San Carlos



HONORARIOS

Honorarios
60,500

IVA %
13

Actualizar

**DESCRIPCIÓN:
DECLARACIÓN JURADA
PARA LA APLICACIÓN DEL
ARTÍCULO 15 TER DE LA
LEY 7786.**

Gastos	¢ 2,000.00
Otros gastos	¢ 0.00
Honorarios Profesionales	¢ 60,500.00
IVA	¢ 7,865.00
Total:	¢ 70,365.00

Oficina: 933 - OFICINA REGISTRO NACIONAL
 Cajero: 421472
 Documento: 0472254
 Formulario: 0000000000
 Motivo: 1872

CHEQUE EXTERNO-TARJETA
 Numero Cheque: 00010205007

Tarjetas	Valor
Registro Nacional	75.000

Moneda de Transacción: C.C. COLON

Sub-Int. T.ubros	Valor
Sub-Int. T.ubros	XXXXXXXXXXXX175.00
Descuentos	XXXXXXXXXXXX00.00
Total T.ubros	XXXXXXXXXXXX175.00

Total DDT: XXXXXXXXXXXX00.00

RESUMEN DE LA TRANSACCION

Concepto	Valor
Efectivos	XXXXXXXXXXXX175.00
Valores	XXXXXXXXXXXX00.00
Total	XXXXXXXXXXXX175.00

Monto en Letras:
 CIENTO DIECISIETE MIL CINCUENTA CTS. **75.000**

BCR OFICINA REGISTRO NACIONAL
 CANTON CASERA

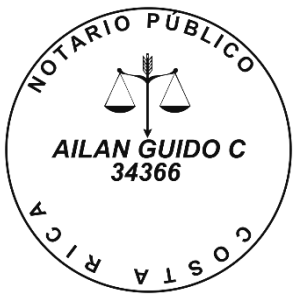


Oficina: 013 OFICINA REGISTRO NACIO
Cajero: 000000
Documento: 04470004
Formulario: 0000000000
Notario: 300

OME ENTREGA-TRANSACCION

Numero Entero: 0001000000
Transaccion: 04470004
Folios/As: 04163 DE TRANSACCION
Actos: ENTREGA DE TRANSACCION
Fecha de Emision: 08-01-2011
Descripcion:
Boleto
Funcion/Notaria

Archivo Nacional. 20.00



Moneda de Transaccion: (C.C.)
Sub-Int. Tercera: 0000000000175.00
Descuentos: 0000000000000000.00
Total Tercera: 0000000000175.00

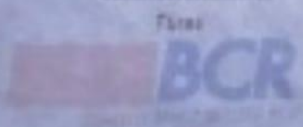
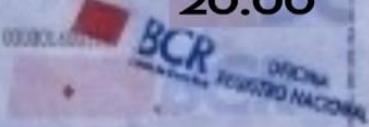
Total OBT: 000000000000.00

VALORES DE LA TRANSACCION

Efectivos: 0000000000175.00
Valores: 000000000000.00
Total: 0000000000175.00

Monto en Letras:

CIENTO DECISIETE MIL QUINIENTOS CTS. 20.00



INDICES.

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

AILAN GUIDO CAMBRONERO

CARNÉ:34366

Segunda Quincena de noviembre de 2019.

Tomo	Folios	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
1	006-007	5	18 -10-2023	11:30	Segregación Servidumbre Compra y Venta Declaración jurada.	Carlos Contreras Porras José Luis Vargas Romero.

-----ÚLTIMA LINEA-----



AILAN GUIDO CAMBRONERO

CARNÉ:34366



Plano(s) Catastrado(s)

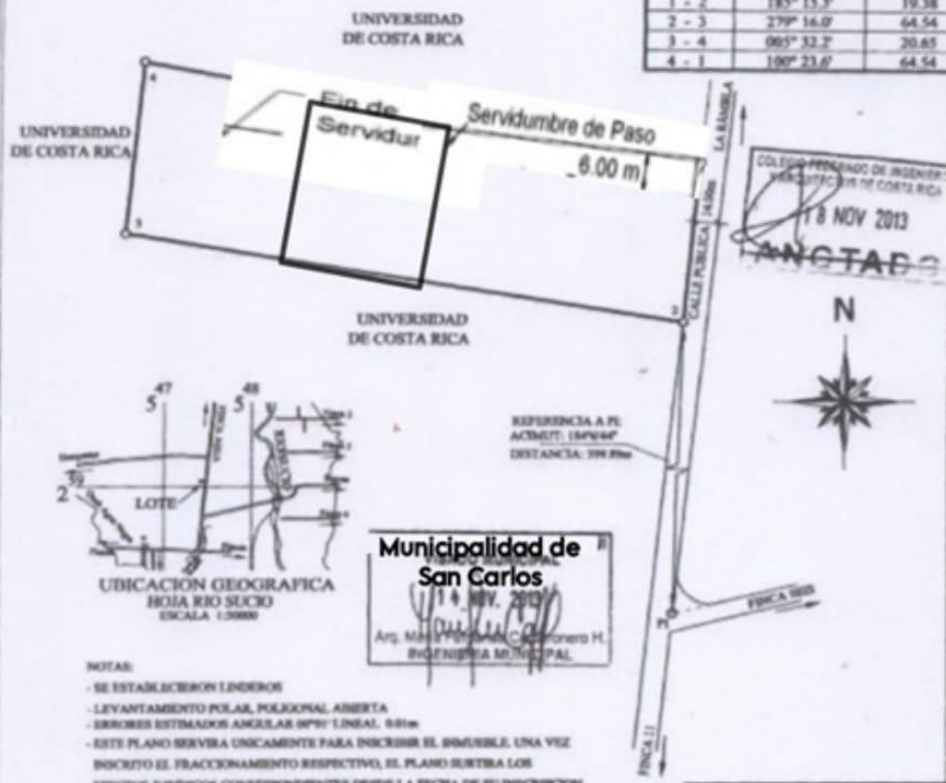
PLANO: 4-1702838-2013

INSCRIPCIÓN 4-1702838-2013

Fecha: 20/11/2013 11:47:34
 Ingeiero: FERNANDO GONZALEZ CALLEJÓN
 Nº de Lic. 206.00473/200600023028

Catastro Nacional
 2013-97371-C
 19/11/2013 12:08:35
 Planing Planos

DEROTERO		
LÍNEA	ACIMUT	DETT (m)
1 - 2	185° 15' 3"	19.38
2 - 3	279° 16' 0"	64.54
3 - 4	005° 32' 2"	20.65
4 - 1	100° 23' 0"	64.54



- NOTAS:
- SE ESTABLECERON LINDEROS
 - LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 - ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0'00" LINEAL: 0.01m
 - ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL DIMENSIONE UNA VEZ INICIADO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SUSTRITA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO NACIONAL.
 - DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA: 19.38m

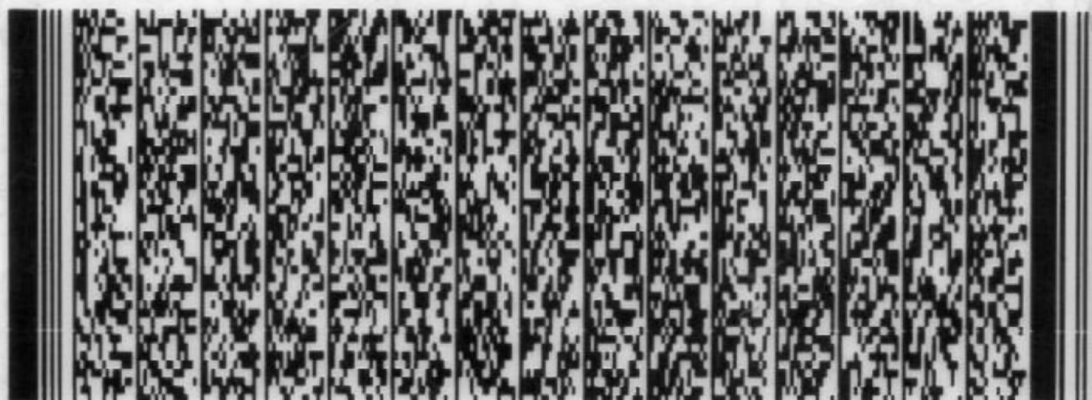
AREA: **3000M2**
 AREA SEGUN REGISTRO: 1657274.89 m²

INFORMACION DE REGISTRO 88 PARTE DE POLEO REAL 4101458-000	FECHA NOVIEMBRE 2013	 JAVIER SANTOS VILLARREAL INGENIERO TOPOGRAFO IT 2014	SITUADO EN: LA RAMBLA DISTRITO: 3° HERCUSTAS CANTON: 15° SARAPIQUÍ PROVINCIA: 4° HEREDIA
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN: PARA SEGREGAR	ESCALA: 1:500		PROYECTO TOMO: 1840 POLEO: 138

CÉDULAS DE IDENTIDAD.



Número de Cédula: 1 1192 0473
Fecha de Nacimiento: 08 10 1986
Domicilio Electoral: FORTUNA CIUDAD QUESADA SAN CARLOS
Lugar de Nac.: CIUDAD QUESADA.
Vencimiento: 07 02 2028



2897347



Referencias.

Código Civil, Ley No.63. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (1887)

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Código Notarial, N° 7764. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.,

(1998). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC

la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- (Versión 1.10. agosto 2023) recuperado

de

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Ley de Planificación Urbana No. 4240, LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA

REPÚBLICA DE COSTA RICA (1968). Recuperado de

<https://www.ucr.ac.cr/medios/documentos/2015/LEY-4240.pdf>.

Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones INSTITUTO NACIONAL DE

VIVIENDA Y URBANISMO (2020)

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones Vigente desde el 23 de marzo de 1983 fecha de su publicación en el Alcance No. 18 a La Gaceta No. 57 recuperado de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=50877

DECRETO EJECUTIVO N° 41930-JP EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA Y LA MINISTRA DE JUSTICIA Y PAZ (ARANCEL DE HONORARIOS POR SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGACÍA Y NOTARIADO) recuperado de <https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/9.7arancel2019.pdf>.

Resolución: N.º 7 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. -San José, a las catorce horas treinta minutos del dos de febrero de mil novecientos noventa y cuatro. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/search?q=Resoluci%C3%B3n:%20N.%C2%BA%207%20>

Apéndice B Jurisprudencia.

Acerca del caso es necesario buscar jurisprudencia que le otorgue un conocimiento más amplio al notario y con el fin de que este pueda de manera certera llevar a cabo el negocio jurídico que se le presenta en el caso, cabe recalcar se debe realizar las tareas del notario de manera diligente siempre pensando que pueden estar sometidas a un escrutinio por los entes reguladores y que podrían causarle un perjuicio como lo sería la inhabilitación de la profesión, por ende debemos profundizar y no quedar expuesto y la mejor manera de no quedar expuestos es realizando un análisis jurídico mediante las diferentes fuentes de información como lo es la jurisprudencia.

Para el caso en desarrollo es importante mencionar el **VOTO # 152-2003 TRIBUNAL DE NOTARIADO: San José, a las once horas quince minutos del veintiocho de agosto del dos mil tres.** Disponible en <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/> Que dice

Proceso disciplinario con pretensión resarcitoria incoado ante el Juzgado Notarial por Fernando Zúñiga Herrera mayor, casado una vez, agricultor, vecino de Barrio Jesús de Abangares, cédula 3-195-1320, contra la licenciada María José González Barrantes mayor, casada, abogada y notaria, de Alajuela, cédula 1-710-627. Intervienen además, como apoderados judiciales del demandante los licenciados Carlos Francisco Alvarado Soto, vecino de Rohmoser, cédula 2-242-692 y Enrique Jiménez Bastos, vecino de Alajuela, cédula 2-238-711, ambos mayores, casados una vez, abogados.

RESULTANDO:

1. El señor Fernando Zúñiga Herrera denuncia a la notaria María José González Barrantes por cuanto ésta otorgó la escritura número dieciséis, a las doce horas del día 27 de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, mediante la cual Carlos Madrigal Alfaro segrega y

vende un lote constante de un medida de trescientos treinta metros cuadrados, parte de la finca del Partido de Alajuela ciento cincuenta y cinco mil trescientos sesenta y tres-cero cero y lo vende a su hija Jenny Madrigal Barquero. Que en dicho instrumento, la profesional consignó: “SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: los comparecientes se comprometen a conseguir el visado municipal de segregación para la debida inscripción de esta escritura en el Registro. Igualmente se les indicó que el tiempo por el cual queda anotada esta escritura en el Registro es por tres meses, plazo dentro del cual deben corregir lo del permiso municipal de segregación, sino todo volverá a su estado original”. Ese documento se presentó al Registro el 30 de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, bajo el asiento 3193 tomo 470 del Diario, formando dicho lote la finca del Partido de Alajuela, matrícula trescientos cuarenta y ocho mil seiscientos veintiocho-cero cero cero. Luego, la citada Madrigal Barquero, otorga la escritura número treinta y nueve, el día 25 de noviembre de mil novecientos noventa y nueve ante el notario Adolfo Ledezma Vargas, por medio de la cual hipoteca en primer grado la finca citada en último término, a favor del denunciante, por la suma de diez millones de colones. Posteriormente, según manifiesta el demandante, José Antonio Hidalgo Alfaro, esposo de la deudora y quien llevaba el peso de las negociaciones, le propuso que recibiera en pago, por medio de una donación, la propiedad dada en garantía, pero, que diera por cancelado el crédito hipotecario, lo que después, entendió fue una dación en pago. Así fue como otorgó, ante el notario Adolfo Ledezma Vargas, las escrituras número treinta y siete y treinta y ocho, a las diez y once horas del veintinueve de mayo del dos mil, respectivamente. Por la primera escritura, cancela totalmente la hipoteca que había otorgado la señora Jenny Madrigal Barquero, liberando la finca trescientos cuarenta y ocho mil seiscientos veintiocho-cero cero cero. Por la segunda, dicha señora le donó ese inmueble. Todos los documentos referidos fueron debidamente inscritos en el Registro. Sin embargo, se iniciaron en esa institución, diligencias administrativas bajo el expediente administrativo 023-2001, a instancias del Registrador Roberto Severino, a fin de que se inmovilicen tanto la finca expresada en último término como la finca madre de la cual proviene, las que culminaron por resolución de la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, de las catorce horas diez minutos del cuatro de julio del dos mil uno, consignando nota de advertencia e inmovilización sobre las fincas de Alajuela, matrículas 155363-000, 001, 002, 004, 005 y 348628-000, toda vez que se incurrió en un error al inscribir el documento

autorizado por la notaria denunciada, cuando dicho funcionario entendió que el visado del Catastro equivalía al visado municipal, lo cual es incorrecto. Por otro parte, alega el denunciante, el inmueble que le donó la señora Madrigal Barquero, no se ajusta a la realidad cartográfica ni topográfica de la zona, pues el inmueble en mención se encuentra sobre un relleno hecho por la Municipalidad de Grecia, durante varios años, sobre el cauce y nacimiento de la quebrada Bajo La Pila, debiendo entubarse las aguas, en un trayecto de más de cien metros, a un costo elevadísimo, correspondiendo la parte final de estos trabajos, a la finca que se le dio en garantía y que después se le donó en pago de la hipoteca. Planos y escrituras que ignoran la existencia de la quebrada y el relleno. Agrega que denunció a los esposos Madrigal Barquero e Hidalgo Alfaro en la Fiscalía de Cañas, por el delito de estafa, correspondiéndole el expediente 98-200313-413-PE, donde la Municipalidad de Grecia remitió un informe que, entre otras cosas, dice que el terreno referido se formó como consecuencia de un relleno que formó la municipalidad en ese sitio, hasta lograr la topografía que tiene actualmente. Ese terreno está afecto a servidumbre de alcantarillas, en especial una profunda y de gran diámetro y se encuentra en una Zona de Protección Absoluta, siendo aplicables las limitaciones propias de tales categorías, entre las que se incluye la imposibilidad de construir cualquier obra, lo que da a entender de que difícilmente la Municipalidad hubiera visado el plano A-498388-98, que motivó la segregación autorizada por la notaria González Barrantes, la que con su frase de que el plano se encontraba visado por la Oficina de Catastro Nacional, confundió al Registrador de Partido quien, erró, al interpretar que ese visado era de la Municipalidad. Con la denuncia, el quejoso plantea demanda por daños y perjuicios contra la notaria referida, así como de que se le condene al pago de ambas costas. Dice que, con la escritura número dieciséis, autorizada por la notaria citada en último término, se dio el paso inicial e indispensable, motivado en la negligencia, mal praxis notarial y falta al deber de cuidado de dicha cartularia, al autorizar una segregación con base en un plano que no tenía el visto bueno municipal, para que la deudora y su esposo afectaran seriamente su patrimonio, ya que es un agricultor pequeño y esta pérdida, es muy significativa. Ello por cuanto se garantizó con el inmueble que formó esa segregación, a saber la finca de Alajuela 348628-000, un préstamo de diez millones de colones más los intereses corrientes de dos punto ocho por ciento mensual, a partir del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, inmueble que es un relleno artificial efectuado por la

Municipalidad de Grecia, sobre el cauce de la quebrada Bajo de La Pila. Más adelante, al otorgar la escritura de donación donde se consignó “Sin que tome nota el Registro: Manifiesta el aquí donatario, que sin importar la fecha en que ocurra, se obliga a pagar un treinta por ciento en comisión al señor José Hidalgo Alfaro... hasta por la suma de siete millones de colones, después de una base de once millones, en que se venda la propiedad arriba aludida...Las partes autorizan al notario a expedir en lo conducente el primer testimonio de la presente escritura, excluyendo del mismo la nota indicada.”, y fue por ello que, convencido de nuevo por el esposo de la señora Madrigal Barquero, de las bondades y valor de la propiedad recibida en pago, aceptó darle un adelanto, ante sus múltiples ruegos sobre una situación sumamente grave que pasaban dichos esposos, la suma de quinientos mil colones, mediante recibo 248586, recibo que firmó y cuyo original se aportó a la investigación. Luego, contrató al licenciado Luis Gustavo Ocampo Rojas, a quien le canceló por iniciar el proceso penal, la suma de quinientos mil colones, más le venía pagando la suma de cien mil colones, hasta el momento en que rescindieron el contrato, con lo cual le había entregado setecientos mil colones en total. A los licenciados Alvarado Soto y Bastos Jiménez no les ha pagado suma alguna por su trabajo profesional que han realizado hasta la fecha, y también se prepara una intervención dentro del ordinario 00-000089-295-CI que se tramita en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Grecia, donde la actora pide se le tenga a él como parte, ya que aparece como titular de la finca de Alajuela 348628-000, inmovilizado registralmente. Alega también que, la situación derivada de la inscripción de la escritura que autorizó la denunciada, solo en viajes desde su comunidad al centro de San José, para reuniones con sus abogados que han tenido el caso, que han sido más de veinte, a un costo promedio de veinticinco mil colones cada uno, representa un monto de quinientos mil colones. El monto de los daños y perjuicios, hasta el momento de la presentación de la demanda, sobrepasa la suma de quince millones de colones.

2. La notaria denunciada rechazó la denunciada formulada en su contra. Expresó que hizo su escritura con base en un estudio registral y el plano catastrado A-498388-98, en los cuales no se hace mención de la quebrada sobre el lote, pero que sí aparece en el lindero sur el resto reservado, diciendo “quebrada en medio Heriberto Gómez Céspedes, Nelson Bolaños y

María Isabel Madrigal”. También en los documentos que tuvo a la vista, o sea el estudio registral y el plano citado, en ninguno de los cuales se menciona ningún Relleno. Que lo de la zona verde lo consignó porque así decía el plano y que no le consta que la Municipalidad de Grecia no hubiera visado dicho plano. Que como notaria está obligada a consignar en las escrituras de segregación que el notario da fe de que la segregación se ajusta en un todo al plano que ha tenido a la vista y que fue visado por la Municipalidad respectiva. Rechaza que tratara de confundir al Registrador, ya que claramente indicó que falta el visado municipal, quien debió desde un inicio, señalarle el defecto.

3. La Juzgadora de primera instancia, mediante sentencia de las ocho horas del ocho de abril del dos mil tres, declaró con lugar el proceso disciplinario incoado contra la notaria González Barrantes, imponiéndole la suspensión de seis meses en el ejercicio de la función notarial. Además, declaró sin lugar en todos sus extremos la pretensión resarcitoria en contra de dicha profesional. Se resolvió sin especial condenatoria en costas.

4. Por no estar conforme con lo resuelto, apelan el quejoso Fernando Zúñiga Herrera y la notaria González Barrantes, en virtud de lo cual conoce ahora este Tribunal de la sentencia indicada.

5. En los procedimientos se han observado las prescripciones de ley, y no se notan defectos u omisiones que causen nulidad.

Redacta el Juez Sánchez Sánchez.

CONSIDERANDO:

I. Se corrige el sustento probatorio del hecho número uno, pues son los folios 2 a 5; el número tres, se enmienda la fecha del plano, ya que es del 17 de junio de 1998 y le agrega el folio 57

al respaldo probatorio. En lo demás, se aprueba la lista de hechos probados por ser fiel reflejo de lo acontecido en autos.

II. La autoridad de primera instancia declaró con lugar el proceso disciplinario incoado contra la notaria González Barrantes, imponiéndole la suspensión de seis meses en el ejercicio de la función notarial. Además, declaró sin lugar en todos sus extremos la pretensión resarcitoria en contra de dicha cartularia, resolviendo sin especial condenatoria en costas. La parte demandante expresa agravios en el sentido de que para denegar la acción civil resarcitoria, la autoridad de primera instancia se apoya en tres aspectos: a) Que no se presenta un nexo de causalidad “toda vez que la falta cometida no es la que da lugar a los daños que sufre el señor Zúñiga Herrera”, b) Que posteriormente se dan actos que realizan terceras personas, una vez inscrita la escritura número dieciséis, y c) que para que se produjera la inscripción de la escritura antes citada, se presentó un error registral.” En cuanto a lo primero, argumentan los apoderados del quejoso, que el origen de todo el perjuicio sufrido por su poderdante, parte del hecho cierto, por medio del cual la notaria denunciada autorizó indebidamente la escritura número dieciséis, donde asenta la segregación y venta a favor de Jenny Madrigal Barquero, sin que el plano se encontrara visado por la Municipalidad, defecto grave que no puede subsanarse y que de conformidad con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, constituye un requisito previo e indispensable, sin el cual la escritura nunca pudo haberse otorgado. Además, el lote segregado, se localiza en su totalidad sobre un “Relleno Municipal”, pero que es una “Zona de Protección Absoluta” por encontrarse sobre el cauce y nacimiento de la Quebrada Bajo la Pila en el Centro de Grecia. Si dicha escritura no se hubiera otorgado y presentado al Registro, nunca se habría podido inscribir, como una nueva finca, formando la número 348628-000. Además, si quitamos o suprimimos hipotéticamente esta escritura, todas las demás acciones que se derivan directamente de ella, se caen, se derrumban o desaparecen, por lo que sí existe una línea de causalidad, imposible de desprenderse. En cuanto al segundo aspecto, a estos actos realizados por la notaria González, se suma la acción desplegada por Jenny María, quien se aprovecha de esta inscripción, concluyendo todo su inter criminis, el cual había planeado detenidamente, lo que demuestra al trasladarse de inmediato a la ciudad de Cañas, donde obtiene del

denunciante la suma de diez millones de colones, con garantía de la finca referida, que es solo un asiento registral, pero inexistente topográficamente. Que aunque los demás actos por los cuales se perjudica a su poderdante son otorgados ante el notario Adolfo Ledezma Vargas, aunque a simple vista en forma independiente, en realidad derivan, como nexos causales, de la escritura número dieciséis, otorgada ante la denunciada. Prueba de ello es que el notario Ledezma, lo primero que hizo fue efectuar los estudios registrales previos, consulta que resultó positiva, pues la finca se encontraba inscrita correctamente, aspecto fundamental para que se pudiera materializar la estafa planeada. En lo que atañe al tercer punto, en el trámite de dicha escritura se presentó un error registral, que el mismo Registro reconoció, ordenando inmovilizar la finca en mención, de lo que se aprovechó Jenny María, a quien la notaria denunciada, le autorizó la escritura número dieciséis. Este instrumento, en primer lugar no se debió autorizar porque la notaria dio fe de que estaba visado por la Oficina del Catastro y aún así, la notaria le hizo correcciones para su inscripción registral a sabiendas que tenía un vicio que la tornaba ineficaz. Además, el Registrador Severino fue inducido a error por la forma en que la notaria redactó la razón del visado, interpretando que ya tenía el visado municipal, por lo que al haberse subsanado otros defectos, procedió a la inscripción de marras. De ahí que el notario Ledezma interpretara a su vez, que todo estaba en orden, al autorizar la hipoteca con garantía del inmueble supracitado. Por eso, se muestran en desacuerdo con el fallo de primera instancia, en cuanto declaró sin lugar el reclamo de daños y perjuicios, los que solicitan sean acogidos, y se condene en costas a la denunciada. A su vez, esta profesional aduce que la escritura cuestionada fue autorizada por el Registrador Roberto Severino bajo su responsabilidad exclusiva, ya que ella advirtió que estaba pendiente de obtener el visado municipal, así como el plazo por el cual quedaba anotada esa escritura, que es de tres meses. Dice que se equivoca la autoridad de instancia al decir que ella confunde que “el plano se encuentra visado por el Catastro Nacional” cuando el visado solamente lo otorgan las Municipalidades. El término “visar” significa “autorizar un documento poniéndole el visto bueno” por lo que el término usado por ella, al decir que el plano estaba visado por la Oficina de Catastro, en su calidad de notaria, fue correcto. Que esa frase, en ningún caso podría llevar a error al Registrador porque se dijo “visado por el Catastro Nacional” y nunca se afirmó que estuviera visado por la Municipalidad. Que la manifestación del Registrador para obviar su responsabilidad es inaceptable y contraria a la lógica y al tener

por cierto ese hecho, la autoridad referida viola las reglas de la sana crítica. Que tampoco existe falta al deber de cuidado de su parte porque lo que hizo lo permitía la anterior legislación notarial y es posible que el cambio de legislación haya incidido en el error por parte del Registro. Además, en su escritura ella puso “sin que el Registro tomará nota la advertencia supracitada”, lo que si ella hubiera actuado de mala fe, solo habría consignado en el testimonio que envió al Registro, poniendo únicamente “SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO ...SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO”, esto es, expidiendo un testimonio en lo conducente, redacción que el Registrador debería haber leído si hubiera actuado responsablemente, por lo que ella no tiene responsabilidad, y no comparte lo expresado en el fallo de primera instancia, cuando se señala que bajo ese perfil el Registro no toma en cuenta las manifestaciones que han de quedar como voluntad de las partes y que no se desean sean publicitadas, al no ser parte de la información que quedará inscrita y que pueda ser de conocimiento de los interesados o terceras personas.

III. Este Tribunal avala lo resuelto por la autoridad de primera instancia por encontrarse ajustado a derecho. El día 27 de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, la denunciada autorizó la escritura número dieciséis, por medio de la cual Carlos Madrigal Barquero segrega un lote, constante de trescientos treinta metros cuadrados, parte de la finca de Alajuela ciento cincuenta y cinco mil trescientos sesenta y tres-cero cero cero y lo vende a su hija Jenny María Madrigal Barquero. Ese lote, se ajustaba en un todo al plano debidamente inscrito en el Catastro bajo el número A-498388-98, el que para la fecha en que se realizó dicha segregación, no se encontraba visado por la Municipalidad para los efectos de lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, según se advierte de la nota consignada por la notaria, sin que tomara nota el Registro. Esa nota, aunado a la carencia de una dación de fe notarial en el sentido de que el plano catastrado se encontraba visado por la Municipalidad no pueden asumirse como propiciatorios de que se haya inducido en error al Registrador a la hora de inscribir el documento, toda vez que este funcionario por su condición profesional y especial conocimiento que tiene de la materia registral, al ejercer el control de legalidad sobre los documentos que se van a inscribir, según lo disponen los artículos 4 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y artículo 49

inciso b) del Reglamento del Registro Público, no puede desconocer la diferencia entre el visado de un plano por la Oficina de Catastro y el visado hecho por la Municipalidad respectiva y autorizar la inscripción de un documento en esas condiciones. Es así por lo que de ningún modo cabe asimilar que la expresión “visado por la Oficina de Catastro” más la nota aludida fueron las causantes del yerro, porque el término “visado” no es de exclusiva utilización por parte de las municipalidades, aspecto único del cual se discrepa del fallo recurrido y en lo que lleva razón la agraviada, pero que no incide sustancialmente como para modificar la sanción impuesta. De lo que si es responsable dicha profesional y por ello incurrió en falta grave que la hace susceptible de la sanción que se le impuso, es por haber autorizado un documento de segregación y venta de un lote, sin contar previamente con el visado municipal prescrito en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana y de haberlo presentado en estas condiciones al Registro. Ello es así, porque ese visado lo que busca es que la Municipalidad certifique si el lote cumple con las normas urbanísticas que rigen la materia y disponga de los servicios básicos, razón por la cual, si este requisito preescriptorio se hubiera observado desde un inicio, el quehacer funcional de la notaria le imponía abstenerse de otorgar la escritura dieciséis para la cual se habían rogado sus servicios, pues el contrato a la postre iba a resultar ineficaz, como así sucedió. Además, si bien en la información registral no se publicitaba ninguna restricción o limitación del dominio, o que el terreno fuera un Relleno Municipal o se tratara de una Zona de Protección Absoluta, el plano catastrado que motiva la segregación si indica con claridad que por el rumbo norte, el predio segregado era atravesado de este a oeste por una alcantarilla enterrada con una caja de registro, por lo que el deber de asesoría de la profesional autorizante la obligaba a ser aún más cautelosa con la exigencia de dicho visado en forma previa, pues el sentido común sugiere que un terreno en esas condiciones difícilmente es apto para levantar cualquier construcción, ya que requiere de bases profundas que destruirían parcial o totalmente la alcantarilla, afectando con ello el interés público. Sin embargo, como se dijo, su actuación no fue en ese sentido sino que otorgó el instrumento y lo presentó al Registro para su anotación, propiciando que con base en un error de concepto por parte del Registrador encargado de inscribirlo, la inscripción se materializara, careciendo de un requisito prescrito por la ley a saber, el visado municipal, aunque ha de reconocerse que esa inscripción no fue producto de su acción directa. De ahí que la falta por la cual se le sanciona es esa, ya que

inobservó un deber funcional que le prescribe la ley, según lo dispuesto en los artículos 6 y 36 del Código Notarial, que la obliga a abstenerse de otorgar actos o contratos que puedan ser ineficaces y no solo por infracción a lo dispuesto en el artículo 7 inciso d), como señala la sentencia apelada. No comparte este Tribunal, el reproche que hace la agraviada de que no tiene responsabilidad alguna sobre la falta cometida, en el sentido de que no es su culpa que el Registrador se equivocara al inscribir el documento que ella autorizó y se dieran las acciones de terceros que desembocaran en el perjuicio que reclama el demandante. Ciertamente de ese error como de esas acciones no tiene participación directa. Sin embargo, debe decirse que dicha profesional, en forma anticipada, tenía conocimiento pleno de que la segregación supradicha no contaba con el respectivo visado municipal tanto por el asesoramiento que dispensó a los otorgantes en la fase preescrituraria como por haber redactado ese documento con la nota de que se carecía de ese requisito, motivo por el cual sorprende que no se extrañara, por su condición de fedataria y encargada de ejercer un control de legalidad de los documentos que ella autoriza, de que el Registro no le señalara el defecto referente al visado desde un inicio, procediera a corregir los otros defectos que le apuntaron, así como de que se le haya inscrito prescindiendo de ese requisito, lo haya retirado de esa Institución en ese estado y lo entregara a la adquirente Madrigal Barquero, pues aunque el Registrador se haya equivocado, estaba en posición de evitar que se diera un abuso del derecho, conforme lo prescrito en el artículo 22 del Código Civil, dando cuenta de esa situación para evitar daños a terceros. Así las cosas, ha de confirmarse la sanción que se le impone a dicha profesional por haber incurrido en una falta grave, al haber autorizado un documento de segregación de lote que carecía del visado municipal correspondiente, cuando su deber le imponía abstenerse.

IV. En cuanto a la pretensión resarcitoria, estima este Tribunal que lo resuelto por la autoridad de instancia también se encuentra a derecho, pues no existe un nexo causal entre la conducta antijurídica que se le reprocha a la notaria y los daños y perjuicios que dice haber sufrido el reclamante. Aducen los apoderados del quejoso, que todo el perjuicio sufrido por su poderdante, parte del hecho que la notaria denunciada autorizó indebidamente la escritura número dieciséis, referida a la segregación y venta a favor de Jenny Madrigal Barquero, sin

contar que el plano se encontrara visado por la Municipalidad, lo que constituye un defecto y omisión grave de su parte, que es insubsanable, ya que es un requisito previo e indispensable. Que si se elimina esta escritura, todo lo demás se desploma por añadidura. Ciertamente la denunciada autorizó el documento cuestionado sin haber obtenido previamente, como era lo correcto, el respectivo visado municipal. El haber así procedido es lo que, como se dijo antes, la hace acreedora a la sanción disciplinaria que se le impuso, pero ese hecho, por si solo, no la hace responsable de los daños y perjuicios que reclama el quejoso, por cuanto la acción de la denunciada se limitó a otorgar la escritura, advertir que no se contaba aún con el visado municipal y presentarla así al Registro. El acto de inscripción fue realizado por el registrador, quien conforme lo establece el artículo 454 del Código Civil es el responsable final por esa actuación, error administrativo que no puede reprochársele en forma alguna a la denunciada, al punto que el mismo Registro reconoció la existencia del error y dispuso consignar advertencia e inmovilización al margen del inmueble número 348628-000 para prevenir a terceros de la existencia de un error en el asiento de inscripción de éste. Que el terreno tuviera una naturaleza distinta a la que publicitaba el plano catastrado y el Registro, es un asunto que también escapa a su esfera de responsabilidad, pues para otorgar el instrumento, la denunciada se basó en la publicidad derivada de los asientos de dicha institución, tanto es así que al documento no se le señaló ningún defecto respecto a la libre disposición del bien y el Registro no publicitó ninguna limitación, que restringiera los derechos de transformación o enajenación, conforme al artículo 292 del Código Civil. Por otro lado, el notario Adolfo Ledezma que, después autorizó la hipoteca a favor de la parte demandante también se basó en dicha información y necesariamente tuvo a la vista el plano catastrado que reflejaba la existencia de la alcantarilla que atravesaba el bien dado en garantía y tampoco la objetó, ni para realizar ese acto ni en el posterior traspaso a favor del demandante. Además, la misma parte demandante reconoce que fue la acción desplegada por Jenny María, quien se aprovecha de esta inscripción, otorgando la hipoteca, pues se trasladó junto con su esposo a la ciudad de Cañas, donde obtiene del denunciante la suma de diez millones de colones, con garantía de la finca referida. En igual sentido reconoce la parte demandante que los demás actos por los cuales se perjudica a su poderdante son otorgados ante el notario Adolfo Ledezma Vargas, en forma independiente. Lo que si no es correcto y no llevan razón en su agravios los apoderados del denunciante es que los daños que reclama

el demandante, derivan, como nexo causal, de la escritura número dieciséis, otorgada ante la denunciada, ya que son actos totalmente autónomos en los que intervienen otros sujetos, cuáles son Jenny María Madrigal y su esposo José Antonio Hidalgo, según lo detalla el demandante en su escrito de denuncia, interviniendo otro profesional en el otorgamiento de los actos. En lo que se aduce como prueba de que el notario Ledezma, realizó los estudios registrales previos, consulta que resultó positiva, pues la finca se encontraba inscrita correctamente, aspecto fundamental para que se pudiera materializar la acción planeada por la señora Madrigal y su esposo, debe decirse que eso en modo alguno relaciona la conducta antijurídica de la denunciada con ese tópico, toda vez que la inscripción fementida fue realizada por el Registro en forma errónea y, de todas formas, como antes se dijo, el plano indica la existencia de la alcantarilla. Además, en autos lo que se acredita es que el demandante cancela la hipoteca a favor de Jenny María garantizado con la finca referida, por haber recibido de ésta el capital y los respectivos intereses, no haciéndose alusión a ningún otro negocio causal. En lo que se refiere al punto de que en el trámite de dicha escritura se presentó un error registral, de lo que se aprovechó Jenny María Madrigal, a quien la notaria denunciada, le autorizó la escritura número dieciséis, documento que no se debió autorizar porque la notaria dio fe de que estaba visado por la Oficina del Catastro y aún así, la notaria le hizo correcciones para su inscripción registral a sabiendas que tenía un vicio que la tornaba ineficaz, este hecho por si solo, tampoco da pie para relacionar la conducta desplegada por la notaria con el daño y perjuicio que dice haber sufrido el denunciante. No hay duda de que existió un error registral que motivó la inmovilización del inmueble referido, pero como igualmente reconoce el denunciante, fue Jenny María, quien junto con su esposo se desplazó hasta Cañas a solicitar el préstamo al denunciante, y en esto, así como en la inscripción fallida, no existe participación ni responsabilidad directa de la notaria. Con respecto de que la hipoteca del bien, así como el traspaso fueron realizados por la señora Madrigal Barquero, debe reiterarse lo dicho líneas atrás en el sentido de que ambos actos fueron otorgados en forma independiente ante otro notario, donde no tuvo participación alguna la denunciada, por lo que el reclamo del préstamo, más los intereses al dos punto ocho por ciento mensual y los moratorios, a partir del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, y que ascienden a cinco millones seiscientos mil colones no pueden ser cobrados a ella a título de daños y perjuicios. Asimismo, documentalmente, lo que consta es la cancelación de la

hipoteca que otorgó el denunciante a favor de doña Jenny por haber recibido el capital debido y un posterior traspaso a título de donación del inmueble dado en garantía, sin que se haya acreditado dación en pago alguna. Tampoco se puede aprobar la suma de quinientos mil colones como daños y perjuicios que se reclaman a la notaria, debido a que el demandante canceló al esposo de la señora Barquero, José Hidalgo Alfaro como adelanto de la suma que se obligó el señor Zúñiga Herrera a pagar treinta por ciento en comisión, hasta por siete millones de colones, pues ello constituye una decisión negocial privada entre ambas partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, a la hora de celebrar un negocio de traspaso de una propiedad en la que no tiene relación directa ni indirecta la conducta de la notaria, al igual que los setecientos mil colones que entregó al licenciado Luis Gustavo Ocampo Rojas por patrocinarlo legalmente en la “estafa” que dice haber sido objeto, toda vez que las eventuales costas procesales que conlleve el trámite de una causa penal no son liquidables en esta vía. Asimismo, no califican como daños las sumas que dice el demandado haber sufragado por los numerosos viajes hechos desde su comunidad hasta San José, para conversar sobre esta causa, ya que como se expresó, no existe esa relación causal. En consecuencia, ha de confirmarse lo que resolvió la autoridad de primera instancia al declarar sin lugar el reclamo resarcitorio en contra de la notaria demandada.

V. La parte demandante pide también se condene en costas a la denunciada, en tanto la autoridad de primera instancia resolvió sin especial condenatoria en costas. El artículo 221 del Código Procesal Civil establece la condenatoria en costas al vencido por el solo hecho de serlo, y procede la exoneración únicamente en los presupuestos que contempla el numeral 222. Este Tribunal estima que ninguna de las excepciones por las que procede la exoneración se da en el caso que nos ocupa pero no puede revocar en cuanto a este extremo porque iría en perjuicio del demandante, quien fue el único que apeló en cuanto este punto y contravendría el principio de Reforma en Perjuicio, por lo que se ha de confirmar lo resuelto por la A Quo en cuanto a este aspecto. Así las cosas, por considerar que la autoridad de primera instancia analizó en forma correcta el presente asunto, ha de confirmarse la sentencia recurrida.

POR TANTO:

Se confirma la sentencia recurrida.

Análisis del voto citado.

En esta sentencia lamentablemente se condena al notario a una sanción de 6 meses de inhabilitación, ya que a la hora de realizar la segregación de un lote de aproximadamente trecientos treinta metros, omite un requisito previo para llevar a cabo el negocio jurídico, pero en su escritura dice que fue visado catastralmente, pero hace una nota indicando sin que tome nota el registro los comparecientes se comprometen a conseguir el visado municipal, que sucede que el notario no contaba con los requisitos necesarios para realizar la escritura, simplemente se dedicó a indicar que lo consigan las partes, es aquí donde se necesita estudiar cada detalle del acto o contrato que realicemos, después fue negado su visado en sede municipal alegando que el terreno no reúne esas condiciones, ya que es un relleno y está en estado de conservación donde es imposible obtener este requisito y por ende la imposibilidad de que se otorgue ese visado, ahora bien si bien es cierto e notario no tiene por qué saber que esta propiedad es un relleno y que está imposibilitado a saber sobre las características propias del terreno, pero no al conocimiento de legalidad de los asuntos que se llevan en su oficina, es por eso que es sancionado a la inhabilitación, nadie dentro de esa oficina puede saber más que el notario, por eso está llamado a asesorar a las partes de manera diligente, y decirles que este acto no se puede llevar porque sin duda alguna carece de un requisito, pero que sucede que en ocasiones se está pensando en el beneficio económico y se pierde la esencia del ser un fedatario de la legalidad como bien lo menciona este voto.

Por otro lado, nos trae este voto a una toma de conciencia a la hora de realizar estos actos notariales, no todas las personas que lleguen a nuestra oficina van actuar de buena fe, como el caso de la jurisprudencia, donde se muestra como el vendedor sin duda alguna actúa contra todos los valores y principios éticos y vende un terreno haciendo caer en una posible estafa al vendedor y consecuentemente al notario, que este último debió realizar los filtros necesarios para que su gestión no le acarrearía sanciones.