

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**COMPRA VENTA DE VEHÍCULO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA PRENDARIA.**

**CASO N° OCHO**

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

**Meybelline Mora Mendiola**

**Silvia Madrigal Córdoba**

**SEDE ARANJUEZ**

**NOVIEMBRE, 2019**

## **CONTENIDO**

### **CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN**

INTRODUCCIÓN ..... 1

DESCRIPCIÓN DEL CASO ..... 2

PROPÓSITOS DEL ANÁLISIS DEL CASO ..... 3

### **CAPÍTULO II MARCO NORMATIVO**

NORMAS JURÍDICAS ..... 5

### **CAPÍTULO III ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN**

ANÁLISIS DEL CASO ..... 7

ARGUMENTACIÓN DEL CASO ..... 9

### **CAPÍTULO IV INSTRUMENTO NOTARIAL**

INSTRUMENTO NOTARIAL ..... 21

TESTIMONIO ..... 23

ARCHIVO DE REFERENCIAS ..... 27

### **CAPÍTULO V**

REFERENCIAS ..... 39

### **APÉNDICES**

DECLARACIÓN JURADA ..... 42

CEDULA DE IDENTIDAD ..... 43

JURISPRUDENCIA ..... 44

# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación surge a raíz de la necesidad de analizar la importancia que tiene el correcto proceder del profesional en derecho especialista en materia notarial; debido a que esta es una de las profesiones donde el tema de la ética y la moral es de vital importancia, de manera que el notario debe de tener bien marcado el modelo de conducta social vigente, sus valores éticos, morales; sin dejar de lado las normas jurídicas que regulan las relaciones humanas de la sociedad en la actualidad.

Por lo tanto, es fundamental impulsar al notario en su calidad de fedatario a actuar apegado al marco legal, con una conducta íntegra e irreprochable; teniendo como finalidad evitar las complicaciones a las que se enfrenta el notario en ciertas ocasiones que provienen de las prácticas indebidas o erróneas al momento de dar fe y autorizar los instrumentos notariales.

Evidentemente, cabe reflexionar que el ser notario, trasciende los límites del ejercicio de una profesión; esto se debe a que es una de las profesiones más nobles y gratificantes, la cual demanda mucha dedicación, esfuerzo, compromiso y sobre todo vocación. Profesión que debe ejercerse con dignidad, honestidad e integridad, de manera comprometida con nuestra sociedad evitando la pérdida de los valores éticos y morales.

Por último, se debe de tener en cuenta que, si se desea conseguir la excelencia en el ejercicio la profesión notarial, es estrictamente obligatorio en todo momento comportarse honorablemente, actuando con entereza de tal manera que, ese comportamiento lo conduzca por el camino apropiado, el cual lo llevará a la auto realización y al éxito.

## DESCRIPCIÓN DEL CASO

El caso objeto de estudio consiste en la visita del señor Rogelio Montoya a la notaría, quien está interesado en comprar un vehículo. El vehículo tiene un valor de mercado de ₡15.000.000 de colones (quince millones de colones).

Para poder comprar el vehículo el señor Rogelio va a adquirir un préstamo por ₡11.000.000 de colones (once millones de colones), el prestamista está casado con una hermana mía. El señor Rogelio indica que el vehículo va a quedar como garantía.

Se fijó el día y la hora para la compra venta y la constitución de garantía, y se citó tanto al comprador como al vendedor. El día acordado únicamente se apersonó el comprador, el señor Rogelio. El vendedor, señor Daniel, llamó indicando que luego pasaría a firmar porque estaba realizando un negocio que le iba a tomar más tiempo de lo previsto, acordó que se presentaría a la notaría el día siguiente. Yo acepté que solamente el señor Rogelio firmara el protocolo.

Por su parte, el señor Rogelio indicó que era urgente que se presentara la escritura al Registro Nacional, que necesitaba que se tramitara el negocio rápido, debido a que él antes de firmar la escritura había depositado los ₡15.000.000 de colones al vendedor el señor Daniel. Además, el señor Rogelio explica que el hijo recogería el vehículo en la casa del vendedor en horas de la tarde noche de ese mismo día. Yo presenté la escritura al Registro Nacional.

Ese día, antes de que el hijo de Rogelio pasara a recoger el vehículo a casa de Daniel el vendedor, este sufre un accidente automovilístico y se encuentra actualmente en un coma inducido. La esposa de Daniel previo a entregar el vehículo solicita que le muestre el protocolo, no el testimonio, donde aparezca la firma de su esposo compareciendo como vendedor.

Como notaria qué se debo hacer ante este escenario para dar una adecuada solución con respecto a la solicitud realizada por la esposa de Daniel, además analizar la situación en relación a la compra venta y el testimonio que se encuentra presentado ante el Registro Nacional.

## PROPÓSITOS DEL ANÁLISIS DEL CASO

El objetivo del caso en estudio es realizar un análisis teórico-práctico enfocándose desde el punto de vista legal, normativo y jurisprudencial con el fin de darle la solución más apropiada y conveniente a los usuarios. De tal manera que, siendo fedatario público se debe proceder correctamente con una actitud responsable e íntegra.

El notario costarricense tiene una función de extremo cuidado que demanda una enorme responsabilidad y por consiguiente, la necesidad de mantener un estricto orden con respecto a los documentos otorgados. Por lo tanto, es indispensable que el notario posea una serie de características esenciales que le permitan ejercer la profesión del notariado de manera prudente.

Con la finalidad de proponer un fundamento legal al análisis del caso se ha acudido tanto a fuentes primarias como secundarias. A raíz de que este caso no es meramente notarial su desarrollo se llevará a cabo mediante el estudio específico de los puntos expuestos en el caso con respecto a la venta del vehículo y al contrato prendario, a la solicitud de la esposa con respecto a la entrega de vehículo objeto de la compra venta y al documento presentado al Registro Notarial. Además, puntualizar las responsabilidades del notario, con el propósito de evitar los errores que comúnmente comenten.

Se espera como resultado, un diagnóstico de la existencia de las deficiencias, con la intención de proporcionar soluciones prácticas para velar por la seguridad de los usuarios con el fin de mejorar la calidad del servicio.

# CAPÍTULO II

## MARCO NORMATIVO

## NORMAS JURÍDICAS

Para el desarrollo del caso objeto de estudio, se emplearán las normas, jurisprudencia, respaldos teóricos y doctrina necesaria con la finalidad de resolver el caso de la mejor manera:

1. Circular SDRP-272-97- Registro Nacional.

De la subdirección del Registro Público, Registradores. En lo que concierne a los efectos del retiro sin inscripción de los documentos.

2. Código Civil, Ley N°63

Se tomará en cuenta el artículo 1049 CC, relacionado con la compraventa.

Además, de los artículos 1022 que estipula el efecto de los contratos, 1025 que se refiere a la autonomía de la voluntad, 835 que indica lo relacionado con la nulidad y la rescisión.

3. Código Notarial, Ley N°7764

Particularmente en su artículo 07 que puntualiza las prohibiciones del notario, 46 con respecto a la exhibición del protocolo, 92 que señala lo referente a la autorización de las escrituras públicas, 93 que especifica el lugar y orden de las firmas 94 que hace referencia a la negativa a firmar, 125 en lo que establece acerca del cotejo.

4. Código Notarial comentado, Ley N°7764

Imposibilidad de repetir firmas.

5. Diccionario Jurídico Elemental.

Concepto de compra venta.

6. Formas de rescindir una escritura.

Jurisprudencia sobre la falta grave que constituye el subsanar la ausencia de firmas en la escritura mediante razón notarial.

7. Guía de calificación Registral.

Requisitos en relación a la rescisión, el retiro sin inscribir y las anotaciones administrativas.

8. Las figuras del finiquito y la rescisión.

Concepto de rescisión de acuerdo a la doctrina.

9. Ley de Tránsito, N°9078

Concretamente en lo relacionado a la anotación administrativa establecida en el precepto 15 en relación al artículo 9 del mismo cuerpo normativo.

10. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (LECSN).

Preceptos 161 y siguiente donde se establece el concepto del cotejo y las partes legitimadas.

11. Parientes por afinidad.

Parentesco por afinidad y sus grados. Definición doctrinal de Brenes Córdoba, Alberto en el libro Tratado de las personas.

12. Retiro Sin Inscribir De Documentos Presentados al Registro Nacional, Jurisprudencia.

13. Reglamento del Registro Público, N° 26771-J

Particularmente en el título cuarto, capítulo I y II con respecto a la Gestión Administrativa.

14. Sanción Notarial por falta de firmas en la escritura.

Jurisprudencia sobre firma en fecha distinta y quebranto del principio de intermediación, unidad del acto y fe pública.

CAPÍTULO III  
ANÁLISIS JURÍDICO Y  
ARGUMENTACIÓN

## ANÁLISIS DEL CASO

Generalmente, los usuarios que se presentan en las notarías desean que el notario les resuelva su situación de la manera más rápida posible, acuden escasos de tiempo y desean una solución casi que instantánea; motivo por el cual en mayoría de los casos las escrituras se realizan en tiempos relativamente cortos y, debido a esta situación, resulta muy complicado en ciertas ocasiones analizar la alternativa que más le conviene a los usuarios. Por lo tanto, es indispensable escuchar la voluntad de las partes porque es un elemento esencial a la hora de confeccionar un documento.

En el caso en estudio en particular de acuerdo a la manifestación de los usuarios, se recomendó una compraventa de vehículo y la constitución de garantía prendaria en el mismo acto. Se citó a las partes y se redactó el documento, plasmando en él la manifestación de su voluntad.

En teoría esta es una situación bastante común, por lo tanto, se podría decir que el contrato de compra venta y constitución de garantía prendaria es uno de los actos jurídicos más habituales en el diario vivir de los notarios, debido a eso, en muchas ocasiones los notarios pecan de confiados; y precisamente en ese instante, un acto jurídico tan sencillo se torna sumamente complicado, por motivo de factores externos que pudieron haber sido controlados por el mismo notario, sin embargo, por el exceso de confianza en ciertas ocasiones todo se sale de control y en numerosas oportunidades se originan serios conflictos.

Precisamente, esta es la situación que se presenta en el caso en estudio; ya que aconteció que el día de la cita, uno de los comparecientes no se presentó a la comparecencia debido a factores externos, indicando que se apersonaría hasta el siguiente día a firmar; a pesar de esta situación, se redactó y se “otorgó” el documento donde únicamente firmó el comprador, a pesar de no

tener ambas firmas, se presentó la escritura al Registro Nacional, puesto que el comprador ya había pagado el precio del vehículo antes de firmar la escritura. No obstante, lo complejo de este caso aconteció después de que el vendedor no asistiera en el día acordado a la comparecencia, pues ese día, antes de que le fuera entregado el vehículo al comprador, el vendedor sufre un accidente automovilístico y se encuentra actualmente en coma inducido.

Ahora bien, el accidente del compareciente vendedor lo complica todo para el notario, pues el usuario que cumplió con el pago de la cosa desea una solución instantánea con respecto a la entrega y la esposa del compareciente que no firmó la escritura se niega a entregar la cosa hasta no observar la firma de su esposo plasmada en el protocolo. La situación es aún más complicada, porque el testimonio ya fue presentado ante el Registro Nacional.

Ante este escenario, no es posible analizar el caso solamente desde la perspectiva notarial, porque posee factores que se ajustan a otras ramas del derecho. Por consiguiente, es muy importante escuchar a las partes con el fin de considerar todas las posibilidades que se acomodan a esta situación en concreto. En este caso, según mi criterio, mi primera recomendación sería indicar al compareciente que está siendo afectado y a la esposa del otro compareciente a negociar para poder llegar a un acuerdo beneficioso para ambos. De no llegar a un acuerdo con la esposa del compareciente, la recomendación para el interesado cumplidor sería proceder mediante la vía judicial, interponiendo un proceso ordinario para el reclamo del vehículo, esto con respecto a la compra venta; en relación a la petición realizada por la esposa del otro compareciente, se le señala que al ella no formar parte del contrato no se le puede mostrar el protocolo debido a que carece de legitimación.

Finalmente, en lo que concierne a la situación de que el testimonio encuentra presentado ante el Registro Nacional, no se encontró un procedimiento dentro del marco de legal para inmo-

vilizar o retirar el documento en la etapa del proceso en la que se encuentra. Con lo antes expuesto, no se pretende sugerir que no existe alternativa alguna de solucionar una circunstancia similar a la señalada en el caso en estudio; sin embargo, bajo los supuestos de este caso en concreto no se encontró una solución viable.

## ARGUMENTACIÓN DEL CASO

Abordar el tema del contrato de compra venta es fundamental para la resolución del caso en estudio, y es que en realidad el contrato de compraventa según Guillermo Cabanellas de Torres, existirá cuando una de las partes del contrato se obligue a transmitir la propiedad de una cosa a otra persona y ésta se obligue a pagar el precio en dinero, dicho de otra forma, es la adquisición de una cosa a cambio de un precio. (Cabanellas de Torres, 2008, p77).

En su precepto 1049 el código civil expresa que *“La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio”* (Código Civil, 1887).

Por lo tanto, en el caso en estudio el contrato de compra venta se perfeccionó y obtuvo su firmeza desde el instante en que las partes acordaron en cosa y precio. Justamente, el comprador antes de firmar la escritura realizó el pago del vehículo mediante un depósito bancario realizado a la cuenta del vendedor. Además, las partes habían acordado la entrega del vehículo ese mismo día en horas de la tarde-noche, sin embargo, en razón del accidente que sufrió el vendedor no alcanzó a cumplir con su obligación; como consecuencia no se dio el traslado de dominio del vehículo. En la actualidad, una gran cantidad de personas compran vehículos y sencillamente no se preocupan por otorgarle publicidad registral; esta es una práctica bastante frecuente, de modo que el traslado de dominio registral en se ha convertido en un acto simplemente formalista.

Con respecto a la constitución de la prenda del caso en estudio, a simple vista nos encontramos frente a una de las prohibiciones expresadas en el código notarial, y en efecto, al analizar de manera minuciosa y detenidamente los grados de parentesco se puede determinar que en este caso en concreto existía tal prohibición, así lo manifiesta el precepto 7° inciso c del código notarial en el apartado de Prohibiciones manifiesta lo siguiente: *“Autorizar actos o contratos en los cuales tengan interés el notario, alguno de los intérpretes o los testigos instrumentales, sus respectivos cónyuges o convivientes, ascendientes, descendientes, hermanos, tíos o sobrinos por consanguinidad o afinidad. Se entenderá que ese interés existe en los actos o contratos concernientes a personas jurídicas o entidades en las cuales el notario, sus padres, cónyuge o conviviente, hijos y hermanos por consanguinidad o afinidad, tengan o ejerzan cargos como directores, gerentes, administradores o representantes legales”*.

En cuanto al parentesco por afinidad el jurista Alberto Brenes se ha referido de la siguiente manera: *“(…) en el parentesco de afinidad, el cómputo de grados se practica del mismo modo que en el consanguíneo y con arreglo a la distribución de líneas directa y colateral; así, los suegros se encuentran respecto a los yernos en el primer grado de la línea directa; y los cuñados entre sí, en el segundo de la colateral, siendo de advertir que marido y mujer se consideran como una sola entidad jurídica para el caso. En resumen: puede sentarse la regla de que “en la misma línea y en el mismo grado en que una persona es pariente consanguíneo de uno de los cónyuges, es afín del otro cónyuge”*. (Brenes Córdoba, Alberto, 1974, pp. 91-93).

Está claro que, en el caso objeto de estudio, el notario debió abstenerse de realizar la constitución de la prenda, pues su cuñado era el acreedor del préstamo de los once millones de colones y existe un segundo grado de parentesco por afinidad en relación a este.

En relación con la petición de la esposa del señor Daniel el vendedor, se deben de considerar varios puntos relacionados con la legitimación; por lo tanto, es oportuno analizar el precepto 46 del código notarial el cual, indica que el notario está en la obligación de exhibir el protocolo y que en caso de que especule que la integridad del mismo está en peligro, se puede conceder una copia certificada, a menos de que la autoridad jurisdiccional, la Dirección Nacional de Notariado o el Archivo Notarial ordene exhibirlo. Asimismo, con la finalidad de marcar la diferencia entre cotejo y exhibición del protocolo, se debe de considerar el precepto 125 del código notarial y lo que indican los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial en su artículo 161 y siguientes en relación al cotejo y la legitimación para solicitarlo, y el precepto 46 del código notarial en relación a la exhibición; de manera que, se determine en este caso en concreto si el interés de la esposa de Daniel pretende únicamente la exhibición del protocolo, o si su solicitud tiene como propósito de comprobar la fidelidad del instrumento notarial confrontándolo con la matriz, para demostrar si existe alguna inexactitud con respecto a la firma de su esposo; debido a que ella claramente manifiesta que no desea ver copia de testimonio, manifestando que, como condición para la entrega del vehículo lo que pretende es que se le muestre la firma de su esposo plasmada en el protocolo.

La diferencia radica en que la exhibición del protocolo consiste en el deber que tiene el notario de mostrar el protocolo en su oficina a solicitud de parte interesada y legitimada, siempre y cuando no esté en juego la integridad del mismo, ya que de tener alguna sospecha de riesgo es válido abstenerse de mostrarlo, entregando una copia certificada, según el precepto 46 del código notarial; por su parte, el cotejo consiste en confrontar el documento expedido por el notario contra el documento matriz, con el fin de determinar si existe algún error, omisión o inexactitud, esto según artículo 125 del mismo cuerpo normativo. Por lo tanto, evidentemente la esposa de Danilo

único que desea es la exhibición del protocolo, debido que lo que demanda es observar el documento matriz con el fin de comprobar si su esposo efectivamente manifestó la voluntad de vender el vehículo y que en el protocolo conste la firma de su esposo, sin embargo, de igual forma a mi criterio ella no se encuentra legitimada para solicitar la exhibición del protocolo. También, es necesario aclarar el tema de la legitimación que se encuentra regulada en el artículo 162 Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial donde hace mención de las partes legitimadas para solicitar el documento. Y en lo que respecta a la esposa de Daniel, a mi criterio amparándome a la luz de la norma supra citada carece de legitimación para solicitar el cotejo, debido a que la norma expresa lo siguiente: *“Puede solicitar el cotejo todo aquel a quien se le oponga el documento, las partes interesadas en un proceso donde el documento se está haciendo valer o esté en litigio, el juez respectivo y las oficinas que registran documentos notariales. Están legitimadas para realizar el proceso de cotejo, la DNN cuando el tomo de protocolo se encuentre en depósito del notario y el Archivo Notarial cuando el mismo esté bajo su custodia.”*

Sin duda, la esposa del comprador Daniel carece tanto de legitimidad para solicitar la exhibición del protocolo, como para solicitar el cotejo, debido a que ella no forma parte del contrato; debido a que, claro está que ella no es la interesada directa, su esposo aún continúa con vida, por lo tanto, en este momento la señora únicamente tiene una expectativa de derecho. No obstante, se le podría mostrar o entregar una copia certificada de la escritura a la señora.

Continuando con el último punto del caso en estudio, en lo que respecta al documento presentado ante el Registro Nacional, se deben de estudiar las posibles soluciones notariales de las que disponemos en este caso la rescisión o anulación de la escritura, el retiro sin inscribir o la inmovilización del documento con la solicitud de una anotación administrativa.

La rescisión según Bolaños Gené, *“Es la acción por la cual se invalida un contrato en virtud de un perjuicio o lesión. Su fundamento es, pues, el perjuicio que sufre una de las partes al efectuarse el contrato. Tiene su origen en la restitutio in integrum del Derecho Romano. El perjuicio que se produce se da también contra o a favor de terceros. Permite en algunos casos una indemnización adecuada pero no es susceptible de confirmación el contrato.”* (las figuras del finiquito y la rescisión, p3).

De acuerdo a la guía de calificación la rescisión de una escritura *“consiste en que las partes voluntariamente revocan un acto o contrato, con la finalidad que no produzca efectos jurídicos posteriores. Es un contrato nuevo que tiene por objeto la extinción del negocio jurídico celebrado.”*

Entonces, para poder realizar la rescisión de la escritura del caso objeto de estudio, según los requisitos de la guía de calificación del Registro Nacional, es necesario realizar otra escritura donde las partes que concurren en el contrato anterior manifiesten su voluntad para rescindir ese contrato, por lo tanto, el derecho para rescindir el contrato debe necesariamente realizarse mediante el acuerdo de las partes; en razón de lo que reza el precepto 1022 del código civil *“Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.”* (Código Civil, 1887), asimismo, el artículo 1025 del mismo cuerpo normativo manifiesta Lo siguiente: *“Los contratos no producen efecto sino entre las partes contratantes; no perjudican a terceros, así como no les aprovechan, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.”* (Código Civil, 1887).

Además, se debe de tomar en cuenta la etapa en la que se encuentra el documento, si este se encuentra pendiente de calificación (Tramitado), defectuoso o si está inscrito, asimismo, verificar que no se haya presentado ningún tipo de gravamen judicial, administrativo, prendarios y anotaciones contra el adquirente, que atenten contra el principio de tracto sucesivo. No obstante,

es evidente que en el caso objeto de estudio no es procedente realizar la rescisión del contrato presentado ante el registro; puesto que es necesario que tanto en el comprador como el vendedor estén de acuerdo y comparezcan a manifestar su voluntad para la rescisión de dicho contrato; y en este caso en concreto el vendedor no se encuentra en condición de manifestar su voluntad debido a que se encuentra en estado de coma inducido por el accidente sufrido y el comprador del vehículo lo que desea es que le hagan la entrega del vehículo. Además, ante este supuesto es necesaria también la comparecencia del acreedor de la prenda.

En lo que respecta al retiro de documentos sin inscribir, es posible realizarlo y el Registro Nacional no se puede oponer, siempre y cuando se den los supuestos para poder realizar el retiro sin inscribir. La guía de calificación registral nos indica que *“el retiro sin inscribir de un documento debe ser gestionado por el titular del derecho y presentarse como anexo al documento que se necesita retirar, por lo que no requiere de nuevas citas de presentación. Si el documento se otorgó en escritura pública, este se efectuará bajo esa formalidad, con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento objeto de retiro (Art. 15 Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público). Ejemplo: si se trata de una escritura que contenga un traspaso con prenda, en el documento de retiro deben comparecer tanto el adquirente del bien como el acreedor de la prenda.”*. El retiro sin inscribir, conlleva a que la parte solicitante desista de la solicitud de inscribir el documento. Y el registro únicamente practica los retiros sin inscribir sobre documentos pendientes de inscripción, con o sin defectos. (Circular SDRP-272-97- Registro Nacional).

Por lo anterior antes dicho, me atrevo a indicar que en el caso objeto en estudio no se puede realizar un retiro sin inscribir del documento por el simple hecho de que el mismo únicamente se encuentra presentado; y para poder realizar el retiro del documento sin inscribir se debe

de contar con la manifestación de la voluntad en este caso específicamente del acreedor y del comprador; por otra parte para poder realizar el retiro también es necesario que el documento ya haya sido tramitado y este pendiente de inscripción con o sin defectos, caso que no se da en el supuesto en estudio.

Ahora bien, cabría la posibilidad de realizar una anotación administrativa a solicitud de parte bajo ciertos supuestos que la ley de tránsito en el artículo 15 en su párrafo segundo faculta, pudiendo inmovilizar el documento de forma legal a la espera de la mejoría de la condición de salud de Daniel, con el propósito de obtener la firma del protocolo y la entrega del vehículo o su fallecimiento, donde se complicaría un poco más y se tendría que acudir a la apertura de un proceso sucesorio mediante la vía judicial. Sin embargo, el caso en estudio no posee los requisitos necesarios para poder realizar la anotación administrativa contenida en el precepto antes mencionado o al menos no los indica. De acuerdo con los artículos 9 y 15 de la ley de tránsito, las posibilidades de que se pueda realizar una anotación administrativa en el caso en estudio son realmente nulas a razón de que el documento fue presentado casi inmediatamente de que el comprador firmara la escritura; por lo que no se le puede aplicar lo estipulado en el artículo 15 párrafo segundo de ese cuerpo normativo, el cual manifiesta: *“...No se inscribirá ningún traspaso ni los documentos podrán ser retirados sin inscribir, hasta tanto no sea cancelado el gravamen.”*. (Ley de Tránsito).

En nuestro país, existen notarios a los que realmente les gusta la profesión y tratan de realizar su trabajo de la mejor manera posible, pero también encontramos los notarios que ejercen la profesión de forma equívoca, sin reflexionar sobre la afectación que podría causarle a terceras personas. Sin embargo, en ciertas ocasiones no quebrantan la ley y los principios de mala fe, pero se exponen a poner en entredicho su prestigio y reputación al realizar actuaciones indebidas que,

aunque parezcan insignificantes pueden acarrear muchas complicaciones. Por lo tanto, es de suma importancia ejercer la profesión de manera íntegra y honestamente, de manera que se puedan evitar inconvenientes que dañe a terceras personas.

En este caso en estudio, el notario desde un principio actuó mal, y al no apearse a los principios y a la normativa que regulan el ejercicio de la profesión se involucró en una serie de dilemas bastante complicados, los cuales acarrear sanciones bastante significativas, por consiguiente, se llegó a la conclusión de cuán importante es ejercer la profesión de forma responsable, siempre apegado al marco de la legalidad.

En conclusión, con el análisis realizado según mi criterio, no existe posibilidad de darle una solución meramente notarial al caso; empezando por el hecho de que el notario debió de negarse a constituir la prenda del vehículo en razón del vínculo familiar que lo une con el prestamista ya que es afín a él en segundo grado; en segundo lugar, según mi criterio la compra venta se perfeccionó sin embargo, el documento registral ostenta de vicios de nulidad absoluta de acuerdo el precepto 835 inciso 2 del código civil en concordancia con los artículos 92, 93 y 126 inciso **a** del código notarial, debido a la falta de la formalidad de ley, pues aunque el caso en cuestión no indica que el documento no fue autorizado por el notario, hay una gran probabilidad de que no lo haya hecho puesto que, según los artículos supra citados del código notarial expresan el lugar y el orden en que deben de estamparse las firmas y el voto 89- 2007 TRIBUNAL DE NOTARIADO: San José, a las nueve horas treinta minutos del veintiséis abril del dos mil siete que expresa: “IV.- El artículo 90 de la Ley Orgánica de Notariado, vigente en la fecha cuando se otorgó la escritura número veintiséis, objeto de este proceso, disponía que es absolutamente nula la escritura que no esté firmada por el notario. (NOTA ACLARATIVA: APLICABLE TAMBIÉN POR OMISIÓN DE FIRMA DE PARTES) Esa misma disposición está contenida hoy en

día en el artículo 126 inciso a) del Código Notarial...” (*Formas de rescindir una escritura, p.14 - Código Notarial Comentado, 1998, p.266*). De manera que, aunque en la práctica es muy común, no se deben de estampar las firmas si no se encuentran los comparecientes en el mismo instante juntos para que se pueda firmar en el acto. Como tercer punto, es sumamente arriesgado presentar un testimonio al Registro Nacional cuando no ha sido firmado por todas las partes, no existe excusa y a mi criterio en este caso en concreto el notario no era responsable de la acción que realizó uno de los comparecientes antes de firmar la escritura (Realizó el depósito), ya que era necesario que el comprador verificara que el vendedor se apersonaría en la hora indicada para concretar el acto jurídico, o bien que tomara otras medidas, por ejemplo: realizar los trámites legales donde el notario en la hora y fecha indicada y al salir que ambos comparecientes cumplan sus obligaciones o bien sea que en el acto se realice la transferencia del dinero y en ese mismo acto se entregue la cosa. Sin embargo, en el momento en que el notario se permitió violentar el principio de inmediatez y al quebrantar el principio de la fe pública asumió tácitamente la responsabilidad por el pago que había realizado el rogante antes de que únicamente él firmara el protocolo. La evidencia de lo antes dicho radica en el hecho de el compareciente que firmó la escritura presionó sutilmente al notario a presentar el documento al Registro Nacional de manera rápida. Fue una irresponsabilidad por parte del notario y error bastante grave el presentar el testimonio al Registro Nacional teniendo conocimiento de que en la matriz hacían falta firmas, y aún más a sabiendas de que el vehículo no había sido entregado al comprador; no se debe de extralimitar la confianza que uno tenga para con ciertas personas, puesto que en muchas ocasiones pasan situaciones inesperadas e inevitables como lo sucedido al vendedor del vehículo en este caso en estudio. Y es que no es solamente un problema lo que se presenta en casos como este sino más bien que una acción acarrea muchas consecuencias en situaciones como éstas, por ejemplo, en el caso en estudio el notario no solamente tenía la presión del comprador, sino también la de la esposa del vendedor quien

solicitó que le mostraran el protocolo para realizar la entrega del vehículo, o sea quería observar la escritura matriz, indicó que no se conformaba con ver el testimonio; y aunque a mi criterio la esposa del vendedor, amparándome en los artículos 46 y 125 del código notarial, en concordancia con los artículos 161 y 162, no tiene legitimidad para solicitar la exhibición del protocolo, ni el cotejo del mismo, tal situación genera estrés.

Finalmente, según mi criterio con el documento presentado en el registro no hay nada legalmente posible que se pueda hacer con él; a menos de que se den ciertos supuestos: **A)** Se podría realizar la rescisión del documento siempre y cuando exista voluntad de partes sean manifestadas mediante una nueva escritura pública, debido a que los contratos poseen fuerza de ley entre las partes, además debe de estar pendiente de calificación (tramitado), salir defectuoso o estar inscrito y en este caso no se encuentra tramitado, no le han indicado si posee defectos y tampoco se encuentra inscrito, por otra parte, no existe acuerdo de partes debido a que el vendedor no puede manifestar su voluntad en la situación en la que se encuentra (artículos 835,1022 código civil, guía de calificación registral). **B)** También se podría realizar el retiro sin inscribir, pero para que esto ocurra lo debe solicitar el titular del derecho y, además, el documento debe de estar pendientes de inscripción, con o sin defectos. De manera que este supuesto no encaja con el caso en estudio. (Circular SDRP-272-97- Registro Nacional). **C)** Se podría haber solicitado una anotación administrativa en el supuesto de los artículo 9 y 15 de la ley de tránsito con respecto al plazo en que debe de ser presentado después de su otorgamiento esto como para inmovilizar el documento, sin embargo, el notario lo presentó de manera casi inmediata, por lo que no se da este supuesto.

Previamente, se mencionó que la escritura presentada ante el Registro ostenta vicios de nulidad con respecto a la falta de una de las formalidades que la ley exige de acuerdo al precepto 835 inciso 2 del código civil en concordancia con el precepto 126 del código notarial inciso a;

como consecuencia, es necesario analizar qué posibilidad existe para que el Registro Nacional pueda informar o prevenir mediante la publicidad registral a los ciudadanos sobre los vicios de nulidad que se presenten en una escritura. Esto, debido a que el Registro Nacional es una institución cuya función principal es brindar protección y seguridad jurídica a los ciudadanos sobre bienes o derechos inscribibles, por lo tanto, lo que se publicite en esta institución deberían ser datos lo más exactos posibles, debido a que esos datos se presumen válidos.

Según el Reglamento del Registro Público, en su precepto 92, cuando exista alguna anomalía en la información que conste en el Registro por vicios de nulidad, se puede presentar una solicitud para eliminar dichos vicios, o cancelar o modificar la información; a este trámite se le denomina Gestión Administrativa. Los requisitos para plantearla se encuentran regulados en el artículo 93 del mismo cuerpo normativo. Asimismo, el Reglamento del Registro Público en su artículo 95 indica cuales son las partes legitimadas para entablar la gestión administrativa; mencionando que los titulares de los derechos y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro está legitimada. (*Reglamento del Registro Público*).

Además, en los artículos 96 y siguientes del Reglamento del Registro Público también se establece el procedimiento a seguir con respecto a la gestión administrativa; como punto inicial es necesario realizar un escrito de solicitud que debe presentarse ante la Dirección del Registro; si ésta cumple con los requisitos se le dará curso y para efectos de publicidad registral se pondrá **una nota de advertencia** en la inscripción cuando así se determine, se les notificará a todos los interesados de la solicitud planteada y se le otorgará un plazo que no exceda de 15 días para que se presenten en defensa de sus intereses, plazo que rige a partir del día siguiente de la notificación. El gestionante debe de aportar las direcciones exactas de las partes, y después de realizadas

las audiencias, la Dirección o Subdirección resolverá dentro del mes siguiente, esta resolución será notificada tanto al gestionante como a las partes. Contra la resolución procederá recurso de apelación, el cual deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles siguientes contados a partir del día siguiente a la notificación de resolución, si es presentada en tiempo la Dirección o Subdirección remitirá el expediente a la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo; el expediente será devuelto a la Dirección o Subdirección para ejecutar la decisión final cuando el Tribunal Superior Contencioso Administrativo haya resuelto. (*Reglamento del Registro Público*).

En relación al caso en estudio, según mi criterio es necesario plantear una gestión administrativa ante la Dirección o Subdirección del Registro, amparándome en la norma supra citada, con la finalidad de poner en conocimiento al Registro que la escritura que se encuentra presentada posee vicios de nulidad, y que la misma podría inducir a error a terceras personas si se publicita una información errónea o inexacta.

Por lo tanto, cuando un notario se encuentre en alguna situación similar lo más conveniente en ese momento es indicarle al rogante presente que se le puede coordinar la cita para más tarde o al siguiente día, esto para poder protegerse uno como notario y proteger al cliente también. En mi caso como notaria, desde el primer instante me habría negado a realizar esa compra venta de vehículo y la constitución de la prenda en las condiciones en que se dieron los hechos; debido a que es exponerse a sanciones por ejercer de manera irresponsable.

CAPÍTULO IV  
INSTRUMENTO NOTARIAL

# INSTRUMENTO NOTARIAL




NO. 8

NO. 2291 279 B4

0 1 4 5 7 m 1 4 1 7 1 1

## PROTOCOLO

1 **NUMERO SEIS-UNO:** Ante mí **Meybelline Mora Mendiola, Notaria Pública** con oficina abierta en Puntarenas,  
2 Garabito, Herradura, quinientos metros norte del Súper La Amistad, comparecen: el señor Daniel Pacheco  
3 Herrera , mayor, casado una vez, empresario, vecino de San José, Curridabat, Curridabat, portador de la cédula de  
4 identidad uno - cero dos seis cero - cero cero siete ocho, y el señor Rogelio Montoya Araya, mayor, casado una  
5 vez, ingeniero, vecino de Puntarenas, Parrita, Lomas, portador de la cédula de identidad número uno - cero ocho  
6 cuatro siete - cero uno dos cinco. **Y DICEN: PRIMERO:** Manifiesta el señor Pacheco Herrera que es propietario del  
7 vehículo que posee las siguientes características: **MARCA:** BMW, **ESTILO:** X SEIS, **CATEGORIA:** Automóvil,  
8 **CARROCERIA:** Todo terreno cuatro puertas, **CAPACIDAD:** cinco personas, **TRACCIÓN:** Cuatro por cuatro,  
9 **SERIE, VIN Y NÚMERO DE CHASIS:**WBAKV DOS MIL CIENTOUNO H CERO T OCHENTA Y OCHO MIL  
10 SETECIENTOS VEINTI CINCO 88725, **COLOR:** Blanco, **NÚMERO DE MOTOR:** No Visible, **CILINDROS:** Seis,  
11 **PLACAS NÚMERO:** BMW trescientos cuatro, **COMBUSTIBLE:** Diesel, que al día de hoy el vehículo se encuentra  
12 libre de anotaciones, colisiones, infracciones y gravámenes, de lo cual la suscrita notaria da fe, con vista en el  
13 registro sección bienes muebles. **SEGUNDO:** Continúa manifestando el señor Pacheco Herrera que **VENDE** dicho  
14 vehículo libre de gravámenes prendarios y judiciales al segundo compareciente el señor Montoya Araya, quien  
15 acepta. **TERCERO:** Que el precio de la venta es la suma de quince millones de colones exactos que el primer  
16 compareciente el señor Pacheco Herrera manifiesta haber recibido satisfactoriamente. **CUARTO:** Manifiesta el  
17 señor Montoya Araya en el mismo acto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo quince Ter de la ley  
18 número siete mil setecientos ochenta y seis, reformada por la ley número nueve mil cuatrocientos y nueve,  
19 declara bajo juramento y con pleno conocimiento de las penas con que el código Penal de Costa Rica castiga el  
20 delito de perjurio, apercibido e impuesto por la suscrita notaria, que el precio de compra del vehículo antes  
21 descrito es la suma de quince millones de colones exactos, suma que fue cancelada mediante transferencia a la  
22 cuenta bancaria número: CR cuatro ocho cero uno cinco dos cero dos cero uno dos cinco tres uno seis  
23 nueve ocho cuatro uno, del Banco de Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta minutos del primero de  
24 noviembre del dos mil diecinueve, con número de control: Diez millones doscientos cuatro mil trescientos  
25 cuarenta y cuatro; además se cancela la suma de Quinientos treinta y dos mil trescientos ochenta y dos colones  
26 con cuarenta y cinco céntimos correspondiente a impuestos de traspaso, derechos de registro y timbres en  
27 efectivo; de la misma manera se cancela en efectivo la suma de Quinientos treinta y un mil seiscientos sesenta y  
28 cinco colones exactos por concepto de honorarios profesionales. Continúa manifestando que la suma de dinero  
29 por la compra del vehículo, así como los gastos correspondientes a impuestos de traspaso, derechos de registro,  
30 timbres y honorarios, se cancelaron con recursos propios, originados de un préstamo adquirido, ahorros y utilida-

1 des de mi actividad económica en el Banco Popular. **QUINTO:** Continúa manifestando el señor Montoya  
2 Araya que impone prenda en primer grado sobre el vehículo que adquiere mediante este acto a favor de **Juan**  
3 **Manuel Elizondo Jiménez**, mayor, soltero, comerciante, vecino de Puntarenas, Costado Norte del Parque  
4 Victoria casa de dos plantas color zapote, portador de la cédula de identidad número seis - cero uno nueve  
5 cinco - cero cinco cinco cinco, por la suma de ONCE MILLONES DE COLONES EXACTOS, dinero  
6 proveniente del préstamo mercantil, la obligación tendrá un plazo de cinco años iniciando el día dos de  
7 diciembre del dos mil diecinueve y finalizando el día dos de noviembre del año dos mil veinticuatro. Que la  
8 suma arrendada por el deudor devengará interés corriente de un uno por ciento por millón e interés moratorio  
9 del tres por ciento mensual. Pagará una cuota mensual por la suma de ciento noventa y dos mil quinientos  
10 colones en efectivo en el domicilio del acreedor situada en Puntarenas, costado norte del Parque  
11 Victoria. Que dicha prenda se encuentra en poder del deudor y permanecerá en el territorio nacional. Además,  
12 declara que no debe arrendamientos y que sobre esa prenda no hay ningún otro gravamen. Que la prenda  
13 impuesta queda en garantía del pago del préstamo mercantil realizado y que a falta de pago de dos cuotas o  
14 más de la obligación, la parte acreedora podrá cobrar mediante la vía judicial y pedir el remate de la prenda con  
15 base al monto adeudado, más los intereses corrientes y moratorios, además de las costas personales y  
16 procesales que se generen de la eventual ejecución. El deudor manifiesta la renuncia a su domicilio y a ser  
17 depositario del bien en garantía. ES TODO. Expido un primer testimonio. Leo lo escrito a los comparecientes,  
18 resulta conforme, lo aprueban y firmamos en Puntarenas, al ser las trece horas del primero de noviembre del  
19 dos mil diecinueve. 

20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

## TESTIMONIO



MEYBELLINE JUDITH MORA MENDIOLA  
603650432



### APARTADO 112

El Señor **DANIEL PACHECO HERRERA** vende el vehículo placas número

**BMW TRESCIENTOS CUATRO** al señor Rogelio Montoya Araya, quien acepta. Escritura otorgada en Puntarenas, al ser las trece horas del primero de noviembre del dos mil diecinueve. Ante la Notaria Meybelline Mora Mendiola.

**NUMERO SEIS:** Ante mí **Meybelline Mora Mendiola, Notaria Pública** con oficina abierta en Puntarenas, Garabito, Herradura, quinientos metros norte del Súper La Amistad, comparecen el señor Daniel Pacheco Herrera, mayor, casado una vez, empresario, vecino de San José, Curridabat, Curridabat, portador de la cédula de identidad uno - cero dos seis cero - cero cero siete ocho, y el señor Rogelio Montoya Araya, mayor, casado una vez, ingeniero, vecino de Puntarenas, Parrita, Lomas, portador de la cédula de identidad número uno - cero ocho cuatro siete - cero uno dos cinco. **Y DICEN: PRIMERO:** Manifiesta el señor Pacheco Herrera que es propietario del vehículo que posee las siguientes características: **MARCA:** BMW, **ESTILO:** X SEIS, **CATEGORIA:** Automóvil, **CARROCERIA:** Todo terreno cuatro puertas, **CAPACIDAD:** cinco personas, **TRACCIÓN:** Cuatro por cuatro, **SERIE, VIN Y NÚMERO DE CHASIS:** WBAKV DOS MIL CIENTO UNO H CERO T OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTI CINCO 88725, **COLOR:** Blanco, **NÚMERO DE MOTOR:** No Visible, **CILINDROS:** Seis, **PLACAS NÚMERO:** BMW trescientos cuatro, **COMBUSTIBLE:** Diesel, que al día de hoy el vehículo se encuentra libre de anotaciones, colisiones, infracciones y gravámenes, de lo cual la suscrita notaria da fe, con vista en el registro sección bienes muebles. **SEGUNDO:** Continúa manifestando el señor Pacheco Herrera que **VENDE** dicho vehículo libre de gravámenes prenda y judiciales al segundo compareciente el señor Montoya Araya, quien acepta. **TERCERO:** Que el precio de la venta es la suma de quince millones de colones exactos que el primer compareciente el señor Pacheco Herrera manifiesta haber recibido satisfactoriamente. **CUARTO:** Manifiesta el señor Montoya Araya en el mismo acto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo quince Ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, reformada por la ley número nueve mil cuatrocientos y nueve, declara bajo juramento y con pleno conocimiento de las penas con que el código Penal de Costa Rica castiga el delito de perjurio, apercibido e impuesto por la suscrita notaria, que el precio de compra del vehículo antes descrito es la suma de quince millones de colones exactos, suma que fue cancelada mediante transferencia a la cuenta bancaria número: CR cuatro ocho cero uno cinco dos cero dos cero uno dos cinco tres uno

MEYBELLINE JUDITH MORA MENDIOLA



603650432

10832 - 85736592



seis nueve ocho cuatro uno, del Banco de Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta minutos del primero de noviembre del dos mil diecinueve, con número de control: Diez millones doscientos cuatro mil trescientos cuarenta y cuatro; además se cancela la suma de Quinientos treinta y dos mil trescientos ochenta y dos colones con cuarenta y cinco céntimos correspondiente a impuestos de traspaso, derechos de registro y timbres en efectivo; de la misma manera se cancela en efectivo la suma de Quinientos treinta y un mil seiscientos sesenta y cinco colones exactos por concepto de honorarios profesionales. Continúa manifestando que la suma de dinero por la compra del vehículo, así como los gastos correspondientes a impuestos de traspaso, derechos de registro, timbres y honorarios, se cancelaron con recursos propios, originados de un préstamo adquirido, ahorros y utilidades de mi actividad económica en el Banco Popular. **QUINTO:** Continúa manifestando el señor Montoya Araya que impone prenda en primer grado sobre el vehículo que adquiere mediante este acto a favor de **Juan Manuel Elizondo Jiménez**, mayor, soltero, comerciante, vecino de Puntarenas, Costado Norte del Parque Victoria casa de dos plantas color zapote, portador de la cédula de identidad número seis - cero uno nueve cinco - cero cinco cinco cinco, por la suma de ONCE MILLONES DE COLONES EXACTOS, dinero proveniente del préstamo mercantil, la obligación tendrá un plazo de cinco años iniciando el día dos de diciembre del dos mil diecinueve y finalizando el día dos de noviembre del año dos mil veinticuatro. Que la suma arrendada por el deudor devengará interés corriente de un uno por ciento por millón e interés moratorio del tres por ciento mensual. Pagará una cuota mensual por la suma de ciento noventa y dos mil quinientos colones en efectivo en el domicilio del acreedor situada en Puntarenas, costado norte del Parque Victoria. Que dicha prenda se encuentra en poder del deudor y permanecerá en el territorio nacional. Además, declara que no debe arrendamientos y que sobre esa prenda no hay ningún otro gravamen. Que la prenda impuesta queda en garantía del pago del préstamo mercantil realizado y que a falta de pago de dos cuotas o más de la obligación, la parte acreedora podrá cobrar mediante la vía judicial y pedir el remate de la prenda con base al monto adeudado, más los intereses corrientes y moratorios, además de las costas personales y procesales que se generen de la eventual ejecución. El deudor manifiesta la renuncia a su domicilio y a ser depositario del bien en garantía. ES TODO. Expido un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, lo aprueban y firmamos en Puntarenas, al ser las trece horas del primero de noviembre del dos mil diecinueve. - TRANSCRIPCION DE FIRMAS: ILEGIBLE, ILEGIBLE, MEYBELLINE MORA MENDIOLA. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número SEIS visible al folio **OCHO FRENTE** vuelto del tomo

MEYBELLINE JUDITH MORA MENDIOLA




6 0 3 6 5 0 4 3 2


10832 - 85736592

MEYBELLINE JUDITH MORA MENDIOLA  
6 0 3 6 5 0 4 3 2



**PRIMERO** de mi protocolo. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de otorgarse la matriz. 



**RAZON NOTARIAL:** La suscrita Notaria hace constar que los timbres de registro, de la presente escritura se cancelaron mediante entero número DOS DOS CINCO SIETE NUEVE SEIS NUEVE NUEVE- SEIS del día de hoy. Puntarenas, dos de noviembre del dos mil diecinueve. 



MEYBELLINE JUDITH MORA MENDIOLA



6 0 3 6 5 0 4 3 2

10832 - 85736592

## PAGO DE TASACION

Agregue a máquina y/o computadora en la escritura la siguiente leyenda:

"HAGO QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE ENTERO NO. \_\_\_\_\_, SANJOSÉ, FECHA \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_, CEDULA \_\_\_\_\_"

Cuenta: 001-1644546-3 Colones

Dueño: MORA MENDIOLA MEYBELLINE JUDITH

Monto del débito: Colones

Tipo de cambio: Colones

## DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto Pagado
238707210	Q540,764.30	Q8381,85	Q532,382,45

## DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
22345644-8	VEHICULOS TRSPASO DE VEHÍCULO O MOTO	1582385		Q540,764.30	Q532,382,45

BCR 02/11/2019 08:48:51

## ARCHIVO DE REFERENCIAS

- FOTOCOPIAS DE LAS CÉDULAS DE LOS COMPARECIENTES



 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**1 0847 0125**



Nombre: **ROGELIO BERNAL**  
1º Apellido: **MONTOYA**  
2º Apellido: **ARAYA**  
C.C.



Número de Cédula: **1 0847 0125**  
Fecha de nacimiento: **27 05 1985**  
Domicilio Electoral: **PUNTARENAS PARRITA**  
Lugar de Nac.: **HOSPITAL CENTRAL DE SAN JOSE**  
Vencimiento: **20 02 2023**





- ESTUDIOS DEL REGIDTRO CIVIL

01/11/2019  
07:28



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

<b>Número de Cédula:</b>	102600078
<b>Nombre:</b>	DANIEL
<b>Primer Apellido:</b>	PACHECO
<b>Segundo Apellido:</b>	HERRERA
<b>Conocido Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	09/05/1978
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	SANJOSE CENTRAL
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	CASADO
<b>Nombre Padre:</b>	VICTOR MANUEL PACHECO MORA
<b>Nombre Madre:</b>	MARLENE ISABEL HERRERA LOPEZ
<b>Empadronado:</b>	SI
<b>Fallecido:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*

01/11/2019  
07:33



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

<b>Cita de Matrimonio:</b>	600933580715
<b>Cédula Persona:</b>	102600078
<b>Nombre Persona:</b>	DANIEL PACHECO HERRERA
<b>Conocido Como Persona:</b>	
<b>Cédula Cónyuge:</b>	303610396
<b>Nombre Cónyuge:</b>	ANA MARIA ARAYA TORRES
<b>Conocido Como Cónyuge:</b>	
<b>Lugar del Suceso:</b>	SAN JOSE CENTRAL SAN JOSE
<b>Fecha de Suceso:</b>	27/03/2000
<b>Tipo de Relación:</b>	MATRIMONIO
<b>Extranjero:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*

---

01/11/2019  
08:28



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



<b>Número de Cédula:</b>	108470125
<b>Nombre:</b>	ROGELIO JOSE
<b>Primer Apellido:</b>	MONTOYA
<b>Segundo Apellido:</b>	ARAYA
<b>Conocido Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	27/05/1985
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	CENTRO CENTRAL SAN JOSE
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	CASADO
<b>Nombre Padre:</b>	MANUEL ENRIQUE MONTOYA ARIAS
<b>Nombre Madre:</b>	ALEXANDRA MARIA ARAYA RIVERA
<b>Empadronado:</b>	SI
<b>Fallecido:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*



01/11/2019  
09:33



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



<b>Cita de Matrimonio:</b>	600833540725
<b>Cédula Persona:</b>	108470125
<b>Nombre Persona:</b>	ROGELIO MONTOYA ARAYA
<b>Conocido Como Persona:</b>	
<b>Cédula Cónyuge:</b>	303450369
<b>Nombre Cónyuge:</b>	CARMEN DEL SOCORRO CORDERO SANCHEZ
<b>Conocido Como Cónyuge:</b>	
<b>Lugar del Suceso:</b>	PUNTARENAS CENTRAL PUNTARENAS
<b>Fecha de Suceso:</b>	16/06/2010
<b>Tipo de Relación:</b>	MATRIMONIO
<b>Extranjero:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*

- ESTUDIO REGISTRAL DEL VEHÍCULO

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA DE VEHICULOS

El Vehículo Placa: BMW304

Citas de Inscripción:

Tomo: 2014 Asiento: 00107265 Secuencia: 000 Fecha: 15-feb-2015

Características Generales del Vehículo



Marca:	BMW	Estilo:	X-6
Categoría:	AUTOMOVIL	Capacidad:	5 personas
Serie:	WBAKV2101H0T88725	Peso Vacio:	0
Carrocería:	TODO TERRENO 4 PUERTAS	Peso Neto:	0 <del>kgms.</del>
Tracción:	4X4	Peso Bruto:	2780 <del>kgms.</del>
Número Chasis:	WBAKV2101H0T88725	Valor Hacienda:	13,000,000.00
Año Fabricación:	2015	Estado Actual:	INSCRITO
Longitud:	0 <del>mts.</del>	Estado Tributario:	PAGO DERECHOS DE ADUANA
Cabina:	NO APLICA	Clase Tributaria:	0
Techo:	NO APLICA	Uso:	PARTICULAR
Peso Remolque:	0	Valor Contrato:	15,000,000.00
Color:	BLANCO	Numero registral:	0
Convertido:	0	Moneda:	COLONES
VIN:	WBAKV2101H0T88725		

CARACTERISTICAS DEL MOTOR

N. Motor:	NO VISIBLE	Marca:	BMW
N. Serie:	NO INDICADO	Modelo:	X-6
Cilindrada:	3000 C.C	Cilindros:	6
Potencia:	190 KW	Combustible:	DIESEL
Fabricante:	NO INDICADO	Procedencia:	DESCONOCIDA

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

Detalle	Tipo Identificación	Número Identificación	Nombre
<a href="#">Ver Persona</a>	CEDULA DE IDENTIDAD	102600078	DANIEL PACHECO HERRERA

No Posee Gravamen(es)

No Posee Anotación(es)

No Posee Infracción(es) / Colisión(es)

Se aclara que las consultas de las infracciones de multas fijas a la ley de tránsito deben ser consultadas en COSEVI.

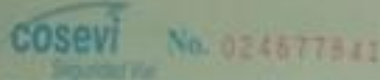
No Posee Levantamiento(s)

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Octubre-2019 a las 18.31.28 horas

Emitido: 29-Oct-2019 a las 06:16 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

- REVISIÓN TÉCNICA VEHICULAR





Tarjeta de Revisión Técnica No. 001100000362024

Modelo:	BMW 304	VIN:	WBAKV2101H0T88725	Estilo:	X-6	Inscripción:	INSCRITO
Serie:	WBAKV2101H0T88725	Capacidad:	5 personas	Tracción:	AUTOMOVIL TODO TERRENO 4 PUERTAS	Peso Vacío:	0
Año Fabricación:	2015	Peso Neto:	0 kgrms.	Color:	BLANCO	Peso Bruto:	2780 kgrms.

06/03/2019 03:53:53 PM      05/04/2019      07/09/2024

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

**RESERVACIONES**

HER7RE IDE X VIN\*\*ST OK\*\*  
 RTV Periódica obligatoria  
 \*\*\*Deberá presentarse en el plazo de 30 días naturales desde la primera revisión (05/04/2019) si existen defectos corregidos para que la retrosección tenga un costo del 50% (verifique cita en el 905-788-8000) \*\*\*

**FAVORABLE**

6685 5746 6497 6523  
 País: 6685      Agend: 5746      Línea: 11

MVE

- DERECHO DE CIRCULACIÓN

**PLACA No.**  
**BMW304**

**0747004**  
 República de Costa Rica  
 Derecho de Circulación

**cosevi**  
 Seguridad Vial

DESGLOSE CONCEPTOS DE PAGO (VER DETALLE DE CODIGO AL DORSO)

3	22,192.00
6	2,885.00
9	11,173.00
21	34,120.00
34	200.00
35	1,078.00
36	1,871.00

PERIODO: 2019  
 No. Comprobante: 747004  
 No. Transacción: 832849  
 Fecha de Pago: 22/12/2018  
 No. Caja: 1661

**TOTAL:**  
 \*\*\*\*\*73,519.00

Cilindrada: 3000 CC  
 Modelo: X6  
 Capacidad: 5 PERSONAS  
 Marca: BMW  
 No Motor: NOVISIBLE  
 No Chasis: WBAKV2101H0T88725  
 Carrocería: TODO TERRENO 4 PUERTAS  
 Combustible: DIESEL  
 Serie / VIN: WBAKV2101H0T88725  
 Valor Fiscal: 41,000,000.00  
 Clase: 2362421  
 Vigencia: 01/01/2019 AL 31/12/2019

**2019**  
**salvo**

CERTIFICADO SOA - Transacción Orig 832849  
 INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS  
 Medio Contacto: [www.ins-cr.com/](http://www.ins-cr.com/) Tel. 22876000

Placa: BMW304  
 Propiedad: DANIEL PACHECO HERRERA  
 Identificación: 102600078  
 Modalidad: INDIVIDUAL  
 Carrocería: TODO TERRENO 4 PUERTAS  
 No Chasis: WBAKV2101H0T88725  
 No Motor: NOVISIBLE  
 Marca: BMW  
 Serie / VIN: WBAKV2101H0T88725  
 Vigencia: 01/01/2019 AL 31/12/2019  
 Limite Cobertura: 20,000,000.00  
 Modelo: 2017  
 Capacidad: 5

- FACTURA POR COBRO DE HONORARIOS

<u>FACTURA ELECTRÓNICA N° 233</u>	
POR MOTIVO DE PAGO DE HONORARIOS	
LICDA. MEYBELLINE MORA MENDIOLA	
HONORARIOS DE TRASPASO	₡ 300,000.00
HONORARIOS DE CONSTITUCION DE PRENDA	₡ 110,000.00
DECLARACIÓN JURADA	₡ 60,500.00
IVA	₡ 61,165.00
<u>TOTAL DE HONORARIOS</u>	₡ 531,665.00

# CAPÍTULO V

## REFERENCIAS

1. Cabanellas de Torres, G. (2008). Diccionario Jurídico Elemental -19ª ed. - Buenos Aires- Heliasta.
2. CIJUL en línea, Formas de rescindir una escritura, (2019). Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2019/forma-de-rescindir-una-escritura-publica/>
3. CIJUL en línea, Jurisprudencia Sobre El Retiro Sin Inscribir De Documentos Presentados Al Registro Nacional, (2016). Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/category/retiro-de-documentos-sin-inscribir/>
4. CIJUL en línea, Las figuras del finiquito y la rescisión, (2007). Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2007/las-figuras-del-finiquito-y-rescision/>
5. CIJUL en línea, Sanción Notarial por falta de firmas en la escritura, (2009). Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2009/sancion-notarial-por-falta-de-firmas-en-escrituras/>
6. Código Civil, ley N° 63, La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1887). Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437)
7. Código Notaria Comentado, Ley N° 7764, La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1998). Recuperado de: <http://www.casadelosriscos.com/documentos/codigonotarial.pdf>

8. Código Notarial, Ley 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](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC)
9. Dirección Nacional de Notariado, Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (LECSN), (2013). Recuperado de:  
<https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-10/LECSN%20Vs%20Agosto%202019.pdf>
10. Guía de calificación Registral de bienes muebles, (2019). Recuperado de:  
[http://www.registracional.go.cr/bienes\\_muebles/documentos/Guia%20Calificacion%20Registro%20Bienes%20Muebles.pdf](http://www.registracional.go.cr/bienes_muebles/documentos/Guia%20Calificacion%20Registro%20Bienes%20Muebles.pdf)
11. Ley de Tránsito. Ley N° 9078, La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (2012). Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=73504](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=73504)
12. Procuraduría General de la República, Dictamen 273, (2017). Parientes por afinidad. Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamento/pr\\_o\\_ficha.aspx?param1=PRD&param6=1&nDictamen=20169&strTipM=T](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamento/pr_o_ficha.aspx?param1=PRD&param6=1&nDictamen=20169&strTipM=T)

13. Registro Nacional, Circular SDRP-272-9, (1997). Recuperado de:  
[https://www.rnpdigital.com/bienes\\_inmuebles/Documentos/BI\\_Normativa/BI\\_Circulares\\_Criterios/SDRP-272-97.pdf](https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Normativa/BI_Circulares_Criterios/SDRP-272-97.pdf)
14. Reglamento del Registro Público, N°26771-J. Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371)

# APÉNDICES

## **JURISPRUDENCIA SOBRE EL ARTÍCULO 126 DEL CODIGO NOTARIAL RELACIONADO CON INVALIDEZ DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

VOTO # 89- 2007 TRIBUNAL DE NOTARIADO: San José, a las nueve horas treinta minutos del veintiséis abril del dos mil siete.

III. ANÁLISIS DE FONDO: Este Tribunal, en caso similar al presente, en que un notario consignó NOTA MARGINAL PARA INSERTAR FIRMA, resolvió lo siguiente: “IV.- El artículo 90 de la Ley Orgánica de Notariado, vigente en la fecha cuando se otorgó la escritura número veintiséis, objeto de este proceso, disponía que es absolutamente nula la escritura que no esté firmada por el notario. (NOTA ACLARATIVA: APLICABLE TAMBIÉN POR OMISIÓN DE FIRMA DE PARTES) Esa misma disposición está contenida hoy en día en el artículo 126 inciso a) del Código Notarial. Respecto a la nulidad, el autor Alberto Brenes Córdoba en su libro "Tratado de las Obligaciones y Contratos", dice lo siguiente: "Para que la insubsistencia del acto pueda ser declarada es preciso que el defecto que la produzca se halle sancionado con nulidad, expresa o tácita, así por el carácter penal que en cierto modo la sanción reviste, como por la perturbación que en el estado de hecho de las cosas produce la nulidad una vez declarada. Es expresa la nulidad siempre que de manera categórica la ley la establece por la contravención a alguna de sus disposiciones; y es tácita o virtual cuando simplemente se desprende del espíritu de la ley, como es el caso en que un acto judicial no se ajuste a las formas legales para él establecidas. ... Siendo como son, los vicios productores de nulidad más o menos graves según su condición y los actos en que puedan ocurrir, se distinguen dos categorías: absolutas y relativas. ... El vicio de nulidad absoluta produce la insubsistencia del acto de manera tan completa que, jurídicamente, es como si él jamás hubiese existido; de ahí su total impotencia para dar vida a ningún derecho y para producir el menor efecto a favor o en contra de alguien. El defecto no puede ser subsanado

por la ratificación de la parte a quien perjudique, y aunque se llene después la formalidad que acarrea la ineficacia, para que la operación tenga existencia legal se requiere que se practique de nuevo con prescindencia de la anterior que estaba viciada, y entonces no comienza a tener efecto sino desde el día del acto últimamente celebrado". De todo lo anteriormente expuesto debe concluirse que si la Ley Orgánica de Notariado y el actual Código Notarial disponen una nulidad absoluta expresa respecto de los instrumentos notariales que no hayan sido firmados por el notario, (NOTA ACLARATIVA: APLICABLE TAMBIÉN POR OMISIÓN DE FIRMA DE PARTES) y si esa firma debe estamparse en el mismo acto del otorgamiento de la escritura, es decir, debe darse la unidad del acto porque sólo de esa manera el notario asume la paternidad del documento dándole carácter de auténtico, no es entonces posible que esa omisión pueda ser subsanada por una firma posterior mediante razón notarial, que está concebida únicamente para corregir errores o hacer modificaciones a la escritura, pero no para llenar una omisión de esa naturaleza. Como bien lo dice la autoridad de instancia, haciendo cita del autor Natalio Pedro Etchegaray y su libro "Escrituras y Actas Notariales", LA UNIDAD DEL ACTO consiste en que la lectura, otorgamiento y autorización se realicen sin interrupciones, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se dé una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar. Y ese mismo autor además dice que: "SE VIOLA LA UNIDAD DE ACTO SI NO FIRMAN LAS PARTES NI EL ESCRIBANO INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE EFECTUAR LAS ENMIENDAS, O SI, FIRMADO POR LAS PARTES, NO LO ES INMEDIATAMENTE POR EL ESCRIBANO. POR LO TANTO, EN EL MISMO ACTO, Y SIN INTERRUPCIONES, SE PROCEDERÁ A: A) LEER EL DOCUMENTO; B) EXPRESAR LOS COMPARECIENTES SU ASENTIMIENTO; C) PRACTICAR LAS ENMIENDAS PERTINENTES, Y D) FIRMAR, LAS PARTES Y EL ESCRIBANO". Entonces no hay ninguna duda de que el notario incurrió en un incorrecto ejercicio del notariado, incumpliendo deberes propios de su función, y por lo tanto,

conforme al artículo 139 del Código Notarial, cometió una falta grave al proceder a firmar mediante razón notarial, una escritura que tanto en la ley anterior como en la actual, es absolutamente nula, y por eso debe ser sancionado”. (VOTO # 160-2005 de las nueve horas, quince minutos del veinticinco de agosto del dos mil cinco).- (mayúsculas, negritas, subrayado y notas aclarativas no son del original). En el presente caso, el propio notario denunciado reconoce que por error, omitió la firma de dos comparecientes de una escritura, razón por la cual se apersonó con ellas a efecto de que estamparan sus firmas (una su huella digital por no saber firmar) a través de una nota marginal a la matriz del protocolo que había sido entregado al Archivo Notarial, lo que es a todas luces un incorrecto ejercicio de la función notarial, pues aún firmando tal razón al margen de la matriz, el documento notarial, de conformidad con el artículo 126, inciso a) del Código Notarial es absolutamente nulo como instrumento y por las razones ante citadas, no es posible pretender subsanar dicho error apersonándose al Archivo Notarial, junto con las partes que no firmaron la escritura en su momento, para insertar una razón marginal en la que se consignan esas firmas, pues ello no es viable ya que no es permisible enmendar lo absolutamente nulo. Tal como lo señaló la juzgadora de primera instancia, el hecho denunciado ocurrió el día seis de noviembre del 2003, fecha en la que se introdujo la razón marginal a la matriz, y al notario denunciado se le notificó el 4 de febrero del 2004, por lo que no había transcurrido el plazo de dos años de prescripción establecido por el artículo 164 del Código Notarial, por lo que los alegatos del recurrente no son de recibo. Tampoco es atendible las razones de que, el error de la omisión de dos firmas de las ocho personas que debían hacerlo en esa escritura, se justifica por el gran número de comparecientes, pues el notario debe, no sólo confeccionar el documento, sino identificar a los comparecientes, leer el contenido, verificar si aprueban el contenido del mismo, y recoger todas y cada una de las firmas de los comparecientes, como muestra y prueba de su voluntad negocial y de su conformidad con la confección del documento elaborado. En cuanto a los alegatos de que la

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

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

### **JURISPRUDENCIA SOBRE EL RETIRO DE DOCUMENTOS SIN INSCRIBIR**

[Tribunal de Notariado]ii Voto de mayoría:

“III. Analizada la sentencia, se aprecia como la señora juzgadora argumentó la inexistencia de prueba que permitiera demostrar la afirmación de la recurrente, en el sentido de que hubiera presentado el retiro sin inscribir del testimonio objeto de este proceso, cuando tal y como dice la recurrente, existe copia de la boleta que informa que ante la sede de Liberia, del Registro Nacional, fue presentado un retiro sin inscribir (folio 14). Esa omisión, sin embargo, resulta insufi-

ciente para variar lo resuelto, como tampoco es apreciable, con esa finalidad, la circunstancia de que efectivamente existiera un proceso de información posesoria. En primer término, si bien la boleta referida por la apelante, informa que bajo el documento asiento ciento ochenta y nueve mil diecinueve, tomo dos mil diez, fue presentado un retiro sin inscribir, no se aportó el documento de retiro, como para poder establecer, lejos de cualquier duda, la vinculación de esa boleta al retiro del documento de protocolización objetado por el Registro, omisión atribuible a la parte y no al juez. En segundo lugar, aún tomando como cierta esa petición, el retiro sin inscribir tiene como único efecto la insubsistencia del asiento de presentación, con lo que el documento y el acto que contiene permanecen completos y vigentes, a tal punto que pueden ser nuevamente presentados y de igual forma, continúa inalterada (surtiendo efectos) la fe pública con que fueron investidos con motivo de la actuación notarial y como corolario, las consecuencias disciplinarias por su uso displicente (artículos 15 de la Ley de Inscripción de documentos en el Registro Público, número 3883, de 30 de mayo de 1967 y sus reformas y 1, 2, 70, 105, 124 del Código Notarial, y 369 a 371 del Código Procesal Civil). En tercer lugar, si bien esa petición podría ser indicio de buena fe o de la ausencia de dolo, rectificando un serio e inexcusable error, no alcanza para variar lo resuelto, pues deben considerarse las siguientes circunstancias: el supuesto retiro sin inscribir, fue presentado el siete de julio del dos mil diez, según dijo la recurrente, tan pronto se percató del error (es de entender, luego de que el Registro le informó de las Diligencias Administrativas que se habían establecido ante las irregularidades detectadas), pero de ese yerro debió enterarse con muchísima anticipación, si hubiera cumplido cabalmente su función. Véase que antes de autorizar la reproducción de un instrumento como fiel y exacto de su original, las personas notarias deben constatar que el testimonio concuerde con su matriz, a fin de dotar a la reproducción de efectos jurídicos (artículo 114 del Código Notarial) y en el caso, esa previsión legislativa no ocurrió en la fecha y data en que fue extendido el testimonio, expedido el día en que se realizó la protocoliza-

ción, trece de abril del dos mil diez. Con la mínima diligencia, al realizar el obligado cotejo, se hubiera detectado que entre la escritura matriz número veinte del tercer tomo del protocolo de la notaria (opción de venta) y el testimonio autorizado como fiel y exacto de su original (protocolización de una información posesoria), no existía ninguna similitud entre las partes, fecha y naturaleza del acto. Y como si esto no fuera suficiente, el día catorce siguiente, fue consignada una razón notarial mediante la cual, la denunciada, entre otras cosas, daba fe de la firmeza de la resolución (que aprobaba las diligencias de información posesoria), lo que se hizo constar con vista en la matriz. Se constituyó esta ocasión, en una segunda oportunidad para constatar la correspondencia entre la matriz y reproducción, sin que así se hiciera o se hiciera defectuosamente y lejos de una enmienda, el resultado es una nueva trasgresión a la fe pública. Si bien no puede asegurarse la existencia de dolo que tendría efecto sólo para incrementar la intensidad de una eventual sanción y tampoco que lo ocurrido fuera producto de la voluntad de la recurrente, el entuerto tiene su origen, cuando menos, en una muy seria desatención de los deberes funcionales que debió observar la recurrente en la condición de notaria, gravísima displicencia en el ejercicio de la fe pública, que no puede encontrar explicación en un error de impresión, pues de haber existido, lo que no se descarta, era de muy básica y elemental detección. Ahora, tampoco se comprende en qué puede disminuir la seria afectación a la fe pública, la circunstancia, también reclamada, de que la señora jueza no apreciara que efectivamente existía una información posesoria, si esta estaba en trámite no concluido, cuando dio fe, con efecto a terceros, en cuanto a que sí lo estaba. Debe recordarse que se dio fe de un hecho contrario a la realidad y con la prueba aportada por la propia denunciada, además de esa situación, que no encuentra justificación, se demostró que el testimonio tampoco corresponde a la matriz, sin que existiera excusa para ese hecho o para haber agregado los medios de seguridad que le son de su uso personal, a una reproducción ayuna de respaldo. La sucesión de los citados fallos en la actuación de la notaria, tuvo por resultado una

dación de fe absolutamente viciada, en grave perjuicio para la función notarial y la seguridad jurídica, que no fue sino, por la acuciosidad de la señora registradora, que se impidió una afectación mayor a la publicidad registral y al correcto tráfico inmobiliario. Así las cosas, la intensidad de la sanción guarda relación con la falta comprobada y el grado de desatención por culpa de la notaria apelante.

Es cierto que ante el Registro Público, se tramitaron diligencias administrativas, con ocasión del informe de la señora registradora que detectó las irregularidades en el documento notarial. Ese trámite se llevó a cabo para los efectos registrales muy suyos y propios de la función registral, dentro de las cuales está, con igual rango inscribir documentos y velar por la seguridad jurídica (artículo 1 de la ley de inscripción de documentos antes citada), pero ese proceder es cosa diferente de este proceso, que no está sujeto al agotamiento de esa vía como paso previo para la denuncia. El numeral 159 del Código Notarial no lo dispone así, ni tendría que disponerlo, pues es en este proceso donde se discute la existencia de la falta y debe determinarse la situación jurídica de la persona notaria denunciada. Así las cosas, no estima este Tribunal, que el Registro Inmobiliario debiera informarle a la notaria que tal hecho le podría generar consecuencias disciplinarias y de su inminente denuncia, amén de que no se invoca qué norma le confiere semejante derecho público subjetivo. Ya la Sala Constitucional, examinando el punto, con ocasión de una denuncia presentada por el Registro Civil, cuando el régimen lo aplicaba la honorable Sala Segunda de la Corte, explicó: "...No ha existido tampoco, por lo tanto, la violación al debido proceso por parte del Registro Civil que reclama el recurrente, porque el oficio no está destinado a surtir efectos ante esa instancia, sino que se limita a poner en conocimiento de la Sala Segunda la queja y es ante ella que debe seguirse el debido proceso...". (Voto No.5605-97 de las quince horas con veinticuatro minutos del doce de setiembre de mil novecientos noventa y siete).

Y por último, este Tribunal comprende que la aplicación del régimen disciplinario, puede causar y causa, una perturbación en las condiciones patrimoniales de las personas sujetas al régimen, pero, ese solo hecho, no es un argumento válido para revocar la sentencia, pues de hecho, este es el efecto deseado por el Código Notarial, frente a la acreditación de una falta, en este caso, a la fe pública. Valga sobre el tema, referir, lo dispuesto por la Sala Constitucional, que tratándose del derecho al trabajo, explicó: "No comparte la Sala el criterio que las normas impugnadas violen el derecho del artículo 56 de la Constitución Política. Si en la aplicación del régimen disciplinario, el agremiado ve suspendida temporalmente la licencia para ejercer la profesión, no quiere ello decir que se le estén conculcando sus derechos. Sobre todo si es el mismo agremiado, haciendo uso indebido de sus derechos y libertades, el que se ha colocado en una posición de infracción del orden interno del Colegio, en perjuicio del interés público y de los particulares que resulten afectados con sus actos. El criterio de la violación del artículo 56 citado en que se fundamenta la acción, nos llevaría, indefectivamente, a concluir que toda sanción, que implique suspensión en el ejercicio de la profesión, violaría ese derecho, independientemente de la duración de la medida disciplinaria, con lo cual resultaría inconstitucional todo régimen sancionatorio, sea penal, laboral o administrativo en sentido lato, cuyas medidas impliquen una suspensión temporal del trabajo que se realiza, sea el interesado profesional o asalariado. La más elemental lógica jurídica nos indica que no lleva razón la parte accionante, porque la razonabilidad en la aplicación de la norma sancionatoria, conforme al mérito de las causas que le dan origen y atribuibles a la conducta del sancionado, evidencia que la infracción constitucional alegada no se presenta y en cuanto a este aspecto, procede declarar sin lugar la acción" (VOTO 3133-92, de las diez horas del veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y dos). Así, como consecuencia de lo expuesto, debe confirmarse, en lo apelado, la sentencia recurrida."

## **JURISPRUDENCIA SOBRE EL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO**

[Tribunal de Notariado]iii Voto de mayoría

[...]. En ese sentido tenemos que analizar primero el documento que se le solicitó expedir o autorizar al notario acusado. Se trata, como ya se ha indicado, de una escritura de cancelación de usufructo. En ese tipo de instrumento, se requiere únicamente la comparecencia de la dueña del usufructo. No es necesaria, ni la presencia de la dueña de la nuda propiedad, ni de testigos. A su vez, el notario, cuando se le contrata, ya sea para un acto como el que aquí se analiza o de cualquier otro tipo, debe ajustar su conducta a todos los principios que señala la legislación para el buen funcionamiento de la actividad notarial. Dentro de los cuales se encuentra el deber de imparcialidad. Se hace mención a este principio, en razón de la defensa que hace el acusado a su favor. En cuanto a la escritura de cancelación del usufructo, dice que la usufructuaria le solicitó que estuvieran presentes todos los beneficiados y por otro lado, afirma que es requisito sine qua non la firma de la condataria y aquí denunciante. Sobre el primer punto, y sin perjuicio de lo que se dijo antes, que basta solo la comparecencia de la usufructuaria, no hay objeción alguna, si las partes así lo solicitaron, que el notario complazca a los clientes ante tal solicitud, esto nos lleva al segundo análisis, sobre si en efecto es o no requisito sine qua non la firma de la compareciente condataria Zaida Bonilla. Según lo que se ha expuesto, no, no es requisito sine qua non la firma de esta compareciente. Lo que sucede es que, si el notario puso razón de que comparecieron, lo lógico es que todas y cada una firme el protocolo. Y si dio fe de que todas firmaron, entonces no puede ponerse en duda que no fue así. Siguiendo con el análisis de la defensa, señala el acusado que, como la aquí denunciante, Bonilla Granados, no quiso firmar ni la escritura ni el protocolo, entonces procedió al retiro sin inscribir, según lo ordenado por la dueña del usufructo. Ese argu-

mento se contrapone a su propio dicho, si dio fe que todos los comparecientes habían firmado la escritura. Así las cosas, no hay excusa alguna para que el notario no procediera a cumplir con la labor encomendada, aún cuando faltara la firma de uno de los beneficiados con la cancelación usufructuaria; porque bien pudo haber aplicado el artículo 94 del Código Notarial. De ahí que la prueba testimonial ofrecida sea innecesaria, pues no conduce a nada, y la vista, no es procedente en este tipo de asuntos.

En razón de lo anterior, si quedó demostrado que en efecto la escritura de cancelación del usufructo fue presentada al Registro el 19 de mayo de 1999 y luego fue retirada el 3 de abril del 2000, sea que, entre un hecho y otro, transcurrió diez meses y dieciséis días, entonces no hay razón de peso para que durante ese lapso el notario no procediera a inscribir el documento, si no existía ningún impedimento para hacerlo, y esto independientemente de la hipoteca que ahora pesa sobre uno de los derechos, pues esto, tal y como así lo señala el denunciado, no interfería ni interfiere, para llevar a cabo la inscripción. Debe tomarse en cuenta que al momento de otorgarse la escritura número 132, la titular del usufructo sobre la finca número 99269-000 era la señora Julia Betty Muñoz (003), Zaida Bonilla, lo era de un medio sobre la nuda y Frank Roberto (002) del otro medio en la nuda. Siendo la titular del usufructo, doña Julia Betty, fue un acto soberano y definitivo de su parte, renunciar al usufructo que tenía sobre la totalidad del inmueble. Al así hacerlo en escritura pública, que autorizó el denunciado, su derecho acreció, pasando ésta a ser titular del dominio completo sobre su derecho a la mitad. Ahora bien, según lo que se ha venido diciendo, el otro condueño de la nuda propiedad, señor Frank junto con doña Betty, solicitaron el retiro sin inscribir de la escritura que interesa porque "Zaida Bonilla Granados, no quiso firmar el protocolo y el testimonio correspondiente" , lo que no es correcto, no sólo por lo que antes se indicó, sino porque, aunque la quejosa no haya firmado, no se puede, por voluntad del otro con-

dueño a la nuda propiedad y la usufructuaria, devolver las cosas al estado anterior, ya que, desde que la usufructuaria renunció a su derecho sobre la totalidad, nació el derecho de la quejosa, cual es que se acrecentó el suyo, pasando a ser dominio completo. Así se desprende de lo expresado en la parte final de la escritura 132, cuando la usufructuaria libera la finca y queda doña Zaida y Frank, como únicos conductores. En este caso, ese retiro sin inscribir, vendría a dejar sin efecto, lo acordado por las partes, pero doña Julia Betty ya no va a ser usufructuaria sobre la totalidad de la finca, sino que únicamente sobre el derecho de don Frank. Esto, porque la quejosa no autorizó la escritura de retiro, (al respecto ver artículos 358 y sgts, 474, 1030 y 1031 del Código Civil, 98, en contrario sentido del Código Notarial y 15 de la Ley Sobre inscripción de documentos en el Registro). Por lo demás, fácilmente se desprende que, la escritura de solicitud de retiro sin inscribir está mal confeccionada, porque se reitera, el hecho de que doña Julia y Frank hayan sido los "dos únicos otorgantes" no faculta para que se retire dicho documento. En ese sentido, existe también mal asesoramiento por parte del acusado. No hay duda entonces que, con esa conducta, el notario violó los artículos 6, 34 inciso h, y 94 del Código Notarial, por ende se hace acreedor de la sanción impuesta en la sentencia que se combate, así como de mantener la misma hasta que se inscriba el documento, pues esto, contrario al dicho del notario, quien afirma que la sentencia apelada lo obliga a un acto de imposible cumplimiento, sí es posible, ya que se puede hacer extendiendo un testimonio en lo conducente de la escritura número 132 que interesa. Tampoco es cierto que el retiro a que alude la escritura 27 es un acto de la voluntad de doña Julia Betty y no del acusado, pues la primera no puede dejar sin efecto la renuncia en forma unilateral y el notario no puede autorizar un retiro en esas condiciones, conforme se desprende del contenido del artículo 15, antes citado, de la Ley sobre inscripción de documentos. Por último, también contrario a lo que afirma el apelante en sus agravios, la quejosa sí sufre un menoscabo patrimonial, pues con la

renuncia de usufructo pasa a ser condueña de la mitad de la finca sobre el dominio completo y con el retiro, de nuevo pasa a ser condueña únicamente sobre la nuda propiedad."