

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN
DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

CONFECCIÓN DE ACTA NOTARIAL (CASO DOCE)

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

LAURA MARÍA MÉNDEZ PORRAS

SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA, DIRECTORA DE LA
ESPECIALIDAD

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2024

Portada	1
Contenido	2
INTRODUCCIÓN	3
• Descripción del caso	3
• Propósitos del análisis del caso	3
MARCO NORMATIVO	5
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	19
INSTRUMENTO NOTARIAL	29
REFERENCIAS	53
APÉNDICE	55

INTRODUCCIÓN

- **Descripción del caso**

La señora María Eugenia Porras Zumbado es propietaria de un edificio que tiene cuatro apartamentos. En el primer piso tiene 3 locales comerciales (A-1, A-2, A-3). El local A-1 lo había alquilado al señor Pedro Salas Garbanzo. Asimismo, le alquiló un apartamento ubicado en el segundo piso B-1. El viernes 12 de enero 2024 el mencionado señor desocupó ambos lugares. Mediante un mensaje (celular) le indicó a doña María Eugenia que le dejaba las llaves con la vecina del B-2 porque él alquiló un local y un apartamento en otro lado. La señora Porras en ese momento se encontraba fuera del país y hasta el domingo en la noche llegó a su casa. Hoy en la mañana fue a ver el local y el apartamento y se dio cuenta de los daños que dejó el señor Salas. Ella necesita que levante un acta notarial para comprobar los daños, que consisten en: arrancó el lavatorio del local y del apartamento, dejó huecos de tamaño considerable en las paredes de ambos lugares, cuando había quedado claro que era prohibido poner clavos o tornillos. Parte de los azulejos del baño del local y el apartamento fueron dañados pues parece que los intentó pintar.

- **Propósitos del análisis del caso**

En el caso planteado, la señora María Eugenia Porras Zumbado mantenía un contrato de alquiler con el señor Pedro Salas Garbanzo, correspondiente a un local comercial identificado como A-1 y un apartamento identificado como B-1. Ante lo cual, sin previo aviso, Pedro Salas desalojó ambos sitios alquilados ubicados en el mismo edificio dejando algunos daños en estos.

De lo indicado, a partir de lo establecido en el la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos en el numeral 114, nos encontramos ante un incumplimiento contractual por parte del arrendatario señor Pedro Salas Garbanzo. Esto de acuerdo con los incisos b, f y h, en los que se establece que existe incumplimiento contractual a partir del incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación de conservar el bien en buen estado, daño al bien arrendado, por omisión de aviso del arrendatario y el desalojo en lo personal.

Pues, como se ha desarrollado en la descripción del caso el arrendatario no solo desalojó los bienes inmuebles arrendados, sino que, además, dejó daños en los mismos. Razón por la que resulta posible aplicar las causales indicadas para acreditar por parte de la persona usuaria y arrendadora en este caso, la existencia de un incumplimiento contractual.

Situación que trae como consecuencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 119, 124 y 47 de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, la posibilidad de que la señora

María Eugenia Porras Zumbado, en su calidad de arrendadora, pueda accionar por medio de un procedimiento ordinario civil el cobro de daños y perjuicios, por los daños que el arrendador dejó en el apartamento y local, cuando lo desalojó.

Ahora bien, teniendo claras las posibilidades de acción legal de la arrendadora, así como el camino a seguir; resulta relevante la confección del instrumento jurídico correspondiente al acta notarial, mismo que se encuentra regulado en el Código Notarial costarricense en los numerales 101 al 105.

Dicho instrumento notarial, permite a doña María Eugenia Porras Zumbado, comprobar, por medio de la fe pública del notario público, hechos, sucesos o situaciones que le consten u ocurran en su presencia, para darles carácter de auténticos, en este caso en particular, los daños causados en los bienes que se mantenían bajo a arriendo a Pedro Salas Garbanzo.

Así, una vez constatados los daños causados, con un elemento objetivo de prueba, como lo sería la correspondiente acta notarial, en conjunto con fotografías y videos que pueda tomar en ese momento, presentar la demanda civil, contra Pedro Salas Garbanzo por los daños y perjuicios causados, a partir de la afectación que dejó dentro de los inmuebles que arrendó a doña María Eugenia Porras Zumbado.

Siendo lo expuesto, la estrategia y objetivo a seguir, en el caso planteado de acuerdo con las posibilidades legales permitidas. Actuando así, el notario público a petición de la persona usuaria, cumpliéndose con el principio de rogación establecido en el numeral 1 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Todo lo anterior, debe ser informado a la persona usuaria a fin de garantizarle no solo una atención adecuada, sino que, además informada y amparada en parámetros normativos, lo cual brinda seguridad a la persona al momento de recibir el abordaje de la persona notaria, así como también cumplir con el deber de imparcialidad respecto de la asesoría que se brinda, aclarando cada una de las posibilidades legales. Lo cual también da cumplimiento al artículo 4 y 5 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, en cuanto al deber de asesoramiento, secreto profesional e imparcialidad en la función notarial.

MARCO NORMATIVO

Las normas jurídicas que regulan la utilidad, confección y validez de las actas notariales, se encuentran en el Código Notarial Costarricense. Del mismo se extrae, el concepto de acta notarial establecido en el artículo 101 del Código Notarial, el cual reza lo siguiente:

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

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

En el numeral 80 del mismo cuerpo normativo, cuando se definen las clases de documentos, se determina que las actas notariales pueden ser protocolares o extra protocolares:

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

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

Son extraprotocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones, traducciones, **actas**, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo. La negrita no es del original.

Asimismo, el artículo 102 del Código Notarial establece cuales con los requisitos esenciales que debe contener un acta notarial, siendo los siguientes:

- a) En la introducción, deberá hacerse constar a solicitud de quién se procede y el motivo por el cual interviene el notario.
- b) En caso de representación, el notario indicará la que exprese la parte interesada, sin necesidad

de comprobar la personería.

c) El notario que no conozca a quienes debe notificar, informar, intimar o prevenir, deberá procurar identificarlos y hacerles saber por encargo de quién procede, su calidad de notario, la diligencia por efectuar y el derecho que les asiste de hacer constar las manifestaciones que tengan a bien sobre esa diligencia, siempre que sean pertinentes a juicio del profesional.

d) En la descripción se relatarán, objetiva y concretamente, todas las circunstancias necesarias para los fines jurídicos de las diligencias y los detalles o condiciones solicitados.

e) La presencia del solicitante no es necesaria a menos que deba suscribir legalmente el acta.

f) No es indispensable la unidad del acto ni del texto. Por tal razón, podrán extenderse actas al mismo tiempo que se comprueban los hechos, mientras se realiza la diligencia o con posterioridad, siempre que se confeccionen dentro de las veinticuatro horas siguientes.

Podrán también separarse en dos o más textos, en orden cronológico, lo cual deberá advertirse.

g) Si la diligencia se refiriere a un documento ilegalmente fuera exigible, se dejará en él una constancia sucinta de lo actuado, indicando el número de tomo del protocolo, la página y el instrumento en que se levanta el acta, así como su fecha.

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

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

Cuando el hecho o circunstancia que se desee plasmar en el acta notarial se relacione con personas, el numeral 103 establece lo siguiente, respecto a la confección del acta:

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

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

Dentro de los tipos de actas existentes el numeral 104 del Código Notarial, identifica las actas de presencia o comprobación indicando lo siguiente:

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

Tal y como se señaló al inicio de este apartado en el numeral 80 del Código Notarial se establece la posibilidad de que las actas sean protocolares, en ese sentido el numeral 105 del mismo código citado, señala como debe realizarse la protocolización de los instrumentos jurídicos incluyendo entre ellos las actas notariales.

Artículo 105. **Protocolizaciones.** Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o **actas**, en la introducción deberá indicarse el motivo por el cual se actúa. Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó. A continuación, se copiarán fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial.

Al final se dejará constancia ante los interesados que hayan concurrido de que lo copiado se confrontó con sus originales y resultó conforme. Los interesados deberán firmar o se indicará el motivo por el cual no firmaron.

En las protocolizaciones, el notario público podrá corregir, bajo su responsabilidad, los errores, las omisiones o faltas de carácter material que advierta en las piezas originales o los que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o del Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento.

En toda protocolización, el notario deberá conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, el acta o la pieza a que se refiere la intervención.

Artículo 106.- Libros, folletos y gráficos

Si la diligencia se refiriere a libros, folletos o documentos muy extensos a juicio del notario público, no será necesario copiarlos íntegramente y bastará una reseña para identificarlos; en ella se consignará la razón correspondiente, que deberá ser firmada por el notario, así como cada folio de aquellos.

En igual forma se procederá cuando se trate de planos, fotografías, cuadros, gráficos u otra clase de elementos o sistemas. En lo posible, se dispondrán medidas para comprobar su autenticidad o evitar su alteración.

Finalmente, el numeral 107 del Código Notarial, establece cuales son los efectos que tiene la protocolización de documentos privados, entre los cuales se encuentran las actas notariales:

Efectos de la protocolización de documentos privados. La protocolización de documentos privados no les confiere la condición de instrumentos públicos; tampoco sirven para provocar inscripciones en los registros ni en las oficinas públicas, excepto cuando se trate de **actas** o piezas cuyo contenido deba inscribirse conforme a la ley.

Si en un proceso judicial o administrativo se invocare la protocolización de un documento, pretendiendo derechos con base en ella, y se cuestionare la autenticidad del contenido incorporado al protocolo, el documento notarial será ineficaz para fundar el derecho y el pretensor deberá presentar el documento original.

En toda protocolización, el notario debe conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, **acta** o pieza a que se refiere la intervención.

Ahora bien, adicional a lo establecido en el Código Notarial, en el caso en concreto debemos remitirnos también a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en lo que se relaciona a las obligaciones del arrendatario, sobre el adecuado uso del bien mueble en arrendamiento, así como las causales de incumplimiento contractual. Todo lo cual se cita de seguido:

Artículo 113.- Causas de extinción del arrendamiento. El contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

- a) Nulidad, de acuerdo con los artículos 9, 10, 14, 23 y 24 de esta ley.
- b) Rescisión, conforme a los artículos 30 y 38 de esta ley.
- c) Evicción, según los artículos 27 y 28 de esta ley.
- d) Pérdida o destrucción de la cosa arrendada, de conformidad con el artículo 42 de esta ley.
- e) Expiración del plazo, conforme a las reglas del capítulo VIII y de los artículos 76, 100, 101, 102, 103 104 y 105 de esta ley.
- f) Expropiación, según el artículo 77 de esta ley.
- g) Resolución por incumplimiento del arrendador o del arrendatario.

Artículo 34.- Reparaciones necesarias. Sin derecho a elevar por ello la renta, el arrendador está obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar la cosa en buen estado para el uso al que ha sido destinada, a menos que el deterioro sea imputable al arrendatario o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al arrendatario.

El arrendatario deberá comunicar de inmediato al arrendador, la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al bien.

Artículo 44.- Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar el precio del arrendamiento, en la fecha convenida, sin perjuicio de lo establecido en

el párrafo tercero del artículo 58 de esta ley.

b) Servirse de la cosa exclusivamente para el destino convenido.

c) Conservar la cosa arrendada en buen estado.

d) Restituir la cosa al arrendador al final del contrato.

e) Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso de la cosa o la actividad a la que se destina.

f) Las demás que se indican en esta ley o el contrato de arrendamiento.

Artículo 47.- Deber de conservar el bien. El arrendatario debe conservar la cosa en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se cause por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas que habitan con él, sus familiares, trabajadores, clientes, huéspedes y visitantes.

Artículo 48.- Conservación del bien en buen estado. El arrendatario no conservará la cosa en buen estado cuando:

a) El daño o deterioro de la cosa sea por su falta, culpa o negligencia o por la de las personas designadas en el artículo anterior o cuando la abandone sin dejar a una persona que la cuide.

b) Realice obras nocivas a la cosa arrendada o que alteren su forma o su destino, sin la autorización expresa del arrendador.

c) Deje de efectuar las reparaciones a las que se comprometió en el contrato o las que le corresponda realizar de acuerdo con esta ley.

Artículo 49.- Obligación del arrendatario de reparar. En los casos señalados en el artículo anterior, el arrendador puede exigir al arrendatario efectuar las reparaciones, realizarlas por cuenta del arrendatario y cargar su costo a la renta, obligarlo a destruir las obras hechas sin su autorización, o bien, invocar la resolución del contrato y reclamar daños y perjuicios.

Artículo 50.- Daños y deterioros. El arrendatario debe reparar los daños y los deterioros causados por las personas que habitan o visitan el edificio.

Artículo 114.- Resolución por incumplimiento del arrendatario. El arrendador puede invocar la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, con base en las siguientes causas:

a) Falta de pago del precio del arrendamiento, conforme a las reglas del capítulo VII y las demás normas aplicables de la presente ley.

b) El incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación de conservar el bien en buen estado, conforme a los artículos 44, inciso c), 47, 48, 49 y 50 de esta ley.

c) En el condominio:

i) Las causales de los incisos a) y b) anteriores.

ii) La violación de las obligaciones derivadas de la Ley de propiedad horizontal o del Reglamento de condominio, o desacato de los acuerdos generales de la asamblea de propietarios, conforme al artículo 25 de esta ley.

iii) Falta de pago de los gastos del condominio, según el artículo 25 de esta ley.

d) Cambio de destino de la cosa arrendada, de acuerdo con los artículos 44, inciso b), 45 y 80 de esta ley.

e) No permitir al arrendador la inspección del bien arrendado, conforme al artículo 51 de esta ley.

f) Daño al bien arrendado, por omisión de aviso del arrendatario, de conformidad con los artículos 34 y 52 de esta ley.

g) Goce abusivo del bien arrendado, según el artículo 54 de esta ley.

h) Desalojo en lo personal, de acuerdo con los artículos 78, 79, 81 y 85 de esta ley.

i) Falta de notificación de la subrogación, conforme a los artículos 84, 85 y 86 de esta ley.

Artículo 121.- Proceso de desahucio. Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:

a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.

b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley.

c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.

d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley.

El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.

Artículo 124.- Pretensiones en proceso ordinario. Las pretensiones que puedan derivar las partes, con motivo de la extinción del contrato de arrendamiento por causa de nulidad, rescisión, evicción y pérdida o destrucción de la cosa arrendada, así como las de indemnización por daños y perjuicios, la del restablecimiento o reconocimiento de un derecho subjetivo lesionado y cualquier otra pretensión procesal derivada del contrato de arrendamiento, que no pueda deducirse por procesos sumarios, incidental, hipotecario o prendario, se promoverán según el proceso ordinario que establece el Código Procesal Civil.

Artículo 125.- Reconocimiento judicial e inventario.

En todo proceso arrendaticio, hasta la entrega del bien al arrendador o al arrendatario, cualquiera de las partes puede solicitar la realización de un reconocimiento judicial e inventario de bienes, a efecto de comprobar su estado de conservación, las mejoras o reparaciones efectuadas, los daños y desperfectos existentes, o si el uso de la cosa cumple o no cumple con el destino convenido o con cualquier otra de las obligaciones del contrato o constituye un goce abusivo del bien.

El Tribunal podrá ordenar esa diligencia como prueba anticipada, a solicitud del actor y sin previa notificación al demandado.

El Tribunal podrá requerir el empleo de la Fuerza Pública para cumplir con la diligencia, con todas las facultades legales para su ejecución.

Artículo 127.- Abandono del bien. Cuando, con motivo de abandono del arrendatario, el inmueble haya sido depositado en el arrendador y el arrendatario no haya opuesto excepciones contra la acción promovida, sin más trámite, se procederá a dictar sentencia estimatoria de la demanda.

Adicionalmente en el presente documento, al desarrollar los tipos de actas notariales se hace mención a las notificaciones judiciales, mismas que también encuentran su regulación en la Ley de Notificaciones Judiciales. Siendo las normas de interés las que se citan de seguido:

Artículo 29.- Notificaciones por notario público. Competencia Las notificaciones personales podrán efectuarse por un notario público, quien deberá confeccionar el acta respectiva en papel de seguridad notarial y su actuación será fuera de su protocolo. Al notario público se le aplican los derechos y deberes de todo notificador judicial. Sin embargo, tiene facultades para notificar dentro del territorio nacional y fuera de él, sin necesidad de solicitar autorización expresa al despacho judicial.

Artículo 30.- Habilitación del notario público. El notario público debe estar debidamente habilitado para el ejercicio del notariado; además, le son aplicables las limitaciones contenidas en el Código Notarial.

Artículo 31.- Nombramiento. La parte interesada, en forma verbal o por escrito, deberá comunicar el nombre del notario público seleccionado, a quien se le entregará la cédula y las copias sin más trámite. Del nombramiento solo quedará constancia en el expediente, salvo que se rechace por incurrir en alguna causa que impida acoger la propuesta. En este último supuesto, el tribunal dictará la resolución fundada correspondiente. El notario designado no deberá tener interés en el proceso.

Artículo 32.- Confección del acta. Una vez efectuada la notificación, el notario público debe confeccionar el acta con las formalidades impuestas en esta Ley, sin que sea necesario el uso de su protocolo. Dentro del tercer día hábil posterior a la notificación, deberá entregar al despacho judicial la respectiva documentación.

Artículo 33.- Honorarios. Los gastos y honorarios del notario público deben ser cubiertos por la parte proponente, quien no podrá cobrar suma alguna por ese concepto a la parte contraria. Si la notificación no se puede realizar, por cualquiera de las circunstancias previstas en la ley, el notario público pondrá la constancia respectiva y devolverá, dentro del mismo plazo del artículo 2 de esta Ley, la cédula y las copias.

Adicionalmente, y de gran importancia resulta indispensable hacer mención de los Lineamientos para el Ejercicio y Control de Servicio Notarial, en ese sentido se cita las normas respecto a los principios de la función notarial, indispensables para el ejercicio de la función en cualquier tipo de gestión o trámite que se realice:

Artículo 1.- Obligación de servicio y rogación. (*) Brindar el servicio, salvo excusa justa, moral o legal. El servicio está cimentado en la rogación, de manera que el notario público¹ no podrá autorizar actos contrarios a este principio. El arraigo del notario a una oficina abierta al público consolida el hecho de que, en materia notarial, no existe intermediación alguna. (El notario debe contar con un tomo de protocolo para autorizar aquellos actos o contratos que deben ser asentados en tomo de protocolo según la rogación que realice el usuario del servicio...

La no tenencia de tomo de su protocolo sin cause legal que lo impida, constituye una falta a un deber que la ley le impone para que pueda brindar el servicio para el cual fue autorizado a su petitoria, por lo tanto, el notario activo que se encuentre en el presupuesto referido será denunciado ante el Juzgado Notarial para que imponga la sanción respectiva.) (*) Se deja sin efecto (*) El párrafo segundo del presente artículo se ha dejado sin efecto de conformidad con la resolución de las 15:00 horas del 25 de julio del 2008. BJ# 150 de 5 de agosto del 2008. (*) El párrafo segundo del presente artículo ha sido adicionado mediante Resolución No. 740-2008, de las 14:30 horas del 9 de mayo del 2008. BJ# 144 de 25 de julio del 2008.

Artículo 2.- Conciencia de función e implicaciones. Tener conciencia de la función pública y de las implicaciones inherentes a los requisitos, condiciones, deberes, impedimentos y responsabilidades del notario.

Artículo 3.- Voluntad de las partes. Observar rigurosamente las disposiciones legales de cualquier naturaleza, para ofrecer un servicio ajustado a la expresión legal de la voluntad de las partes.

Artículo 4.- Imparcialidad. Actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las partes que intervengan en los actos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.

Artículo 5.- Asesoramiento y secreto profesional. Dar un asesoramiento cuyo contenido esté definido por las normas que rigen la materia y los principios de transparencia, probidad y lealtad al usuario. El servicio debe ser seguro y eficaz, tanto respecto del documento como de su legitimidad, todo lo cual está sujeto al secreto profesional.

Artículo 6.- Actos pre-escriturarios. Valorar el hecho de que la excusa o bien la autorización y expedición de un instrumento notarial, representan el ámbito ético-profesional del notario. Por esa razón, los actos pre-escriturarios, tales como los estudios registrales, la comprobación de identidades físicas y jurídicas, la capacidad volitiva, cognitiva y legal de las personas y las facultades de los representantes en los casos de personas jurídicas, representan en el asesoramiento la parte esencial para la conformación de las voluntades y es el momento oportuno para excusarse de prestar el servicio.

Artículo 8.- Honorarios. (*) Cumplir con la disposición legal contenida en el Código Notarial² de que el notario no puede cobrar menos ni más de lo establecido en el arancel respectivo, disposición que implica la imposibilidad de transacción en materia de honorarios. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares y aquellos en régimen de empleo público autorizados según criterio de la Sala Constitucional, quienes brindan ese servicio únicamente para la institución para la cual laboran y por el cual reciben salario. (*) La constitucionalidad del presente artículo ha sido cuestionada mediante Acción No. 07-012598- 0007-CO. BJ# 211 de 2 de noviembre del 2007.

Artículo 9.- Horario. Brindar el servicio dentro de un horario que permita al usuario la posibilidad de recurrir a él sin sujeción a intereses particulares del fedatario respetando así la disponibilidad establecida en el CN cuando señala que todos los días y horas son hábiles para el ejercicio del notariado. El derecho a la rogación del servicio consolida un acto potestativo del usuario, y correlativamente, una disposición continua por parte del notario. Por esa razón, el notario no puede adquirir compromisos que vayan en detrimento de su disponibilidad para brindar el servicio.

Artículo 10.- Actividad no contenciosa. Actuar conforme a los valores propios de la actividad jurisdiccional, dado que las actuaciones notariales respecto de la actividad judicial no contenciosa, tendrán igual valor que las practicadas por los funcionarios judiciales competentes.

Artículo 11.- Control de la actividad notarial. La función pública ejercida privadamente por el notario debidamente autorizado, puede causar daños, tanto a usuarios, terceros como a la misma fe pública, de allí que sea objeto de control.

Artículo 75.- Concepto Acta Notarial. Actuación protocolar que autoriza el notario a requerimiento de interesado y responde a la dación de fe de hechos, sucesos o situaciones que constate presencialmente o bien hacer constar notificaciones, prevenciones o intimaciones conforme a la ley, estableciendo los datos y circunstancias necesarias para la plena eficacia de la actuación.

Artículo 76.- Unidad del acto y expedición del acta. No requiere unidad de acto o texto, de ahí que se pueda extender al mismo tiempo que se lleva a cabo la diligencia o dentro de las veinticuatro horas después de realizada. Puede separarse en dos o más textos en orden

cronológico; al concluir la diligencia, no se requiere la lectura del acta a los interesados ni tampoco su aprobación o firma, circunstancias que el notario está obligado a consignar.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

En el Código Notarial costarricense, se define el acta notarial en el numeral 101 que indica lo siguiente:

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

Una definición más amplia nos la da el autor Salas (1973), quien define las actas notariales de la siguiente manera:

Aquellos documentos autorizados en forma legal por el notario, para dar fe de un hecho o de una pluralidad de hechos que presencia o le constan, o que personalmente realice o compruebe y que no constituyen negocios jurídicos. Las declaraciones que no sean de voluntad son actas y no escrituras pues éstas, por definición, han de contener declaraciones negociales (...) En el acta, el notario actúa básicamente en calidad de fedatario público, puesto que el ejercicio de la función notarial en estos casos se reduce a autenticar un hecho (p. 334).

Por otro lado, el autor Ávila (1990), define actas notariales como “(...) los documentos originales protocolizados en que el notario, a instancia de parte, consigna los hechos y circunstancias que presencia o le constan y que por su naturaleza no sean materia de contrato (...)” (p. 127).

Nuestra jurisprudencia también ha dado definición al concepto de acta notarial, tal y como se extrae de la resolución número 00468 – 2006, del 10 de Noviembre del 2006 a las 10:30 horas del Tribunal Contencioso Administrativo Sección III, cuando cita el voto número 601 de las 13:15 horas del 21 de setiembre 1971, del Tribunal Superior Civil y Contencioso Administrativo, que señala siguiente:

Se refiere a aquellas actuaciones o escritos que consigna el notario en su protocolo para hacer constar un hecho puro y simple, o para acreditar la verdad del hecho, que se desarrolla ante su presencia, el funcionario actúa en estos casos nada más como un fedatario, porque su función

pública se reduce a autenticar la existencia de un hecho o del estado de las cosas y aún cuando en algunos casos consigne en el acta el resultado obtenido, con su diligencia, cual ocurre en las ofertas reales de pago es lo cierto que en su protocolo no queda consignada una intervención volitiva de algún compareciente, ni un acto jurídico que constituya una obligación determinada, ni un convenio para los otorgantes.

Adicionalmente, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la resolución 000888-F-2007, de las nueve horas cinco minutos del catorce de diciembre de dos mil siete, expediente 01-000933-0185-CI, refiere que las actas notariales, de acuerdo con lo indicado en el numeral 101 del Código Notarial:

Tiene los efectos del artículo 370 del Código Procesal Civil, que dispone: "Los documentos o instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos, hacen plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirme en ellos haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones".

De ahí su importancia, y eventual valor probatorio para la persona usuaria en un proceso posterior, como en el caso que nos ocupa, dejando claro que este tipo de prueba debe dependiendo del caso, acompañarse de otros elementos de prueba, que permitan acreditar el argumento de hecho o derecho planteado. En este caso la existencia de los daños en los bienes inmuebles.

Las actas notariales, pueden ser protocolares y extraprotocolares; las primeras son las que figuran en la matriz o protocolo del notario que la confecciona; mientras que las segundas son las que no se realizan en el protocolo, y por tanto, carecen de matriz.

Las actas notariales tienen una estructura o elementos formales muy similares a los de la escritura pública; no obstante, existen grandes diferencias entre ambas. En primera instancia en las actas notariales no se requiere como requisito indispensable la unidad del acto, caso contrario de las escrituras públicas. Por lo que pueden extenderse al mismo tiempo que se comprueban los hechos, mientras se realiza la diligencia e inclusive, con posterioridad; siempre y cuando se realice dentro de las veinticuatro horas siguientes. Es importante señalar, que cuando un notario redacta un acta con posterioridad, fuera de las veinticuatro horas siguientes, no debe utilizar redacción en tiempo presente, pues eso constituye un error de redacción.

Otro elemento diferenciador con las escrituras es que, cuando se confecciona un acta notarial no se requieren la comparecencia de otorgantes, ni la intervención de testigos, salvo aquellos casos en que el ordenamiento jurídico lo ordene. Sin embargo, el caso que se plantea resolver no es uno de ellos en los que se requiera algún testigo, pues, basta con la fe pública del notario.

Es importante también distinguir, que las actas notariales no contienen negocios jurídicos, únicamente relatan hechos, por lo que un acta notarial no puede constituir un título ejecutivo. Pero si puede, constituirse como un elemento de prueba en algún proceso judicial. Justamente la utilidad que pretendemos darle al acta notarial que confeccionaremos a la usuaria María Eugenia Porras Zumbado.

Ahora bien, en las actas notariales debe constar por escrito el principio notarial de rogación, es decir, que el instrumento notarial se confecciona a petición de parte. Es por esta razón, que en la introducción se debe indicar a solicitud de quien se está actuando, manteniendo un orden cronológico en la redacción del documento y los hechos que se documenten.

Otro elemento, relevante en cuanto a las actas notariales es que no requieren aprobación, tampoco se requiere leer el acta a los interesados; además, no es obligatorio que lleve sus firmas; a diferencia por ejemplo de un contrato o negocio jurídico documentado mediante escritura pública.

Si bien existe libertad para los notarios en cuanto a la redacción de las actas notariales, su estructura se divide en cuatro partes: rogación; objeto de la rogación; narración del hecho, y autorización.

La rogación corresponde el apartado del acta notarial en el notario público deja constancia que actuó a ruego del interesado en este caso se debe indicar que se confecciona el acta a petición de María Eugenia Porras Zumbado. Es importante que el notario indique el medio o la forma en que se ha llevado a cabo tal rogación.

El objeto de la rogación, se refiere a que el notario público debe señalar que es lo que el usuario desea que haga, pues el notario tendrá que limitar su actuación a lo requerido. Para el caso que nos ocupa, se debe indicar que María Eugenia Porras Zumbado, lo que solicita es que se constate el estado en que se encuentran el apartamento y el local que mantenía bajo arriendo Pedro Salas Garbanzo y así dejar constancia de los daños ubicados en el sitio.

En este tipo de solicitudes por parte de las personas usuarias, es importante que el notario, investigue el interés del usuario solicitante, lo cual para el caso de la señora María Eugenia Porras

Zumbado, es claro que lo que busca es generar prueba sobre los daños que ubicó al llegar a los bienes arrendados, para con un elemento objetivo interponer una demanda ordinaria civil para el cobro de daños y perjuicios, sobre los daños que le fueron causados por parte del arrendatario.

Al respecto, el notario público en caso de que determine que la petición de confección del acta notarial no se respalda en un interés legítimo, o se refiera a hechos ilícitos, debe negarse a realizar tal actuación, o bien confeccionar el acta dejando constancia de las irregularidades que cometan otras personas, por cuanto, podría ser de utilidad para interponer una denuncia penal, ante la comisión de un delito.

La narración de hechos, señala el autor Salas (1973), “se considera la parte principal y se incluye en ella la relación de hechos que consten al notario por haberlos investigado (caso del acto de notoriedad), o que presencie o que él mismo realice a instancias del requirente (tal como una notificación” (Salas, 1973, p.338). Debido a que no se requiere la unidad del acto, esta fase puede estar constituida por una o más diligencias, las cuales pueden ser realizadas en tiempos y lugares distintos, siempre y cuando se confeccione dentro de las siguientes 24 horas.

De manera que, en este apartado se realiza la descripción detallada del estado en que se encuentre el bien inmueble del que solicita María Eugenia Porras Zumbado, se confeccione el acta notarial.

Adicionalmente, se cuentan con diversos tipos de actas notariales, regulados también en nuestra normativa específicamente en el Código Notarial. Existen las actas de presencia, mismas que se encuentran reguladas en el numeral 104 del Código Notarial, y corresponden a aquellas en las que pretende comprobar la existencia, condiciones, calidades, o funciones de una persona, el estado de una cosa, los hechos, las fechas, los sucesos o las circunstancias que presencie el notario público, o casos similares. En este tipo de acta, se debe dejar constancia de los datos necesarios para la plena eficacia de la intervención.

En notario público al confeccionar este tipo de actas su función es pasiva, receptiva, limitándose únicamente a describir los hechos de la manera más objetiva posible con el objetivo de dejar constancia de ellos. Este es el tipo de acta notarial que debemos confeccionar para la usuaria María Eugenia Porras Zumbado, a fin de constatar todos esos daños que ella refiere, para ese momento tiene el bien inmueble, razón por la que el notario público de manera objetiva debe detallar lo que únicamente logra observar en el momento.

También, hay otros tipos actas notariales como las de referencia las que el autor Salas (1973),

define como “son aquellas en que el notario recoge las declaraciones o relatos de testigos o peritos que pueden ser el propio rogante u otras personas, sobre hechos que aquéllos presenciaron o sobre los cuales emiten su opinión de ciencia (J)” (p.341).

Estas actas tienen muy poco valor probatorio debido al principio procesal de que las disposiciones de testigos deben ser hechas ante el juez; además, el notario no comprueba ni se responsabiliza de la veracidad de los testimonios que consten en el acta, ya que únicamente los reproduce. De ahí, que no sea el tipo de acta notarial recomendado confeccionar para la señora María Eugenia Porras Zumbado, pues su referencia o relato en cuanto a lo sucedido podrá ella misma relatarlo en la interposición de su demanda y cuando se celebre el contradictorio en caso de que se llegue hasta esa etapa procesal.

Hay actas de notoriedad en las que el notario público, hace mención a hechos históricos, científicos o consecuencias de leyes, fama pública, reputación de determinadas cualidades de personas que son generalmente reconocidas por la colectividad.

También existen actas de notificación, mismas que se encuentran reguladas en la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales, lo cual faculta al notario público a realizar notificaciones judiciales. En este tipo de actas, el rol del notario es activo, pues debe informar a una persona de un acto, hecho o negocio, sin comprobar su veracidad.

Este tipo de actas notariales se encuentran reguladas en el artículo 103 del Código Notarial, el cual indica que cuando se trate de notificaciones relacionado con personas, debe el notario público practicarla donde se encuentren y consignar su respuesta en el acta. Aun y cuando no fuere atendido o bien la persona no se encontrare, son circunstancias que debe consignar el notario público en el acta notarial de notificación.

Otro tipo de actas notariales, son las actas de requerimiento: a través de estas se exige a una persona que diga, haga o se abstenga a hacer algo. Sin embargo, estas actas no tienen ninguna fuerza coercitiva. También existen actas de depósito que permiten requerirle a una persona o a un notario, el depósito de un bien.

Un elemento importante, al momento de la confección de cualquier tipo de acta de notarial, es el respaldo de la actuación notarial, misma que va dar aún más credibilidad a lo consignado ante un eventual cuestionamiento. En ese sentido, este tipo de respaldo, como bien conocemos, debe quedar guardado adecuadamente en el archivo de referencias del notario público.

La forma de respaldar el acto notarial, que desarrollamos va depender en particular del tipo de

acta notarial que se confeccione. En nuestro caso, al ser un acta notarial de presencia, la mejor forma de respaldar el notario la forma en que encuentra el bien inmueble que solicita la persona usuaria doña María Eugenia Porras Zumbado se constate, es con fotografías e inclusive un video tanto del apartamento como del local que mantenía bajo arriendo Pedro Salas Garbanzo.

Esto no solo para constatar los eventuales daños que sean observados por parte del notario, sino que además para dejar constancia de que en efecto ambos inmuebles se encontraban desalojados, pues el arrendatario podría posteriormente alegar incluso que no había salido de los aposentos, siendo el acta notarial junto con el respaldo audiovisual prueba clara respecto a la situación del bien al momento de la llegada de la arrendadora.

Ahora bien, resulta relevante analizar el valor probatorio de las actas notariales, en ese sentido se cuenta con jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que en la resolución 000931-F-S1-2010, señala al respecto:

Si bien, las actas notariales son autorizadas por un fedatario público, ello no enerva la potestad del juez de valorarlas en forma racional. La fe pública del notario alcanza respecto de aquellos actos realizados en su presencia o bien, aquellos que puede constatar objetivamente y deja plasmados en un instrumento público. Sin embargo, ello no sustituye o hace las veces de un criterio técnico -peritaje-. En el presente asunto, la formación profesional de un notario no lo habilita para realizar mediciones topográficas sobre las cuales se obtenga certeza -tal y como lo exige el artículo 7 de la Ley de Construcciones- sobre la medida original de un camino.

Es decir, las constataciones realizadas por el notario público, permiten justamente eso, revisar los hechos, o circunstancias constatadas, por lo que para acreditar el estado de como se encontraba de previo los sitios arrendados, deberá la usuaria incorporar otros elementos de prueba, como el contrato de arrendamiento, en el que se señale las condiciones del inmueble y fotografías que pudo haber tomado para el momento de la entrega de los bienes inmuebles.

Igualmente, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la resolución número 00609 – 2008, señala que a las actas notariales se les brinda un valor tasado equiparado a los documentos e instrumentos públicos:

Conforme al ordinal 101 del Código Notarial, el notario público no puede dar fe válidamente

de un accidente peatonal que no presencié, lo cual, en la especie, fue demostrado con la prueba testimonial, fotográfica y la aportación como evidencia de unos clavos. Por otro lado, el artículo 370 del Código Procesal Civil le otorga al acta notarial un valor tasado a los documentos e instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos.

Al respecto, es importante indicar que, cuando en un proceso la parte señale falso el contenido del acta notarial, tal aseveración debe ser fundamentada y acreditada también probatoriamente. Justamente a partir de su valor probatorio, dado justamente por la fe pública que ostenta el notario público, lo cual no puede cuestionarse vanamente, pues su investidura es de suma importancia para validez de todos los actos jurídicos a su cargo. Destacándose, la importancia de la función notarial.

Bajo ese orden de ideas señala la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia mediante resolución 000217-F-S1-2019, de las catorce horas veintisiete minutos del veinte de marzo de dos mil diecinueve, expediente 15-000190-0004-CA, que debe justamente probarse cuál es la falsedad que se incluye dentro de un acta notarial, de lo contrario tiene pleno valor:

El acta de notificación notarial es un documento público (artículo 101, párrafo primero, Código Notarial). Su finalidad, entre otras, es hacer constar notificaciones (ordinales 30 y 32 Ley de Notificaciones Judiciales). Como documento público, mientras no sea argüida de falsa, hace plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirme en ellos haber realizado o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones (canon 370 Código Procesal Civil). La declaratoria de falsedad de este tipo de documento solo podrá ser declarada por el juez civil y en ciertos supuestos (numerales 294 y 397 *ibídem*). La promovente no aportó ningún elemento que permita a esta Sala determinar que este asunto se enmarca en alguna de las hipótesis de los últimos preceptos citados, a fin de declarar la falsedad de un acta de notificación notarial, por lo que conserva su valor de plena prueba (voto 217-F-2019).

Ahora bien, siempre analizando el valor probatorio de las actas notariales, en los procesos judiciales, es importante reiterar que las actas notariales pueden y deben sustentarse en documentos de apoyo, que para el caso en concreto desarrollado, como bien se ha indicado corresponde a las

fotografías, videos, copia de la cédula de la persona usuaria y certificación registral del bien inmueble. Los documentos de soporte, del acta notarial y que deben también guardarse con copia al archivo de referencias, no deben confeccionarse en papel de seguridad, sólo únicamente el instrumento notarial, es decir acta que confecciona el notario público en el cual da fe de los hechos, o circunstancias que le observó en el momento.

Esto también lo aclara el Tribunal Primero de Apelación Civil de San José, en la resolución 63-4U, de las quince horas trece minutos del veinte de enero de dos mil veintiuno, expediente 19-007795-1763-CJ, cuando justamente explica que incluir en papel de seguridad los documentos de soporte constituye un incumplimiento en los lineamientos de la función notarial:

La resolución de las quince horas y dos minutos del veintiocho de agosto de dos mil veinte no se ajusta a derecho, toda vez que tiene por no notificada a la demandada del presente proceso aún y cuando la notificación notarial siguió todas las prescripciones legalmente establecidas. En relación con lo indicado por su autoridad en la resolución de las diez horas y cincuenta y ocho minutos del dieciocho de junio de dos mil veinte sobre la notificación notarial, he de indicar que en autos la notificación aportada sí se denota que está realizada en papel de seguridad. La segunda imagen del documento aportado por esta representación el 20 de febrero de 2020, es simplemente un documento de apoyo. Nótese que en el acta notarial se indica expresamente que la firma de quien recibe la notificación consta en el documento de soporte. (...) La normativa previamente transcrita señala que el acta notarial se rige por las reglas de la confección de los documentos notariales. Respetándose las líneas por plana, el interlineado, sin dejar espacios en blanco y sin números, abreviaturas o símbolos (tal cual se hizo en la primera imagen del documento aportado por esta representación el 20 de febrero de 2020). No se debe confundir esta primera imagen, que es el acta notarial, con el documento de apoyo. Sobre este mismo documento, el artículo antes transcrito es muy claro en cuanto a que el notario se podrá apoyar en distintos formatos, para garantizar la entrega al documento a quién va a ser notificado. Nótese que expresamente se pronuncia que estos formatos podrán ser, entre otros, el formulario

de la Guía Práctica de Comunicaciones Judiciales promulgada por el Poder Judicial. Que es este último documento, sea el documento de apoyo, el que se aporta como imagen número dos del archivo aportado el 20 de febrero de 2020. El acta aportada en papel de seguridad es la transcripción, con la dación de fe correspondiente, para brindar certeza y seguridad jurídica. Esta representación le solicitó al notario aportar ambos documentos por así disponerlo el artículo 62bis in fine, antes transcrito. Pues su último párrafo señala expresamente: 'Cuando el notario público comunique al juzgado o tribunal respectivo, la notificación realizada, deberá aportar el acta transcrita en el papel de seguridad notarial, y cualquier otro documento o registro que considere oportuno.' (...) Si bien el artículo 29 de la Ley de Notificaciones Judiciales señala que el acta debe ir en papel de seguridad, esta norma no hace referencia a los documentos de apoyo. En el presente caso se aporta además del acta notarial que sí está en el papel de seguridad que estipula el artículo 29 de la Ley de Notificaciones Judiciales, un documento de apoyo en hoja blanca. Este documento de apoyo se sustenta en los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. No lleva razón su autoridad en cuanto a que toda la actuación (incluyendo el documento de apoyo) deba ir en papel de seguridad, lo que establece el numeral 29 ut supra, es que lo que se debe consignar en el papel notarial es el acta notarial. Por lo que es de vital importancia para este asunto que se logre determinar qué es el acta notarial y qué no es el acta notarial y qué es un mero documento de apoyo. Este último se sustenta en el artículo 62 bis de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Al señalar: '...Se acompañará de los documentos confirmatorios de recepción que el notario estime oportunos'. Valga la ocasión para señalar que lo aportado en el documento de apoyo (en hoja blanca) no puede hacerse en papel de seguridad pues esto sería un incumplimiento flagrante a los lineamientos de la función notarial, un papel notarial no se pueden dejar espacios en blanco, ni utilizar números,

tampoco realizar tachaduras (como las 'x' que se marcan en el documento de apoyo). Por lo cual el notario lo que realiza es un acta notarial de lo ahí reflejado en un acta notarial, dando fe de que lo transcrito es fiel reproducción del documento de apoyo. Entonces, solicitar que el documento de apoyo también se encuentre en papel de seguridad representa interpretación que no encuentra asidero alguno en la normativa aplicable al caso concreto. A su vez, representa un formalismo excesivo por parte de este Juzgado que dificulta la aplicación de los principios procesales que rigen esta jurisdicción.

Así las cosas, de acuerdo con todo lo expuesto, se denota que, el instrumento jurídico del acta notarial recomendado a la usuaria, corresponde incluso el que probatoriamente resulta ser más oportuno, valorando que el paso a seguir sería una demanda civil por daños y perjuicios. Tal afirmación se sustenta, en el análisis jurídico del caso al tenor de lo establecido en el Código Notarial, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, así como de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial.

INSTRUMENTO NOTARIAL

**ACTA NOTARIAL
INSPECCIÓN DE INMUEBLE H 136478-000
A solicitud de María Eugenia Porras Zumbado**



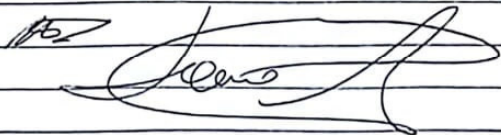

NO. 0 705 602 B6

☐ 3 5 2 9 ☐ ☐ 2 3 1 : 0 0 2 1 :

PROTOCOLO

NO. 001



1 LICDA. MARIA FRANCINI CUBILLO CHACON, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
 2 DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA
 3 MEDIANTE RESOLUCION DNN-CERO CINCUENTA Y UNO-DOS MIL VEINTE; HACE
 4 CONSTAR: Que este es el tomo número UNO del protocolo que se autoriza a la Notarin
 5 Pública LAURA MARÍA MÉNDEZ PORRAS, que actualmente se encuentra en
 6 nombramiento PLENO y quien también suscribe esta razón. Contiene DOSCIENTAS hojas
 7 removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con número y serie de
 8 SETECIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS UNO-B6 a SETECIENTOS CINCO MIL
 9 OCHOCIENTOS UNO-B6, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de
 10 conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario
 11 extendido por el Banco de Costa Rica número 000550291296, el cual se archiva en esta oficina
 12 de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. San José, a las catorce horas cuarenta
 13 minutos del veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés. REFERENCIA: 196549-ULTIMA
 14 LINEA-  
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30



1 **NÚMERO UNO:** Yo Laura María Méndez Porras, Notaria Pública, con oficina
2 abierta en San José, Moravia, La Guaria, costado norte del Club la Guaria, edificio
3 esquinero, color blanco. **A SOLICITUD** de la señora **María Eugenia Porras**
4 **Zumbado**, mayor, viuda de sus primeras nupcias, odontóloga, portadora de la
5 cédula de identidad número dos-seiscientos setenta y uno- setecientos veinticinco,
6 vecina de San José, Coronado, de la esquina sureste del parque doscientos
7 metros este y veinticinco metros sur, **ME CONSTITUÍ** el día LUNES QUINCE DE
8 ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, al ser las catorce horas cinco
9 minutos, en compañía de la señora **María Eugenia Porras Zumbado** en el
10 inmueble ubicado en Heredia, Sarapiquí, La Virgen, de la esquina sureste de la
11 Iglesia Católica de las Palmitas cien metros este, inmueble inscrito en el Registro
12 Inmobiliario, provincia de Heredia, matrícula número UNO TRES- SEIS
13 CUATRO SIETE OCHO, CERO CERO CERO, naturaleza del terreno: para
14 agricultura, situado en el distrito dos-La Virgen, Cantón diez-Sarapiquí de la
15 provincia de Heredia, linderos: norte: lote sesenta y cuatro, sesenta y siete,
16 sesenta y ocho y lote segregado; sur: lote setenta y cuatro; este: quebrada grande,
17 oeste: Calle pública y lote segregado, mide ochenta y seis mil doscientos cuarenta
18 y seis metros con setenta decímetros cuadrados; plano H-cero-seis-cero-ocho-
19 nueve-cuatro-cuatro, mismo propiedad de María Eugenia Porras Zumbado, esto con el
20 fin de hacer constar el estado del inmueble específicamente tanto del apartamento B-UNO
21 como el local comercial A-UNO. Manifiesta María Eugenia Porras Zumbado, que el día
22 viernes doce de enero de dos mil veinticuatro el señor Pedro Salas Garbanzo, desocupó
23 los inmuebles de interés que se detallan de seguido, los cuales arrendó al mismo
24 desde el tres de marzo de dos mil veintidós. **PRIMERO:** Se observa un inmueble
25 esquinero, correspondiente a un edificio que tiene cuatro apartamentos en el
26 segundo piso identificados como B-UNO, B-DOS, B-TRES, B-CUATRO, y en el
27 primer piso tiene tres locales comerciales identificados como A-UNO, A-DOS, A-
28 TRES, al momento de ingresar específicamente al apartamento **B-UNO** se observa
29 el espacio interno vacío, es decir sin ningún tipo de mobiliario, se observa en
30 general en las paredes internas de todo el apartamento con manchas, sucias y



NO. 002

NO. 0 705 602 B6

0 3 5 2 9 0 0 2 1

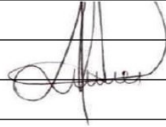
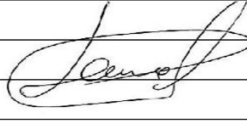
PROTOCOLO



1 con moho, el lugar está compuesto por cinco aposentos, de los que se describe
2 su estado de seguido: **COCINA**: Al ingresar al inmueble se encuentra un primer
3 espacio a mano derecha que me indica la señora María Eugenia Porras Zumbado,
4 corresponde a la cocina, se observa una campana de metal, pared hacia la calle
5 con tres huecos de cuatro, siete y ocho centímetros de diámetro, en la esquina
6 inferior izquierda de la pared, hay un abanico en la pared de color negro marca Air
7 Monster, el piso se encuentra manchado. **BAÑO**: siguiendo de la cocina se ubica
8 un baño, mismo que se encuentra con el inodoro, sin el sistema de cadena, no
9 tiene lavatorio, se observan las tuberías expuestas y parte de lavatorio quebradas,
10 además, el azulejo se observa manchado, con muestras de marcas de pintura
11 encima. **HABITACIÓN** se observa una habitación despintada, con rayones de pilot,
12 con siete huecos en dos de las cuatro paredes, tres de ellos con ocho centímetros
13 de diámetro y cuatro de doce centímetros de diámetro. **SALA**, en la sala
14 igualmente se observa la pintura de las paredes con rayas, sucia y con moho, así
15 como cinco huecos de trece centímetros de diámetro en una de las paredes, y
16 y finalmente **PATIO DE PILAS**, se observa la pintura de las paredes con rayas,
17 sucia y con moho. Nos desplazamos la señora María Eugenia Porras Zumbado
18 y la suscrita notaria hasta el local comercial **A-UNO**, mismo que al ingresar se observa
19 con las paredes con manchas, sucias y rayadas, el espacio consta de un solo espacio
20 grande y un baño, en el espacio grande se observa en las paredes ocho huecos,
21 tres de ellos de siete centímetros de diámetro y cinco de trece centímetros de
22 diámetro, en uno de ellos se observa inserto un tornillo, por su parte en el baño se
23 observa que no tiene lavatorio, las tuberías expuestas y marcas de que hubo un
24 lavatorio en el sitio, además el azulejo se observa manchado, con muestras de
25 pintura encima. De todo lo indicado se tomaron fotografías. Se termina la
26 diligencia al ser las quince horas cincuenta minutos del día quince de enero del
27 año dos mil veinticuatro. Es todo. Posteriormente, me dirijo a mi oficina, donde
28 procedo a redactar, transcribir en mi protocolo e imprimir esta acta notarial; de
29 igual forma guardo en mi archivo de referencias copia de la documentación e
30 imágenes relacionadas. Expido un primer testimonio a la interesada. En fe de lo



1 anterior, leo lo escrito, lo apruebo y firmo, firma también la interesada María
2 Eugenia Porras Zumbado quién estuvo presente en la diligencia, lo anterior, en la
3 ciudad de San José a las diecisiete horas y treinta minutos del día quince de enero
4 del año dos mil veinticuatro.

5  

6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Testimonio del Instrumento Notarial



NÚMERO UNO: Yo Laura María Méndez Porras, Notaria Pública, con oficina abierta en San José, Moravia, La Guaria, costado norte del Club la Guaria, edificio esquinero, color blanco. **A SOLICITUD** de la señora **María Eugenia Porras Zumbado**, mayor, viuda de sus primeras nupcias, odontóloga, portadora de la cédula de identidad número dos-seiscientos setenta y uno- setecientos veinticinco, vecina de San José, Coronado, de la esquina sureste del parque doscientos metros este y veinticinco metros sur, **ME CONSTITUÍ** el día LUNES QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, al ser las catorce horas cinco minutos, en compañía de la señora María Eugenia Porras Zumbado en el inmueble ubicado en Heredia, Sarapiquí, La Virgen, de la esquina sureste de la Iglesia Católica de las Palmitas cien metros este, inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, provincia de Heredia, matrícula número UNO TRES- SEIS, CUATRO SIETE OCHO, CERO CERO CERO, naturaleza del terreno: para agricultura, situado en el distrito dos-La Virgen, Cantón diez-Sarapiquí de la provincia de Heredia, linderos: norte: lote sesenta y cuatro, sesenta y siete, sesenta y ocho y lote segregado; sur: lote setenta y cuatro; este: quebrada grande, oeste: Calle pública y lote segregado, mide ochenta y seis mil doscientos cuarenta y seis metros con setenta decímetros cuadrados; plano H-cero-seis-cero-ocho-nueve-cuatro-cuatro, mismo propiedad de María Eugenia Porras Zumbado, esto con el fin de hacer constar el estado del inmueble específicamente tanto del apartamento B-UNO, como el local comercial A-UNO. Manifiesta María Eugenia Porras Zumbado, que el día viernes doce de enero de dos mil veinticuatro el señor Pedro Salas Garbanzo, desocupó los inmuebles de interés que se detallan de seguido, los cuales arrendó al mismo desde el tres de marzo de dos mil veintidós. **PRIMERO:** Se observa un inmueble esquinero, correspondiente a un edificio que tiene cuatro apartamentos en el segundo piso identificados como B-UNO, B-DOS, B-TRES, B-CUATRO, y en el primer piso tiene tres locales comerciales identificados como A-UNO, A-DOS, A-TRES, al momento de ingresar específicamente al apartamento **B-UNO** se observa el espacio interno vacío, es decir sin ningún tipo de mobiliario, se observa en general en las paredes internas de todo el apartamento con manchas, sucias y con moho, el lugar está compuesto por cinco aposentos, de los



que se describe su estado de seguido: **COCINA:** Al ingresar al inmueble se encuentra un primer espacio a mano derecha que me indica la señora María Eugenia Porras Zumbado, corresponde a la cocina, se observa una campana de metal, pared hacia la calle con tres huecos de cuatro, siete y ocho centímetros de diámetro, en la esquina inferior izquierda de la pared, hay un abanico en la pared de color negro marca Air Monster, el piso se encuentra manchado. **BAÑO:** siguiendo de la cocina se ubica un baño, mismo que se encuentra con el inodoro, sin el sistema de cadena, no tiene lavatorio, se observan las tuberías expuestas y parte de lavatorio quebradas, además, el azulejo se observa manchado, con muestras de marcas de pintura encima. **HABITACIÓN** se observa una habitación despintada, con rayones de pilot, con siete huecos en dos de las cuatro paredes, tres de ellos con ocho centímetros de diámetro y cuatro de doce centímetros de diámetro. **SALA,** en la sala igualmente se observa la pintura de las paredes con rayas, sucia y con moho, así como cinco huecos de trece centímetros de diámetro en una de las paredes, y y finalmente **PATIO DE PILAS,** se observa la pintura de las paredes con rayas, sucia y con moho. Nos desplazamos la señora María Eugenia Porras Zumbado y la suscrita notaria hasta el local **A-UNO,** mismo que al ingresar se observa con las paredes con manchas, sucias y rayadas, el espacio consta de un solo espacio grande y un baño, en el espacio grande se observa en las paredes ocho huecos, tres de ellos de siete centímetros de diámetro y cinco de trece centímetros de diámetro, en uno de ellos se observa inserto un tornillo, por su parte en el baño se observa que no tiene lavatorio, las tuberías expuestas y marcas de que hubo un lavatorio en el sitio, además el azulejo se observa manchado, con muestras de pintura encima. De todo lo indicado se tomaron fotografías. Se termina la diligencia al ser las quince horas cincuenta minutos del día quince de enero del año dos mil veinticuatro. Es todo. Posteriormente, me dirijo a mi oficina, donde procedo a redactar, transcribir en mi protocolo e imprimir esta acta notarial; de igual forma guardo en mi archivo de referencias copia de la documentación e imágenes relacionadas. Expido un primer testimonio a la interesada. En fe de lo anterior, leo lo escrito, lo apruebo y firmo, firma también la interesada María Eugenia Porras Zumbado quién estuvo presente en la diligencia, lo anterior, en la ciudad de San José a las diecisiete horas y treinta minutos del día quince de enero del año dos mil veinticuatro. **María Eugenia Porras Zumbado, Laura María Méndez Porras.** Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número UNO-UNO visible a folios uno vuelto a

LAURA MENDEZ PORRAS
2 0 3 0 6 0 2 6 2



dos vuelto del Tomo uno del protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original, ante la interesada, resultó conforme y lo expido como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laura', enclosed within a simple rectangular box.

LAURA MENDEZ PORRAS
NOTARIO PÚBLICO
Carné 26725
San José - Costa Rica

LAURA MENDEZ PORRAS



2 0 3 0 6 0 2 6 2

2224059360071

Archivo de Referencias

Fotografías de los lugares visitados

B-UNO







A-UNO











Copia de la cédula de la usuaria



Certificación Registral del Inmueble visitado

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 136478- --000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 136478 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA VIRGEN CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 64,67,68 Y LOTE SEGREGADO

SUR : LOTE 74

ESTE : QUEBRADA GRANDE

OESTE : CALLE PUBLICA Y LOTE SEGREGADO

MIDE: OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:H-0608944-1985

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 136478 Y ADEMAS PROVIENE DE 119298-000

VALOR FISCAL: 20,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
Maria Eugenia Porras Zumbado
CEDULA IDENTIDAD 2 0671 0725
ESTADO CIVIL: VIUDO
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00157033-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-JUL-2015

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 394-11516-01-0924-001
AFECTA A FINCA: 4-00136478 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 2009-212187-01-0001-001
MONTO: TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL SESENTA Y DOS COLONES CON QUINCE CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 4-00136478 -000
INICIA EL: 10 DE AGOSTO DE 2009
LONGITUD: 68.53 METROS
ANCHO: 30.00 METROS
RUMBO: ESTE A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 410593-000 4 136478-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

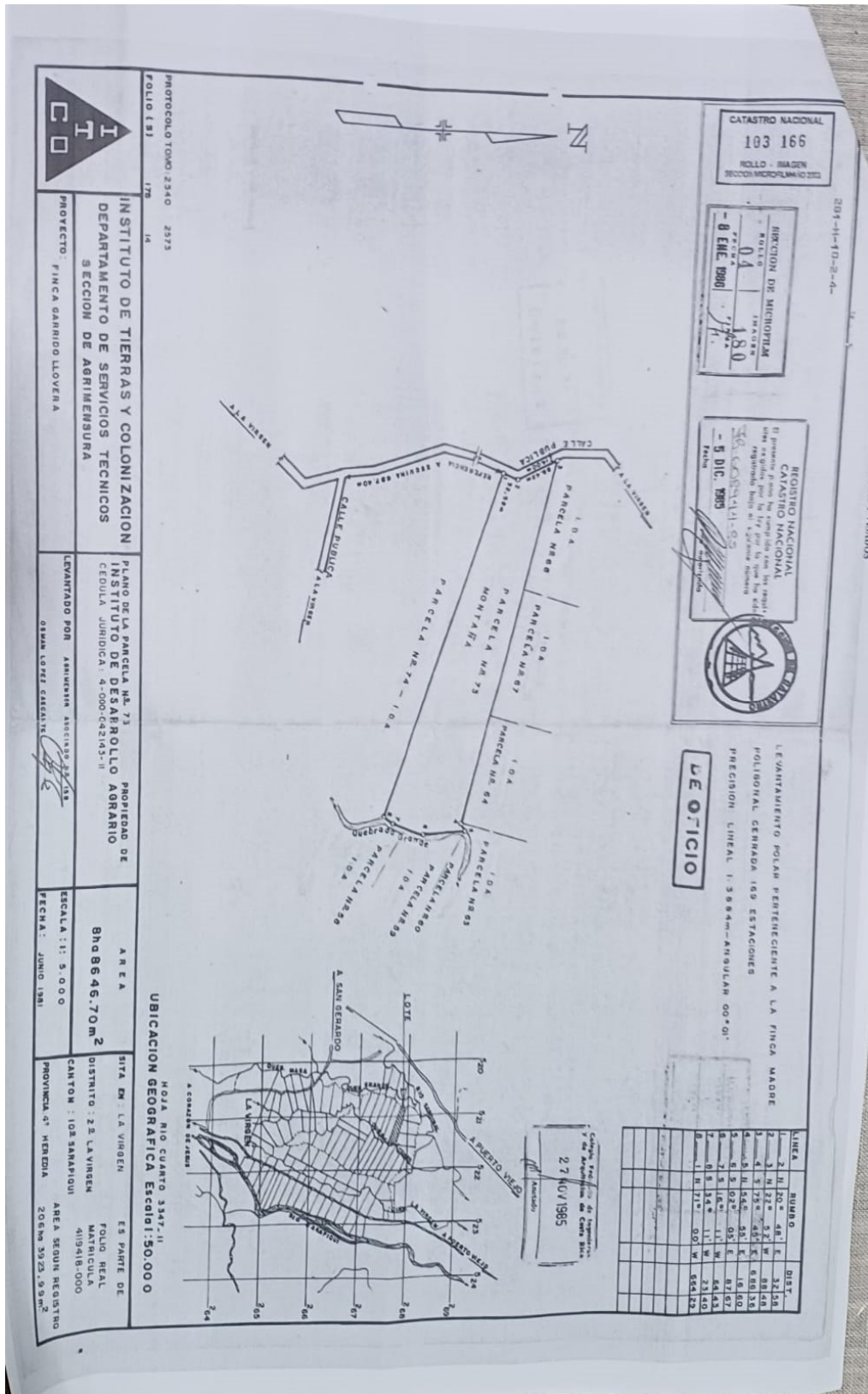
Emitido el 04-10-2023 a las 18:25 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@mp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Plano Catastrado



Contrato de Arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **María Eugenia Porras Zumbado**, mayor, viuda, odontóloga, portadora de la cédula de identidad número dos-seiscientos setenta y uno- setecientos veinticinco, vecina de San José, Coronado, de la esquina sureste del parque doscientos metros este y veinticinco metros sur, quien de ahora en adelante se llamará ARRENDATARIA y el señor **Pedro Salas Garbanzo**, mayor, casado, comerciante, cédula de identidad número cuatro-doscientos once-trescientos veinte, vecino de Alajuela, Grecia, El Mesón, Calle Corinto, 25 metros al norte de la Pulpería el Pueblo casa color verde, quién en adelante se llamará EL INQUILINO convenimos en celebrar el presente contrato de arrendamiento de un local comercial y un apartamento habitacional, bajo las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La primera es propietaria de un inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, bajo la siguiente descripción provincia de Heredia, Sarapiquí, La Virgen, de la esquina sureste de la Iglesia Católica de las Palmitas cien metros este, inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el partido de Heredia, matrícula número UNO TRES SEIS CUATRO SIETE OCHO, CERO CERO CERO, en el cual se ha construido un edificio esquinero que tiene cuatro apartamentos en el segundo piso identificados como B-UNO, B-DOS, B-TRES, B-CUATRO, y en el primer piso tiene tres locales comerciales identificados como A-UNO, A-DOS, A-TRES, . En este acto ambas partes convienen en alquilar el apartamento B-UNO y el local comercial A-UNO.

SEGUNDA: El precio por el arrendamiento de los inmuebles de trescientos mil colones con relación al local A-UNO y doscientos mil colones por el apartamento B-UNO, pagaderos el día 1 de cada mes, en la cuenta en colones de la arrendante con el Banco de Costa Rica número CR26015202001212619621 (001-2126196-2). El inicio del contrato será el día **tres de marzo de dos mil veintidós**. Deberá de cancelar la renta los días primero de cada mes.

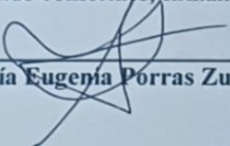
TERCERA: El precio puede tener un reajustarse de acuerdo al aumento de la tasa de inflación.

CUARTA: PLAZO: Por tres años. Cualquiera de las partes indicándole al otro por cualquier medio, puede ponerle término, avisando antes de la fecha que le corresponda cancelar.

QUINTA: Ambos inmuebles se le entregan en buen estado de conservación, con las paredes recién pintadas en su totalidad, sin huecos, con los lavatorios de ambos inmuebles íntegros, completamente vacíos. Queda prohibido hacer huecos, colocar clavos o tronillos en las paredes para colocar cualquier tipo de artefacto, o cualquier otro fin.

SEXTA: El inquilino es responsable de los daños que por su imprudencia pueda ocasionar en los bienes.

Estando conformes, firmamos en la ciudad de San José, el día tres de marzo de dos mil veintidós.



María Eugenia Porras Zumbado



Pedro Salas Garbanzo

Factura

Cálculos legales MasterLex

LAURA MENDEZ PORRAS

Fecha: 15-01-2024

Acta notarial Inestimable (Se realiza fuera de la oficina)

¿Cantidad de folios utilizados? 3

Fundamento legal: Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Artículo 89: Si el acta se levanta fuera de la oficina, los honorarios mínimos serán de ciento veintiún mil colones sin perjuicio de convenir una mayor tarifa en razón del tiempo dedicado, el lugar y otras circunstancias que lo ameritan. Tasaciones BCR: Enteros por montos fijos

Timbres	Monto
Fiscal (Reintegro de papel)	¢ 125.00
Fiscal (Impuesto de timbre)	¢ 62.50
Colegio de Abogados	¢ 275.00
Total:	¢ 462.50

Honorarios	Monto
Honorarios Profesionales	¢ 121,000.00

Totales	
Gastos:	¢ 462.50
Otros gastos:	traslado a Sarapiquí ¢ 60 000
Honorarios Profesionales	¢ 121,000.00
IVA (13.00%):	¢ 23,590.1
Total:	¢ 205,052.6

© Copyright MasterLex Todos los derechos reservados.

Factura Electrónica N° 00100001010000000180

Fecha de Emisión: 15-ENERO-2024

Ver. 4.2

Clave Numérica 50628061900020306026200100001010000000180170460111

Abogado y Notario

LAURA MENDEZ PORRAS

Teléfono: +(506) 2430-4104
Fax: +(506) 2443-2661
Correo: jomaro7070@hotmail.com

LAURA MENDEZ PORRAS

Dirección: San José, Moravia, La Guaria, costado norte
del Club la Guana, edificio esquinero, color blanco

Ident. Física: 206710725

Receptor: Maria Eugenia Porras Zumbado

Ident. Física: 206710725
Teléfono: +(506) 8844-9191
Correo: factura@rjasesores.com

Condición de Venta: Contado

Dirección:

Medio de Pago: Efectivo

Líneas de Detalle

Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuesto
Honorarios Notario	1.00	Sp	Acta Notarial Protocolizada, Tomo UNO- Escritura número uno	181,462.5	0.00		181,462.5	

Notas:

Subtotal Neto:	¢		181,462.5
Total Imp. Ventas:	¢		0.0
Total Otros Imp:	¢	IVA	23,590.1
Total Exonerado:	¢		0.0
Total Factura:	¢		205,052.6

doscientos cinco mil cincuenta y dos colones con seis centimos

Consulta en www.facturaelectronica.cr

Autorizada mediante la resolución DGT-R-037-2019 del primero de julio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GTI www.facturaelectronica.cr



CS Escaneado con CamScanner

Índice Notarial

Laura Méndez Porras
1 1 3 6 2 0 4 5 3



Índice de Instrumentos Autorizados declarados por el Notario Público
Lic. Laura Méndez Porras
Carné No. 26725
- I QUINCENA DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO

Tomo	Folio Inicial	Folio Final	Numero	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes
01	1-vuelto	2-vuelto	UNO	17:30	15-01-24	Acta Notarial	Maria Eugenia Porras Zumbado
"Ultima Linea"							



[Signature]
Lic. Laura Méndez Porras

Es todo. San José, 17 de enero del 2024



Laura Méndez Porras



1 1 3 6 2 0 4 5 3

2691051543864

REFERENCIAS

Ávila P. (1990) Derecho Notarial. Bosch

Código Notarial, Ley 7764, 1998. Noviembre 22 de 1998. (Costa Rica).

Gomá J. (2011), Derecho Notarial. Bosch.

Ley No. 7527 de 1995. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbano. Julio 7 de 1995.

La Gaceta No. 155.

Ley No. 8687 de 2008. Ley de Notificaciones Judiciales. Diciembre 4 de 2008. La Gaceta No.

20.

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Dirección Nacional de Notariado,

Consejo Superior Notarial, sesión número seis del 13 de marzo del 2013.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia relacionada con actas notariales.

Resolución 000888-F-2007, de las nueve horas cinco minutos del catorce de diciembre de dos mil siete. Expediente 01-000933-0185-CI.

Sala Primera, Corte Suprema de Justicia, Jurisprudencia relacionada con el valor probatorio de las

actas notariales. Resolución 000609-F-S1-2008, de las diez horas cuarenta y cinco minutos del cinco de setiembre de dos mil ocho. Expediente 05-000204-0296-CI.

Sala Primera, Corte Suprema de Justicia, Jurisprudencia relacionada con el valor probatorio de las

actas notariales. Resolución 000931-F-S1-2010, de las nueve horas cuarenta minutos del cinco de agosto de dos mil diez. Expediente 08-000206-1027-CA

Salas O. (1973), Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá. Costa Rica.

Tribunal Contencioso Administrativo. Jurisprudencia relacionada con actas notariales. Resolución N° 00468 – 2006, del 10 de noviembre del 2006 a las 10:30 horas. Expediente: 01-001015-0161-CA.

Tribunal Primero de Apelación Civil de San José. Jurisprudencia relacionada con documentos soporte del acta notarial. Resolución 63-4U, de las quince horas trece minutos del veinte de enero de dos mil veintiuno. Expediente 19-007795-1763-CJ,

Tribunal Superior Civil y Contencioso Administrativo. Jurisprudencia relacionada con actas notariales. Resolución número 601 de las 13:15 horas del 21 de setiembre 1971.

APÉNDICE

Jurisprudencia relacionada con actas notariales y su validez.

Exp. 08-000206-1027-CA

Res. 000931-F-S1-2010

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas cuarenta minutos del cinco de agosto de dos mil diez.

Proceso de conocimiento establecido en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda por MONTAÑA TRUCHAS DE CACHI SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por su apoderado general judicial, Allan Garro Navarro; contra la MUNICIPALIDAD DE PARAÍSO DE CARTAGO, representada por su alcalde, Marvin Solano Zúñiga, divorciado, administrador de empresas. Figura como apoderado especial judicial de la municipalidad demandada, César Arrieta Mejía, no indica domicilio. Las personas físicas son mayores de edad, y con las salvedades hechas, casados, abogados y vecinos de Cartago.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció proceso de conocimiento, cuya pretensión fue ajustada en la audiencia preliminar, para que en sentencia se declare: “• La disconformidad con el ordenamiento jurídico de la actuación material de la Administración demandada. • Que se ordene restituir la posesión física de lo que fue usurpado por la Municipalidad demandada. • Que se ordene a la Municipalidad abstenerse de ejecutar actuaciones materiales similares a las combatidas. • Que se condene a la Municipalidad al pago de los daños y perjuicios ocasionados y que se originan en la actuación material de la demandada. El daño material se divide en dos tantos: a. El daño por perder la propiedad (¢6.000.000). b. El daño al remanente (¢6.000.000). Los perjuicios se traducen en los intereses de las sumas cobradas.”

2.- El representante de la Municipalidad, contestó negativamente e interpuso las defensas previas de falta de agotamiento de la vía administrativa y cosa juzgada (las que fueron resueltas en audiencia preliminar), así como las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, prescripción, falta de agotamiento de la vía administrativa y cosa juzgada.

3.- Se señalaron las 13 horas 30 minutos del 18 de setiembre de 2008 con el fin de realizar la audiencia de conciliación, la que se declaró fracasada, al no asistir representación por la parte demandada.

4.- A la audiencia preliminar, se presentaron los representantes de ambas partes; en ésta se ajustó la pretensión.

5.- Se señaló hora y fecha para realizar el juicio oral y público; y el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Quinta, integrada por los Jueces Julio Alberto Cordero Mora, José Paulino Hernández Gutiérrez y Alner Palacios García, en sentencia no. 1755-2009 de las 8 horas 22 minutos del 7 de setiembre de 2009, resolvió: “Se acoge la excepción de falta de derecho formulada por la entidad demandada. En consecuencia, se declara sin lugar en todos sus extremos la demanda instaurada por MONTAÑA TRUCHAS DE CACHÍ SOCIEDAD ANÓNIMA contra la MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE PARAÍSO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO. Tocante al rubro de costas, se imponen (sic) su pago, tanto de las personales cuanto de las procesales, a la parte actora perdidosa en este proceso.”

6.- El representante del actor, formula recurso de casación indicando las razones en que se apoya para refutar la tesis del Tribunal.

7.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley.

Redacta el Magistrado González Camacho

CONSIDERANDO

I.- La sociedad Montañas Truchas de Cachí S.A. (referido, en adelante, como Truchas de Cachí) es propietaria del inmueble inscrito en el partido de Cartago, al folio real 35454-000, el cual es atravesado por el camino denominado el Canario de Volio. Debido a que el camino fue cerrado por la accionante, la Municipalidad de Paraíso (en lo sucesivo, la Municipalidad), luego del procedimiento administrativo seguido al efecto, lo reabrió, resultando con un ancho promedio de 5,5 metros. La propietaria interpone este proceso para que se declare, según el ajuste de pretensiones realizado en las audiencias preliminares, lo siguiente: a) la disconformidad con el ordenamiento jurídico de la actuación material de la Administración; b) se ordene a la accionada abstenerse de ejecutar actuaciones similares; c) se condene al pago de los daños y perjuicios ocasionados. Dentro

del daño material, incluye la pérdida de la propiedad y “el daño al remanente”, el cual liquida en la suma de ¢6.000.000,00. Asimismo, por concepto de daño moral, solicita se le otorgue el monto de ¢6.000.000,00. La Municipalidad contestó en forma extemporánea la demanda, por lo que se le tuvo como rebelde según resolución de las 7 horas 57 minutos del 10 de setiembre de 2008. No obstante, opuso las excepciones de falta de derecho, prescripción, falta de agotamiento de la vía administrativa y cosa juzgada, de las cuales, las dos últimas, fueron declaradas sin lugar en forma interlocutoria por la jueza tramitadora durante la audiencia preliminar celebrada el 20 de febrero de 2009. Por su parte, el Tribunal acogió la primera de ellas, por lo que declaró sin lugar en todos sus extremos la demanda instaurada, e impuso a la vencida el pago de las costas personales y procesales. Acude en casación el representante de Truchas de Cachi.

Violación de normas procesales

II.- Como único motivo de esta índole, acusa, se le causó indefensión debido a que se le denegó prueba admisible, citando como sustento de su alegato, el numeral 594.2 del Código Procesal Civil, aplicable, según su opinión, en virtud de lo dispuesto en el canon 220 del Código Procesal Contencioso Administrativo (en adelante CPCA). Señala, dentro de los elementos probatorios ofrecidos solicitó la admisión de varios testigos, cuya importancia fue reiterada en la audiencia preliminar. Apunta, en dicha ocasión manifestó que, de convertirse el proceso en uno de puro derecho, estaría dispuesto a prescindir de esta probanza. Recrimina la decisión de la jueza tramitadora de considerar las deposiciones como innecesarias a consecuencia del nombramiento de perito realizado durante la audiencia preliminar. Ante ello, arguye, la renuncia realizada se encontraba condicionada a que se declarara el asunto de puro derecho, lo cual no ocurrió, por lo que los testigos debieron ser admitidos. Expresa, en el juicio oral y público se reiteró acerca del yerro, así como la rectificación del vicio, en cumplimiento de lo dispuesto en el canon 137.2 del CPCA. Concluye, la indefensión se produjo al no recibirse la prueba testimonial que hubiera aportado datos relevantes respecto a la historia del camino en cuestión y sus características antes y después de los hechos.

III.- En lo tocante a la indefensión aducida por la recurrente, como consecuencia de una presunta denegación de prueba, resulta indispensable referirse a lo manifestado y resuelto sobre este tema durante el proceso. Con vista en la grabación de la audiencia preliminar, realizada el día 2 de febrero de 2009, se puede apreciar que, cuando se discutió la pertinencia de la declaración de los testigos, la

parte solicitó que se tramitará como un proceso de puro derecho, admitiendo que se prescindiera de dicha probanza. Ante esta petitoria, la jueza tramitadora le consultó si consideraba que, con base en la restante prueba documental admitida, se encontraba en posición de demostrar los hechos en que fundamenta su pretensión, a lo que en última instancia respondió afirmativamente. En todo caso, en ese momento no se hizo ningún pronunciamiento sobre ese aspecto, y por el contrario, se relegó para el final de la audiencia. Llegado el momento, la jueza tramitadora, al ordenar una pericia en la que se determinara el ancho y el largo del camino, así como la demarcación en el plano, consideró innecesario admitir los testimonios que, según lo indicó la parte proponente, se referirían a ese mismo aspecto. Contra esa decisión, no se interpuso recurso alguno. A partir del anterior cuadro fáctico, el agravio debe ser rechazado. El recurrente alega que ha existido una denegación injustificada de prueba admisible que, a la postre, lo colocó en un estado de indefensión. Empero, la anterior afirmación carece de sustento, en la medida en que, al no ejercer los remedios procesales previstos contra la decisión de prescindir de la prueba testimonial, en forma implícita, se mostró conforme con esta. No es dable argüir un quebranto al debido proceso, en particular, del derecho de defensa, cuando existiendo mecanismos procesales específicos para impugnar una determinada decisión, la parte opta por no ejercerlos. Adicionalmente, en el caso concreto debe observarse que de las manifestaciones del representante legal de la actora durante la tramitación de la audiencia preliminar, se desprende que, en su criterio, esta no era imprescindible. Si bien se refirió en determinados momentos sobre su importancia, también es cierto que manifestó que esta no era determinante, al punto que solicitó que se continuara tramitando bajo la figura del proceso de puro derecho con base en la prueba documental admitida. Fue la jueza tramitadora la que, a pesar de las manifestaciones de la accionante, descartó esta posibilidad, e incluso ordenó, ex officio, prueba técnica, a efectos de demostrar los puntos sobre los cuales se iban a referir originalmente los testigos y sobre los cuales gira el objeto del proceso. Todo esto, sin perjuicio de las facultades del juez de juicio para admitir prueba (numerales 110, 93 y 50 del CPCA, en relación con el 82 y 85 del mismo cuerpo normativo). En esta sede se arguye que existió una renuncia condicionada a la conversión del proceso en uno de puro derecho, sin embargo, en la grabación de la audiencia consta una situación distinta. Es clara la manifestación de voluntad de la parte cuando indicó que no era necesaria la evacuación de los testimonios, lo que a la postre se ve confirmado por el hecho de que no se impugnó el rechazo realizado al finalizar la audiencia. Todas estas razones hacen que lo procedente sea rechazar el reparo planteado.

Violación de normas sustantivas

IV.- En el primer agravio de esta índole, cuestiona los hechos que el Tribunal tuvo por demostrados. Reclama, se indicó que el ancho promedio del camino era de 5,5 metros, para lo cual se basaron en el informe pericial, así como la existencia de 4 planos que así lo detallan. No obstante, agrega, el perito declaró que en algunas partes del camino, esa medida se ve ampliamente superada, producto de los ensanchamientos realizados en fecha reciente. Estos “cortes laterales en la montaña”, según se denominan en el peritaje, asevera, fueron hechos en perjuicio evidente de la propiedad del actor. Esto por cuanto el camino atraviesa la finca. Reiteró lo manifestado por el perito en el sentido de que “no es posible volver las cosas al estado anterior”. De lo anterior, arguye, como mínimo, la Municipalidad se excedió en sus facultades ensanchando el camino indebidamente en los puntos específicos señalados por el profesional, al vulnerarse el derecho de propiedad consagrado en el artículo 45 constitucional. Por ello, afirma, se produjo un error de hecho. Expone que, “en el peor de los casos” la demanda debió acogerse, indemnizando únicamente aquellos puntos en donde se superó la medida indicada -5,5 metros-, procediendo a realizar el pronunciamiento en abstracto, ya sea declarando su existencia o sin esta, tal y como lo preceptúa el numeral 122 inciso m) acápite ii) e iii) del CPCA. Como segundo motivo, critica, los jueces dan un especial énfasis a la naturaleza demanial del camino, lo cual no fue objeto de cuestionamiento. No obstante, manifiesta, debe tomarse en cuenta que fue declarado público de hecho, según lo preceptúa el numeral 33 de la Ley General de Caminos Públicos. Lo anterior, refiere, es establecido por la propia Municipalidad en el oficio SCM-662-05 del 14 de noviembre de 2005, en el cual se consigna que nunca se ha indicado que el camino haya sido declarado oficialmente como público. Adicionalmente, menciona que esta situación es reiterada en forma más clara en el SCM-416-06 del 13 de setiembre de 2006, en el que se ordenó su apertura. Señala que Ley de Caminos Públicos exceptúa la expropiación con pago previo, ante la existencia de un camino público de hecho utilizado como tal por más de un año. Destaca, por esto le resultaba imposible ejercer la obligación citada por los jueces según el precepto 7 de la Ley de Construcciones. Recrimina que se le haya atribuido un valor preponderante a los planos catastrados de otras fincas colindantes, ya que no existe forma alguna de saber el momento en que estos fueron levantados, por lo que, insiste, no podía accionar según la norma recién citada. Apunta, un plano no genera derechos, y cita en apoyo de esta afirmación la sentencia de esta Sala no. 56 de las 13 horas 50 minutos del 4 de agosto de 1994. Por ello, plantea, estos fueron indebidamente valorados. Asimismo, se muestra disconforme con el hecho de que se le restara todo valor probatorio a las actas notariales aportadas, de las cuales una es incluso anterior a que se abriera

el camino por el procedimiento municipal y la otra, un día después de ocurrida la actuación material. De estas se deduce, dice, que con las mediciones efectuadas existe una diferencia entre ambos resultados. Lo anterior genera, en su opinión, un error de derecho. Complementa su argumento indicando que se trata de documentos públicos que tienen carácter de plena prueba. Cita en su apoyo la resolución no. 840 de las 12 horas 5 minutos del 12 de diciembre de 2003. Concluye, los jueces atribuyen un valor indebido a los planos de catastro y desechan el que le es propio a dos instrumentos públicos que no fueron impugnados ni argüidos de falsos por la contraparte. Señala que en estos últimos, se aprecia el exceso incurrido en perjuicio de la propiedad.

V.- En ambos agravios, el recurrente recrimina que el Tribunal incurrió en una indebida valoración de la prueba. En el primero, reclama la conclusión de que el camino midiera en promedio 5,5 metros, cuando el perito indicó que existían partes de este que excedían dicha medición. En el segundo, cuestiona, por un lado, el valor otorgado a los planos catastrados de las propiedades colindantes y por el otro, el que se le negó a las actas notariales. De un análisis conjunto de ambos reparos, se desprende con claridad que estos están dirigidos a variar el cuadro fáctico con la finalidad de que se reconozca la indemnización solicitada sobre las ampliaciones que, alega, se dieron como consecuencia del actuar de la Administración. En virtud de lo anterior, lo conveniente es referirse a ambos agravios en forma conjunta, tal y como se hace a continuación.

VI.- Ahora bien, previo a valorar la forma cómo se apreció el acervo probatorio, es importante mencionar que la pretensión principal del presente proceso consiste en una acción indemnizatoria, es decir, lo que se solicita es una reparación económica por la diferencia de terreno que se determine entre el ancho original del camino y el resultante de la actuación municipal. El Tribunal declaró sin lugar la demanda por considerar que en la especie no se había logrado demostrar que la Municipalidad “utilizara más metros de los correspondientes al camino público, es decir, no se demostró que la entidad demandada se excediera en el ancho de la vía en tres metros, como reclama la actora.” (según grabación de las 8 horas 29 de la audiencia del juicio oral) Lo anterior con fundamento en el numeral 7 de la Ley de Construcciones, que, en lo que interesa, dispone la obligación del interesado de demostrar, en forma fehaciente, que un camino que consta en distintos registros como público, en realidad, se trata de propiedad privada. Ello ante el reclamo relacionado con la indemnización de su propiedad afectada, presuntamente, por las obras. La norma en cuestión indica: “Todo terreno que en los planos existentes de la Municipalidad, o en el Archivo de la

Dirección General de Obras Públicas, o el de la Dirección General de Caminos, o en el Catastro, o en cualquier otro archivo museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública, se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo prueba plena en contrario, que deberá rendir aquel que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho exclusivo a su uso. Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno de que se trate.” También tomó en consideración las reglas de la carga de prueba desprendibles del artículo 317 del Código Procesal Civil. En esencia, la resolución desestima la demanda por cuanto no se logró demostrar que el camino, previo a que se realizaran las obras cuestionadas, midiera los tres metros que alega la sociedad actora. Respecto de la valoración de los elementos de convicción que se detallan en el recurso, los juzgadores de instancia consideraron que la prueba pericial no era idónea para demostrar este punto específico debido a que, según lo reconoció el propio perito, no realizó un estudio histórico sobre el ancho del camino, y que la base utilizada para las conclusiones del peritaje fue la información suministrada por la interesada. Asimismo, adujeron que las actas notariales adolecían de rigurosidad técnica, en la medida en que no se basaron en pautas de esta naturaleza para escoger los puntos en que se realizó la medición y, en todo caso, para demostrar tales aspectos, era imprescindible la consideración de criterios técnicos por un profesional especialista en la materia.

VII.- Según se extrae de lo preceptuado en el artículo 7 de la Ley de Construcciones, transcrito en el considerando anterior, así como lo dispuesto en la Ley de Caminos, el legislador estableció una presunción *iuris tantum* en cuanto a que, caminos que se consideran públicos, ostentan dicha condición, salvo que se demuestre lo contrario por el particular que pretenda su titularidad (como parte de un inmueble). Dicho de otra forma, se impuso una carga probatoria específica para quien pretenda desvirtuar la presunción legal, la cual abarca, de igual forma, las disputas sobre las dimensiones o trazos del camino. Ahora bien, en el sub lite, esta Sala concuerda con las apreciaciones realizadas por el Tribunal en torno a la valoración de los distintos elementos probatorios. De conformidad con el artículo 82.4 del Código Procesal Contencioso Administrativo, este proceso se debe realizar siguiendo las reglas de la sana crítica. Lo anterior implica, que esta labor intelectual del juez se debe desarrollar respetando las reglas de la ciencia, la técnica, la lógica, la psicología y la experiencia. No resulta admisible afirmar que el Tribunal incurrió en un error al considerar que el resultado de la pericia no permitía fijar como hecho probado de la sentencia que, producto de la actuación de la Municipalidad, las dimensiones del camino se ampliaran en forma excesiva. Esto por

cuanto no se puede colegir que la medida original fuera de tres metros como se pretende. Lo anterior, debido a que, como bien se indicó en el fallo impugnado, las conclusiones que en ese sentido expuso el profesional partieron, no de un análisis histórico, sino de la información que le fue dada por la parte actora sin que esta fuera verificada. Así, no se puede dar credibilidad a la afirmación de que el camino medía tres metros cuando el mismo profesional reconoce lo anterior, y asevera que no realizó un análisis en ese sentido. Máxime cuando incluso aclaró que, para los efectos del informe, hubiera tomando como válido cualquier medida que le hubiera suministrado. A la luz de lo anterior, deviene en insuficiente para acreditar el punto en cuestión.

VIII.- En lo tocante a las actas notariales, si bien son autorizadas por un fedatario público, ello no enerva la potestad del juez de valorarlas en forma racional. Comparte esta Sala lo externado en la sentencia impugnada en cuanto a que la formación profesional de un notario no le habilita para realizar mediciones topográficas sobre las cuales se obtenga certeza –tal y como lo exige la norma ya citada de la Ley de Construcciones- sobre la medida original del camino. Menos aún, cuando lo que se detalla en el acta es que se tomaron cinco puntos de referencia, lo que impide extrapolar la conclusión de que el ancho es uniforme a lo largo de todo el trayecto. Lo anterior no quiere decir que se desconozca la fe pública del notario. Se trata, por el contrario, de integrar su valoración como un elemento del acervo probatorio y que debe ser conteste con los restantes. Como bien lo señaló el Tribunal, en la especie no puede tenerse por probado el ancho original del camino a partir de esos instrumentos públicos, no sólo por cuanto el notario no tiene la pericia técnica para realizar los cálculos, sino que de su contenido, lo único que se puede extraer es que se realizaron cinco medidas, pero ello no es suficiente para tener por acreditado el dicho de la actora. Tampoco se ha constatado que, luego de la actuación de la Municipalidad, esas mediciones hayan variado. La fe pública del notario, ciertamente, alcanza respecto de aquellos actos realizados en su presencia, o bien, aquellos que puede constatar objetivamente y deja plasmados en un instrumento público, pero ello no quiere decir que estos sustituyan o hagan las veces de criterios técnicos. Aunado a lo expuesto hasta este punto, debe aclararse que lo actuado por los juzgadores de instancia no implica, como lo pretende hacer ver el casacionista, el desconocimiento de la fe pública. Como ya lo indicó esta Sala en el voto 287-F-S1-2009 de las 10 horas 45 minutos del 19 de marzo de 2009, al referirse a la sana crítica: “importa aclarar que con ello no se desecha, deroga o destruye el régimen prevalente que establece la misma ley para los documentos públicos y la prueba confesional. No hay por ende, una fractura o disociación, con el régimen general de valoración que establece el sistema jurídico costarricense.

Esos dos particulares instrumentos probatorios (confesión y documentos públicos), guardan, según se ha dicho, un valor prioritario sobre los demás mecanismos de prueba, sobre la base de la fe pública que en ellos se consigna o del propio dicho en contra de la parte afectada. El desconocimiento de esta prevalencia produciría desautorización absoluta para todos los fedatarios públicos y de quienes aceptan en su perjuicio un hecho determinado, lo cual generaría una severa inseguridad jurídica y por ende, caos más allá de lo jurídico. Por tanto, debe entenderse que la sana crítica que señala con acierto el apartado 4 del numeral 82, lo es sin detrimento y con respeto pleno a la prevalencia o predominio del valor probatorio de aquellos elementos a los que por ley se asigna tal potencialidad (en concreto, por el Código Procesal Civil). Se puede decir entonces que, en el nuevo régimen contencioso administrativo no se deroga del todo el régimen de prueba tasada, lo cual no quiere decir tampoco, que perviva como un régimen absoluto, inexpugnable o de imposible prueba en contrario. Los reducidos elementos probatorios que cuentan con semejante privilegio en su valoración, crean una presunción sobre el aserto en ellos contenido que no se puede tener como verdad absoluta, sino como presunción relativa (*iuris tantum*), lo que implica que en determinados supuestos, dicha presunción podrá ser rebatida o destrozada con diferentes elementos de prueba, que con independencia de su fuente o nivel, contradigan con veracidad lo que se ha consignado en ellos. Empero, entre tanto eso no ocurra, seguirán manteniendo su presunción, resistencia y potencialidad probatoria.” Esto último es lo que se da en el presente caso. Valoradas las actas notariales conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, y con base en el resto del acervo probatorio, se colige, como lo hicieron los juzgadores de instancia, que no de su contenido no se logra comprobar el dicho de la actora. Adicionalmente, es importante aclarar un punto concreto de la sentencia, sobre el cual no debe mediar error. El Tribunal fue claro en indicar que los planos catastrales de otras fincas colindantes no se tomaron en cuenta para efectos de resolver el conflicto planteado. La decisión adoptada se fundamenta, principalmente, en la falta de demostración por parte de la sociedad actora sobre el ancho original del camino, el cual constituía un dato fundamental a efectos de que el órgano jurisdiccional pudiera determinar la existencia de un daño. Tampoco se aprecia que en la especie se produzca el quebranto del numeral 122 inciso m del CPCA toda vez que la lesión no fue acreditada. En virtud de lo dicho, los reparos planteados por el recurrente no pueden ser acogidos.

IX.- De esta forma y por las razones expuestas en los considerandos anteriores, se impone el rechazo del recuso. En cuanto a las costas generadas por la interposición de este remedio procesal, de

conformidad con lo dispuesto en el ordinal 150.3 del Código Procesal Contencioso Administrativo, estas corren por cuenta de la parte promovente.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso. Las costas se imponen a quien lo interpuso.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

Ana Isabel Vargas Vargas

EXPEDIENTE: 19-007795-1763-CJ -

PROCESO: EJECUCIÓN HIPOTECARIA

ACTORA: MUNICIPALIDAD DE TIBAS.

DEMANDADA: INES CATALINA CALDERON PEREZ

-Nº63-4U-

TRIBUNAL PRIMERO DE APELACION CIVIL DE SAN JOSE.- UNIPERSONAL.- A las quince horas trece minutos (03:13 p.m.) del veinte de enero de dos mil veintiuno.

PROCESO EJECUCIÓN HIPOTECARIA, establecido ante el Juzgado de Cobro del Segundo Circuito Judicial de San José, expediente número 19-007795-1763-CJ, por MUNICIPALIDAD DE TIBAS, representada por su alcalde Carlos Luis Cascante Duarte, quien confirió poder especial judicial a los licenciados José Manuel Montero Rodríguez, Guillermo Montero Solera y Rolando Segura Ramírez, contra INES CATALINA CALDERON PEREZ.

Resuelve el juez Solís Vega en forma unipersonal, por tratarse de un proceso de menor cuantía, según lo dispone el artículo 95 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

CONSIDERANDO

I. DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA: Proceso monitorio dinerario. Con vista en recurso de apelación presentado por la parte actora, Municipalidad de Tibás, conoce el Tribunal en segunda instancia de la resolución emitida por la Sección Primera del Juzgado de Cobro del Segundo Circuito Judicial de San José (en lo sucesivo Juzgado de Cobro) a las 15:02 horas del 28 de agosto de 2020, que dispuso en lo que para esta segunda instancia interesa: “Vistas las resoluciones, de las trece horas y cuarenta y cinco minutos del dieciocho de junio de dos mil veinte, las ocho horas y siete minutos del dieciséis de julio de dos mil veinte, las diecisiete horas y diez minutos del treinta y uno de julio de dos mil veinte, y las manifestaciones del apoderado de la parte actora en su memorial de fecha 11-08-2020, se tiene por no cumplida la prevención realizada y por ende no se tiene por notificada del proceso a la demandada, INÉS CATALINA CALDERÓN PÉREZ, lo anterior en atención a lo establecido por los artículos 4 y 29 de la Ley de Notificaciones Judiciales, como ya se ha indicado en resolución anterior, toda vez que debe confeccionar el acta de notificación en papel seguridad tal como lo indica en concreto el artículo 29 referido y por su parte el artículo 4 mencionado, es el que

establece claramente lo que debe hacerse constar en dicha acta, en ese sentido no es posible, como se ha indicado tener por notificada del proceso a la demandada” (sic, véanse imagen 19 del expediente electrónico, se han eliminado los destacados del texto original).

II. DEL CONTENIDO DEL RECURSO DE APELACIÓN: La actora presentó memorial fechado el día 4 de setiembre de 2020 (véanse imágenes 10 a 17 del expediente electrónico), donde articula verticalmente en contra de la resolución relacionada en el considerando anterior. De su amplio memorial, el eje de su recurso presentado por la parte actora se dirige a cuestionar la decisión del A-quo, en cuanto a no tener notificada a la señora Inés Catalina Calderón Pérez, por cuando en su criterio la notificación notarial que se llevó a cabo respecto de ella se encuentra debidamente realizada en papel de seguridad notarial y lo que consta en papel que no tiene esa condición es un “documento de apoyo” a dicha acta, que no requiere tan formalidad. En tal sentido argumenta: “La resolución de las quince horas y dos minutos del veintiocho de agosto de dos mil veinte no se ajusta a derecho, toda vez que tiene por no notificada ala demandada del presente proceso aún y cuando la notificación notarial siguió todas las prescripciones legalmente establecidas. En relación con lo indicado por su autoridad en la resolución de las diez horas y cincuenta y ocho minutos del dieciocho de junio de dos mil veinte sobre la notificación notarial, he de indicar que en autos la notificación aportada sí se denota que está realizada en papel de seguridad. La segunda imagen del documento aportado por esta representación el 20 de febrero de 2020, es simplemente un documento de apoyo. Nótese que en el acta notarial se indica expresamente que la firma de quien recibe la notificación consta en el documento de soporte. (...) La normativa previamente transcrita señala que el acta notarial se rige por las reglas de la confección de los documentos notariales. Respetándose las líneas por plana, el interlineado, sin dejar espacios en blanco y sin números, abreviaturas o símbolos (tal cual se hizo en la primera imagen del documento aportado por esta representación el 20 de febrero de 2020). No se debe confundir esta primera imagen, que es el acta notarial, con el documento de apoyo. Sobre este mismo documento, el artículo antes transcrito es muy claro en cuanto a que el notario se podrá apoyar en distintos formatos, para garantizar la entrega al documento a quién va a ser notificado. Nótese que expresamente se pronuncia que estos formatos podrán ser, entre otros, el formulario de la Guía Práctica de Comunicaciones Judiciales promulgada por el Poder Judicial. Que es este último documento, sea el documento de apoyo, el que se aporta como imagen número dos del archivo aportado el 20 de febrero de 2020. El acta aportada en papel de seguridad es la transcripción, con la dación de fe correspondiente, para brindar certeza y seguridad jurídica. Esta

representación le solicitó al notario aportar ambos documentos por así disponerlo el artículo 62bis in fine, antes transcrito. Pues su último párrafo señala expresamente: 'Cuando el notario público comunique al juzgado o tribunal respectivo, la notificación realizada, deberá aportar el acta transcrita en el papel de seguridad notarial, y cualquier otro documento o registro que considere oportuno.' (...) Si bien el artículo 29 de la Ley de Notificaciones Judiciales señala que el acta debe ir en papel de seguridad, esta norma no hace referencia a los documentos de apoyo. En el presente caso se aporta además del acta notarial que sí está en el papel de seguridad que estipula el artículo 29 de la Ley de Notificaciones Judiciales, un documento de apoyo en hoja blanca. Este documento de apoyo se sustenta en los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. No lleva razón su autoridad en cuanto a que toda la actuación (incluyendo el documento de apoyo) deba ir en papel de seguridad, lo que establece el numeral 29 ut supra, es que lo que se debe consignar en el papel notarial es el acta notarial. Por lo que es de vital importancia para este asunto que se logre determinar qué es el acta notarial y qué no es el acta notarial y qué es un mero documento de apoyo. Este último se sustenta en el artículo 62 bis de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Al señalar: '...Se acompañará de los documentos confirmatorios de recepción que el notario estime oportunos'. Valga la ocasión para señalar que lo aportado en el documento de apoyo (en hoja blanca) no puede hacerse en papel de seguridad pues esto sería un incumplimiento flagrante a los lineamientos de la función notarial, un papel notarial no se pueden dejar espacios en blanco, ni utilizar números, tampoco realizar tachaduras (como las 'x' que se marcan en el documento de apoyo). Por lo cual el notario lo que realiza es un acta notarial de lo ahí reflejado en un acta notarial, dando fe de que lo transcrito es fiel reproducción del documento de apoyo. Entonces, solicitar que el documento de apoyo también se encuentre en papel de seguridad representa interpretación que no encuentra asidero alguno en la normativa aplicable al caso concreto. A su vez, representa un formalismo excesivo por parte de este Juzgado que dificulta la aplicación de los principios procesales que rigen esta jurisdicción" (sic, se han eliminado los destacados del original, se suple el subrayado). Considera que la decisión del Juzgado de Cobro lesiona los principios de impulso procesal de oficio e informalismo, contenidos en los artículos 2.5 y 3.3 del Código Procesal Civil, por lo que solicita la revocatoria de lo resuelto por el A-quo y que se tenga por bien practicada la notificación a la demandada.

III. SOBRE EL FONDO.- Al resolver el recurso de revocatoria presentado por la actora en contra de la resolución relacionada en el considerando primero de este voto, el Juzgado de Cobro, en

resolución de las 14:17 horas del 8 de octubre del 2020 (véanse imágenes 4 y 5 del expediente electrónico) fundamento su posición -en lo conducente- de la siguiente manera: “Vistos los recursos interpuestos, por el Apoderado General Judicial de la Municipalidad de Tibás, contra la resolución de las quince horas y dos minutos del veintiocho de agosto de dos mil veinte, lo cuales han sido presentados en tiempo y cuentan con motivación, lo procedente es rechazar el recurso la revocatoria interpuesto, por cuanto la resolución impugnada se ha dictado con apego a lo dispuesto por Ley, dicha resolución se encuentra fundamentada, y no se tuvo por notificada a Inés Catalina Calderón Pérez, en atención a lo establecido por los artículos 4 y 29 de la Ley de Notificaciones Judiciales, toda vez que se debió confeccionar el acta de notificación en papel seguridad tal como lo indica en concreto el artículo 29 referido y por su parte el artículo 4 mencionado, es el que establece claramente lo que debe hacerse constar en dicha acta, en ese sentido no fue posible, como se indicó tener por notificada del proceso a la demandada. Ahora bien, la parte actora alega en el recurso interpuesto, que actuó con apego a derecho y a los lineamiento notariales, pero justamente una parte del acta de notificación, no la aporta en papel seguridad, lo cual se puede verificar dentro del expediente, con lo cual se contraviene lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley de Notificaciones Judiciales, en cuanto al deber del notario de confeccionar el acta de notificación en papel seguridad, en ese sentido como se ha indicado lo procedente es el rechazo del recuso de revocatoria planteado” (sic, se han eliminado los resaltados del texto original, se suple el subrayado, véanse imágenes 3 y 4 del expediente electrónico). De acuerdo con esta postura, el A-quo, manifiesta que la totalidad del acta de notificación debe ir en papel de seguridad, como requisito establecido en los artículos 4 y 29 de la Ley de Notificaciones, lo cual adversa entonces la corporación municipal recurrente, indicando que hay dos documentos, uno que contiene todo lo practicado para la notificación, la cual considera como acta y un documento de apoyo, que en su criterio no requiere cumplir esa formalidad. Los agravios no son de recibo. Ciertamente la actora presentó en papel de seguridad la transcripción de lo ocurrido en las diligencias de notificación (véase imagen 42 del expediente electrónico), no puede considerarse que el documento que dice ser de “apoyo” (véase imagen 43 del expediente electrónico) a ese documento principal tenga tal naturaleza. En el mismo recurso planteado por el municipio se cita artículo 62 bis de los “Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial”, que al referirse a los documentos que acompañan un acta notarial y que no requieren entonces la formalidad de constar en papel de seguridad indica: “El acta notarial que se elabora para una notificación judicial deberá acatar, en lo que le sea aplicable, las reglas sobre la confección de los documentos notariales,

por lo que deberá respetar las limitaciones de líneas por plana, interlineado, s/n dejar espacios en blanco, sin números, abreviaturas, símbolos o signos salvo los que permite el Código Notarial. Se acompañará de los documentos confirmatorios de recepción que el notario estime oportunos, incluyendo registros levantados de forma digital, en audio, video o fotografía, de los cuales se deberá adjuntar copia al archivo de referencias, y cuya existencia deberá asentarse en el acta realizada. El Notario podrá apoyarse en distintos formatos que cumplan el cometido, con certeza de la entrega del documento a quien va a ser notificado y podrá usar también, como sustento, el formularlo de la Guía Práctica de Comunicaciones Judiciales promulgada por el Poder Judicial, todo en aras de cumplir a cabalidad con los principios de seguridad y certeza jurídica. Cuando el notario público comunique al juzgado o tribunal respectivo, la notificación realizada, deberá aportar el acta transcrita en el papel de seguridad notarial, y cualquier otro documento o registro que considere oportuno, siempre que lo haya incorporado a su Archivo de Referencias” (el subrayado no es del original). Nótese como se describen con claridad qué pueden considerarse documentos confirmatorios de la recepción por parte del notificado de aquello que debe comunicársele, no existe una categoría que se denomine “documentos de apoyo”, y aún cuando se consideraran como tales, resulta evidente que el memorial visible a imagen 43 del expediente electrónico es parte integral de la diligencia de notificación, pues incluso el mismo notario público que lo llevó a cabo la titula “ACTA DE NOTIFICACIÓN NOTARIAL”, constando allí no solo los acontecimientos acaecidos y la razón de no recepción por voluntad de la persona que se pretendió notificar. En tal sentido no puede apreciarse que se trate de un documento de apoyo, como puede ser un video, fotografías del momento en que se practicó la diligencia, audio, entre otros. Por ello, dicha acta de notificación debió también ser impresa en papel de seguridad notarial, pues forma parte integral de la diligencia que se comisionó el notario, de allí que deba declararse sin lugar el recurso, sin que aprecie este despacho que lo actuado por el A-quo implique una formalidad excesiva que venga en detrimento del principio de impulso procesal de oficio, pues las normas citadas son claras y la resolución impugnada se apega al principio de legalidad.

POR TANTO

En lo que fue objeto de recurso, se confirma la resolución venida en alzada.

GUSTAVO ENRIQUE SOLIS VEGA - JUEZ/A DECISOR/A