

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL  
DE LAS AMÉRICAS  
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**PODER GENERAL CONFERIDO POR EL PADRE  
CASO N° DIEZ**

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

**JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO**

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD  
M.S.c. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**MAYO, 2021**

## CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>Descripción del caso .....</b>	<b>4</b>
<b>Propósitos del análisis del caso.....</b>	<b>5</b>
<b>MARCO NORMATIVO .....</b>	<b>6</b>
<b>Normas jurídicas .....</b>	<b>7</b>
<b>ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN .....</b>	<b>25</b>
<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>58</b>
<b>APÉNDICES .....</b>	<b>63</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente proyecto final tiene como objetivo principal, que el estudiante materialice todos sus conocimientos del ámbito notarial y legal, para efectos de poder asesorar y guiar de la mejor manera al usuario en todo aquello que necesite, siempre y cuando sea posible plasmar dicha voluntad y vaya acorde con el ordenamiento jurídico que nos rige como profesionales, sin dejar de lado los principios que todo notario público debe tener presente en el ejercicio de sus funciones.

Todo notario antes de realizar o ejecutar cualquier acto, tiene el deber de realizar un estudio previo y minucioso de todos aquellos aspectos que le conciernen para resolver las consultas del usuario, y así brindarle seguridad jurídica de lo que se va a realizar; cabe resaltar, que a dicha investigación la conocemos en notariado como: estudios preescriturarios. Dicho estudio nos va a dar una perspectiva más amplia del caso, y con esto tomar decisiones más acertadas de lo que procede en esa situación.

Es importante señalar que el caso que nos atañe está relacionado con un poder general, mismo que es utilizado normalmente para la administración de negocios o fines similares. Dicho poder se encuentra regulado en nuestro ordenamiento jurídico, propiamente en el Código Civil, y para poder lograr el otorgamiento del mismo, es necesario seguir una serie de pautas legales, así como las distintas etapas notariales y registrales que se estipulan en nuestra normativa, y con esto conseguir los efectos jurídicos deseados.

Cabe resaltar que en el tema que nos atañe, es relevante hacer alusión a la fe pública, elemento esencial de cualquier actividad notarial, misma que es una calidad o revestimiento de todo notario público, donde es el Estado quién le otorga la autorización legal para legitimar o dar por ciertos, actos o hechos que le constan, función que es primordial en el desarrollo del presente proyecto.

Además, los efectos de la fe pública están apegados a la objetividad e imparcialidad, brindando en su proceder certeza a lo plasmado, a través de los distintos instrumentos notariales y métodos de seguridad que están a su disposición.

## Descripción del caso

### Poder general conferido por el padre

- Se apersona en mi notaria el señor Iván Rojas Cortés con el objetivo de solicitar la confección de un poder general a favor de Carmen Eugenia Marqués Calderón
- Dicho poder general es para que administre dos bienes que están inscritos a nombre de sus dos hijos, mismos que tienen 15 años de edad: Carla Rojas Ramírez y Joaquín Rojas Ramírez.
- Los bienes que se pretenden poner en administración a través del poder general son: un terreno que tiene construida una gasolinera y, el otro es un terreno con un local dedicado al negocio de bienes y raíces.
- Dichos bienes inmuebles están ubicados en la Unión de Tres Ríos, y ambos son propiedad de los menores de edad. Cabe mencionar que esos dos bienes fueron parte de una herencia que les dejó su madre, misma que falleció hace un año.
- El señor Iván Rojas Cortés, padre de ambos menores, indica que no puede administrar dichos negocios, ya que debe salir del país por un tema laboral y, estará ausente por un año. De ahí la razón por la que solicita confeccionar dicho poder general a favor de Carmen Eugenia Marqués por el mismo plazo que estará ausente.
- Importante rescatar que ambos menores estarán a cargo de sus abuelos maternos: Raquel Benavides Salazar y Armando Ramírez Betancur.

## **Propósitos del análisis del caso**

- Realizar un análisis exhaustivo tomando en consideración la voluntad del usuario, y ver las posibles soluciones, para efectos de poder satisfacer sus requerimientos
- Revisar los estudios previos del caso, y resultados que afloraron del mismo, para posteriormente entrar a valorar en específico cada uno de los aspectos en cuestión
- Cotejar la identidad del usuario y compareciente Iván Rojas Cortés, así como el parentesco con los menores de edad: Carla Rojas Ramírez y Joaquín Rojas Ramírez
- Corroborar las constancias de nacimiento de los menores
- Confirmar la patria potestad de Iván Rojas Cortés sobre los menores antes mencionados
- Verificar la identidad y capacidad legal de Carmen Eugenia Marqués Calderón, persona que fungirá como apoderada general
- Hacer un estudio registral de las propiedades, para corroborar si efectivamente los dos bienes a administrar por medio del poder general, se encuentran debidamente inscritos a nombre de ellos
- Estudiar las condiciones, gravámenes o anotaciones que pudiere tener la propiedad
- Revisar las calidades de los abuelos maternos: Raquel Benavides Salazar y Armando Ramírez Betancur
- Analizar si procede otorgar el poder general según la información recopilada

**Fuentes utilizadas para el análisis:**

- Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Decreto Ejecutivo N° 41930-JP
- Código Civil, Ley N° 63
- Código de Deberes Jurídicos, Morales y Éticos del Profesional en Derecho
- Código de Familia, N° 5476
- Código Notarial, Ley N° 7764
- Constitución Política de la República de Costa Rica
- Página web de Cijul en línea: Informe de Investigación
- Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial
- Jurisprudencia: Tribunal Registral Administrativo, voto n° 026-2004

## **MARCO NORMATIVO**

Con el propósito de respaldar el presente caso de investigación, es vital basarse en fundamentos sólidos y de validez legal atinentes a la situación o caso, por ende, es necesario hacer mención de todas aquellas fuentes de nuestro ordenamiento jurídico que servirán de guía y eje central para resolver las consultas del usuario, teniendo un panorama más amplio de estudio y respaldar lo realizado con argumentos de nuestra normativa vigente.

Debo mencionar que en el ámbito notarial no se pueden obviar detalles o hacer caso omiso de alguna circunstancia, porque cada uno de esos detalles puede marcar la diferencia en el proceder del poder general, de ahí la importancia de realizar una investigación certera y detallada de lo que el usuario nos solicita, sin dejar de lado que debemos respaldarlo con normas de nuestra legislación, y en algunos casos, nuestros actos requieren ir acompañados de doctrina, jurisprudencia, entre otros instrumentos del derecho, para así sustentar la posible solución.

### **Normas jurídicas**

#### **Código Notarial**

En el Código Notarial se encuentran plasmados todos aquellos aspectos que todo notario en el ejercicio de la profesión debe tener presente, para así no faltar a sus deberes y obligaciones que le corresponden.

En dicho código, vamos a encontrar definiciones, etapas notariales, requisitos, prohibiciones, aspectos de carácter registral, forma de presentar documentos, entre otras cosas de importancia que bajo ninguna circunstancia se pueden dejar de lado. Para ello, voy a citar algunos de los artículos que tienen injerencia con la consulta y solución del caso:

## **Artículo 1.- Notariado público**

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

## **Artículo 2.- Definición de notario público**

El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.

En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.

## **Artículo 6.- Deberes del notario**

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.

## **Artículo 26.- Deber de presentar índices**

Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

## **Artículo 27.- Presentación de los índices**

Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo

certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos.

Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo.

### **Artículo 30.- Competencia material de la función**

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

### **Artículo 31.- Efectos de la fe pública**

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

### **Artículo 33.- Actuaciones notariales**

Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.

**Artículo 34.-Alcances de la función notarial.**

Compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
- f) Asesorar jurídica y notarialmente.
- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.
- m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley.

Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.

- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

**Artículo 35.- Imparcialidad de la actuación**

Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

**Artículo 36.- Solicitud de los servicios**

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

**Artículo 37.- Tiempo hábil**

Todos los días y las horas son hábiles para el ejercicio de la función notarial.

**Artículo 38.- Secreto profesional**

Los notarios están obligados a guardar el secreto profesional de las manifestaciones extraprotocolares expresadas por las partes y demás interesados en el acto o contrato.

**Artículo 39.- Identificación de los comparecientes**

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

**Artículo 40.- Capacidad de las personas**

Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

#### **Artículo 43.- Definición**

Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización.

#### **Artículo 47.- Archivo de referencias**

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

#### **Artículo 50.- Razón inicial**

En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario público o, en su caso, el del funcionario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe con sus hojas completas, limpias y en buen estado.

#### **Artículo 73.- Escritura y forma de los documentos**

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

**Artículo 81.- Escritura.** La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

#### **Artículo 83.- Comparecencia**

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

#### **Artículo 84.- Representaciones**

Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la

personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

Si intervinieren entidades de derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta.

Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

#### **Artículo 87.- Estipulaciones**

El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

#### **Artículo 90.- Constancias**

Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

#### **Artículo 91.- Otorgamiento**

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

**Artículo 93.- Lugar y orden de las firmas**

Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.

**Artículo 113.- Expedición de testimonio**

Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

**Artículo 114.- Estructura de los testimonios**

Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

**Artículo 115.- Engrose**

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.

## **Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial**

### **Dirección Nacional de Notariado**

Es de suma importancia hacer mención de aquellos artículos inmersos en los lineamientos que emite la Dirección Nacional de Notariado, ya que son de acatamiento obligatorio y, cabe señalar que dicho ente tiene como funciones elementales: regular, fiscalizar y servir como ente rector de todas aquellas actuaciones por parte de los notarios; lo anterior en busca de seguridad jurídica y transparencia hacia los usuarios. Además, dicho lineamiento, cita principios como la imparcialidad, rogación y objetividad, mismos que son primordiales en el ejercicio notarial.

#### **Artículo 2. Función Notarial. Concepto.**

La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.

#### **Artículo 3. Obligación de servicio y rogación.**

A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal.

#### **Artículo 4. Imparcialidad.**

El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.

## **Artículo 29. Deber de uso**

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

## **Código de deberes jurídicos, morales y éticos del profesional en derecho**

En la presente normativa podemos encontrar una serie de artículos de mucha importancia con la que pretendo buscar las posibles soluciones, llevándolo etapa por etapa para la debida finalización del caso pero, dicha solución debe ser acompañado de principios básicos como: obrar con ciencia y conciencia, probidad y secreto profesional.

Los anteriores, van de la mano, y conciernen al comportamiento del notario, el buen conocimiento de la materia, asesoramiento a los usuarios, y honestidad con la que ejerce su función, y para respaldarlo, voy a citar los siguientes artículos del Código de Deberes, Morales y Éticos del Profesional en Derecho:

**Artículo 7:** El abogado y la abogada procurarán situar sus relaciones profesionales y personales en un marco de seriedad, justicia, amabilidad, honorabilidad, tolerancia, comprensión, cortesía y discreción.

**Artículo 41:** Constituyen secreto profesional las confidencias que se hagan al abogado o abogada con ocasión de su ejercicio profesional por parte del cliente, del adversario, de los colegas, las que resulten de entrevistas para conciliar o transar y las de terceras personas. Asimismo, estarán bajo secreto profesional el conocimiento obtenido con ocasión del ejercicio profesional de los documentos privados, los documentos que reciba y su contenido. Es prohibido revelar la información obtenida bajo secreto profesional con las excepciones establecidas en el artículo siguiente.

La obligación de guardar secreto profesional perdura aún después de cesada la relación profesional. Si un abogado o abogada se entera de un asunto en razón de una consulta realizada por un colega, deberá guardar secreto profesional respecto a esa información.

Los abogados y las abogadas deberán advertir a su personal de apoyo de la confidencialidad de los asuntos que conoce con ocasión de su ejercicio profesional, y del consecuente deber de reserva que los cobija. Si se llama a un abogado o abogada a declarar como testigo, deberá concurrir y oponer su derecho de no contestar aquellas preguntas cuyas respuestas sean susceptibles de violar el secreto profesional.

### **Código Civil**

En nuestro Código Civil vigente, vamos a encontrar aquellos artículos que serán de ayuda y soporte para respaldar jurídicamente la figura del poder general, así como los aspectos y requisitos para estructurarlo, definición, funciones, formas de terminación, limitaciones, facultades legales, entre otros aspectos a tomar en consideración.

Cabe mencionar que dicho código hace una distinción entre las partes inmensas en un poder, asignándole a la persona otorgante la figura de poderdante y, la que recibe dicho poder se le llama apoderada, aunque también se habla de mandante y mandatario.

Tal y como fue mencionado en líneas arriba, todo acto notarial debe ir acompañado de un respaldo legal, y por ende, considero hacer mención de los siguientes artículos que son vitales para efectos de este caso:

**Artículo 36.-** La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal; en las personas jurídicas, por la ley que las regula.

**Artículo 466-** En el Registro de Personas se inscribirán:

1. Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas.
2. La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte, y quiénes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes.
3. La que declare la insolvencia o quiebra, y la aceptación del nombramiento de curadores.
4. La certificación en que conste la aceptación del albacea nombrado por el testador, por el Juez o por los herederos.
5. El instrumento público en que se constituya una sociedad civil o se le dé representación; y aquel en que se constituya apoderado de una corporación pública
6. Todo poder general o generalísimo.
7. Las capitulaciones matrimoniales cuando en virtud de ellas se establezca entre los cónyuges comunidad de bienes raíces.

**Artículo 1251.-** El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada y aun de palabra; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documento público.

El instrumento en que se hace constar el mandato se llama poder. Los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad, y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción.

**Artículo 1252.-** El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación tácita o expresa del apoderado o mandatario. La aceptación tácita se presume por cualquier acto en ejecución del mandato; excepto los que se hicieren para evitar perjuicios al mandante mientras nombra otro apoderado.

**Artículo 1253.-** En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo.

**Artículo 1255.-** Por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes:

1. Celebrar los convenios y ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes.
2. Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueren necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato.
3. Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero, si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder generalísimo o especial.
4. Vender los frutos así como los demás bienes muebles que por su naturaleza están destinados a ser vendidos o se hallen expuestos a perderse o deteriorarse.
5. Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos.
6. Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza del negocio se encuentren virtualmente comprendidos en él como medios de ejecución o como consecuencias necesarias del mandato.

**Artículo 1257.-** El mandatario a quien no se hubieren señalado o limitado sus facultades, tendrá las que la ley otorga al apoderado generalísimo, general o especial, según la denominación que se le diere en el poder.

**Artículo 1260.-** No pueden ser mandatarios los que no tienen capacidad para obligarse por sí mismos.

Sin embargo, los menores pueden ser mandatarios no judiciales; pero el mandante no tendrá acción contra el menor sino conforme a las reglas generales que rigen la responsabilidad de los actos de dichos menores.

**Artículo 1262.-** El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato, cuya ejecución sería manifiestamente perniciosa al mandante, si el daño no ha sido previsto por éste.

Si tuviere encargo de tomar dinero prestado, podrá prestarlo al mismo interés designado por el mandante, o a falta de esta designación, al interés corriente; pero facultado para colocar dinero a interés, no podrá tomarlo prestado para sí, sin la aprobación del mandante.

**Artículo 1264.-** El mandatario podrá sustituir el encargo, si en el poder se le faculta expresamente para ello, y sólo responderá de los actos del sustituto en caso de que el mandante no le hubiere designado la persona en quien hizo la sustitución del poder, y que el sustituto fuere notoriamente incapaz o insolvente.

Cuando se trate de poder especialísimo, la sustitución sólo podrá hacerse en la persona o personas que el mandante señale en el mismo poder.

**Artículo 1265.-** El anterior mandatario no podrá revocar la sustitución que hubiere hecho, sino cuando estuviere autorizado para ello y se reservare expresamente esa facultad al hacer la sustitución.

**Artículo 1269.-** El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas, si el mandante no lo hubiere relevado de esa obligación. La relevación de rendir o de comprobar cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

**Artículo 1273.-** El mandante está obligado:

1. A proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato.
2. A reconocerle los gastos razonables causados en la ejecución del mandato.
3. A pagarle la remuneración estipulada o usual.
4. A pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes.
5. A indemnizar las pérdidas que se le hayan ocasionado sin culpa suya o por causa del mandato.

Salvo que haya habido culpa de parte del mandatario, no podrá excusarse el mandante de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al mandatario no ha tenido buen éxito, o que los gastos o pérdidas habidos en el mandato pudieron ser enormes.

**Artículo 1275.-** El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato.

Aunque el mandatario obrare fuera de los términos del poder, el mandante quedará obligado por sus actos si expresa o tácitamente ratifica cualesquiera obligaciones contraídas en su nombre.

**Artículo 1278.-** El mandato termina:

1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido.
2. Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijado para la terminación del mandato.
3. Por la revocación del mandato.
4. Por la renuncia del mandatario.
5. Por la muerte del mandante o mandatario.
6. Por la quiebra o concurso del uno o del otro.
7. Por la interdicción del uno o el otro.
8. Por la cesación de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio y por razón de ellas.

**Artículo 1280.-** Cuando el mandato es para determinado negocio o acto queda revocado por el nuevo poder conferido a otra persona para el mismo negocio o acto.

**Artículo 1281.-** Si se tratare de poder general o generalísimo para varios negocios, por el nuevo poder para los mismos negocios quedan revocados los anteriores a no ser que se diga expresamente lo contrario.

**Artículo 1282.-** La revocación del mandato surte sus efectos respecto del mandatario desde que éste lo sepa; pero respecto de terceros, si el poder es de los que deben estar inscritos, solamente desde la fecha en que se inscriba la revocación.

### **Código de Familia**

Debo indicar que es punto preponderante para resolver la consulta del usuario, hacer uso del Código de Familia, debido a las circunstancias y motivos que ameritan su inclusión. Todo lo anterior, para la seguridad, resguardo y en beneficio de los involucrados, ya que hay menores de edad con derechos inmersos y obligaciones por parte del padre en ausencia de la madre que murió tiempo atrás, por consiguiente, haré alusión a esos artículos que fueron herramientas fundamentales en el otorgamiento del poder general.

**Artículo 145.-**La patria potestad comprende el derecho y la obligación de administrar los bienes del hijo menor.

El hijo menor administrará y dispondrá como si fueran mayor de edad los bienes que adquiriera con su trabajo.

Se exceptúan de la administración paterna los bienes heredados, legados o donados al hijo, si así se dispone por el testador o donante, de un modo expreso o implícito. En tal caso se nombrará un administrador.

**Artículo 146.-** El ejercicio de la patria potestad, en cuanto a los bienes del menor, no está sujeto a cautela preventiva alguna, salvo lo dispuesto en el artículo 136 (\*).

**Artículo 147.-** La patria potestad no da derecho a enajenar ni a gravar los bienes del hijo, salvo en caso de necesidad o de provecho evidente para el menor. Para ello será necesaria autorización judicial si se tratare de inmuebles o de muebles con un valor superior a diez mil colones.

### **Constitución Política de la República de Costa Rica**

Debo aportar que en nuestra Constitución Política existe una protección especial para los menores de edad, y menciona que los mismos deben ser protegidos y con derecho a tener una vida sana en familia, obligación que atañe a los padres.

Para efectos de este proyecto, hay dos menores de edad a los que se les murió la madre pero, al quedar sin ella, es el padre quién normalmente corre con las responsabilidades legales y morales que según la ley le corresponden cuando suceden situaciones imprevistas como el fallecimiento de un progenitor. De ahí la relevancia del siguiente artículo:

**Artículo 53.-** Los padres tienen con sus hijos habidos fuera del matrimonio las mismas obligaciones que con los nacidos en él.

Toda persona tiene derecho a saber quiénes son sus padres, conforme a la ley.

### **Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado**

Basado en el presente Arancel, se realizó la factura correspondiente a los honorarios por concepto del poder general e Impuesto al Valor Agregado (IVA).

**Artículo 96.- Poderes.** La constitución, ampliación, sustitución, renovación, cancelación de poderes, que no sean parte de otro acto o contrato, devengará honorarios mínimos de noventa mil setecientos cincuenta colones.

## ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

### **Análisis del caso**

En la presente etapa de análisis, es donde se encuentran inmersas las fases: asesora, redactora y legitimadora, por lo tanto, vamos a ir dilucidando poco a poco en las distintas fases, todos aquellos detalles que fueron tomados como punto de referencia para ir dándole un rumbo apropiado a las consultas por parte del usuario, y responder sus inquietudes de la mano de nuestro ordenamiento jurídico.

### **Fase asesora**

Parte fundamental en el análisis de un caso en concreto, es tener presente las facultades legales que ostentamos nosotros los notarios en el ejercicio de la profesión, para así proceder de la manera más correcta en cada una de las cosas que vayamos a realizar, todo lo anterior apegado a la voluntad del usuario y bajo los parámetros legales, sin dejar de lado la parte asesora que todo usuario tiene derecho a recibir, misma que debe ser realizada de una forma imparcial y objetiva, así como en los actos que le incumben al notario en su presencia, todo esto según el artículo 35 del Código Notarial (1998).

Tomando como referencia los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, emitidos por la Dirección Nacional de Notariado (2013), en el artículo 4, nos viene a reforzar el concepto de imparcialidad, mismo que es un principio fundamental, y lo señala como aquel comportamiento sin un interés manifiesto en la causa, donde están inmersos un grupo de valores que son propios del notario como: honestidad y transparencia. Recordemos que dicho profesional tiene usuarios, y no clientes, esto es algo a tomar en cuenta, para tener claro nuestro proceder como notarios, razón por la que debe ser imparcial en los actos que le consten.

Retomando el caso que nos atañe, a mi notaria se presentó Iván Rojas Cortés solicitando la confección de un poder general; al parecer dicho usuario tenía muy claro el tipo de poder que requería y me pidió si era posible realizarlo; en ese momento como notario público que soy, procedí

a responderle de forma educada y sincera, que debía primeramente revisar la información y corroborar otros aspectos de suma relevancia para poder darle una respuesta en concreto pero, que de ser posible legalmente, podía ayudarle con total anuencia en el caso.

Lo anterior, es un reflejo claro que el notario puede ejercer sus funciones únicamente cuando es a solicitud de parte, salvo una disposición legal en contrario que le otorgue ese derecho de actuación, por lo tanto, mi proceder en el ejercicio del notariado estuvo correcto al recibir dicha consulta por parte del usuario (Código Notarial, 1998, artículos 6, 66).

Tal y como se menciona en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Dirección Nacional de Notariado (2013), propiamente en el artículo 3, se habla del principio de rogación, y este es aquel que se relaciona con parte del párrafo anterior, ya que el mencionado artículo hace referencia a que es necesario de una solicitud por parte del usuario para que el notario pueda realizar sus funciones, pero las mismas deben ser ejercidas tomando en consideración pilares fundamentales como: claridad y legalidad, aspectos que no pueden dejarse de lado en ninguna etapa notarial, y que desde un inicio deben ser puestos sobre la mesa de asesoramiento.

Una vez conversado con el usuario sobre estos y otros temas relacionados, entramos en más detalles sobre el asunto, y me indica que dicho poder general, es para efectos de nombrar a una persona de su confianza, para que administre durante un año una serie de bienes inmuebles que fueron dejados como herencia a sus hijos.

Le dije que en este caso en particular, lo procedente es verificar la identidad y capacidad que ostentan cada uno de los que van a estar involucrados en el poder, y analizar la injerencia que van a tener cada uno en dicho poder, para posteriormente buscar las posibles soluciones o si existe algún impedimento que pudiera resultar del estudio y de acuerdo a la voluntad del usuario.

Además, verificar cada uno de los requisitos que exige la ley para que el acto que solicita el usuario sea posible, y se pueda confeccionar el poder general con lo requerido (Código Notarial, 1998, arts. 39-40).

También, le menciono al señor Iván Rojas que parte de mis funciones en el ejercicio del notariado, es corroborar si la persona a la cual él quiere otorgarle dicho poder general tiene la capacidad legal para obligarse y pueda realizar su gestión sin ningún impedimento legal que a la postre pudiere afectar dicho cargo (Código Civil, 1887, art. 36, Código Notarial, 1998, art. 40).

El usuario Iván Rojas me indica que sus dos hijos son menores de edad, ya que ambos tienen 15 años y, en este momento él ostenta la patria potestad sobre ellos, debido al fallecimiento de su esposa y madre de los menores, por consiguiente, como padre en el ejercicio de la patria potestad debía velar por la administración de los bienes e intereses de mis hijos, y al no poder administrarlos necesitaba que la señora Carmen Eugenia Marqués Calderón sea la apoderada de los bienes y los administre.

En este caso mi deber como notario era justamente corroborar si efectivamente el señor Iván Rojas Cortés ostentaba la patria potestad sobre Carla Rojas Ramírez y Joaquín Rojas Ramírez y, analizar los datos de Iván Rojas conjuntamente con la de los menores, para tener certeza y seguridad del parentesco y responsabilidad que tiene sobre ellos. Además, si de acuerdo a esa figura de patria potestad y padre legítimo procede el otorgamiento del poder general a favor de un tercero.

Le dije que una vez arrojados los resultados y en caso de ser satisfactorios, el señor Iván Rojas estaría en todo su derecho para otorgar dicho poder, ya que ellos son menores de edad y él ostentaba la patria potestad, por lo que si sería factible legalmente realizarlo pero, que de igual manera debíamos ir haciendo las cosas poco a poco, para tener seguridad del tipo de poder apropiado según sus intereses.

Por otro lado, le solicito a don Iván que me especifique cuales y cuántos son los bienes que iban a estar involucrados en el poder general y, me exterioriza que son dos inmuebles con un alto valor económico y no tienen gravámenes o limitaciones registrales; donde uno es una gasolinera y el otro es una oficina de bienes y raíces, ambos ubicados en el cantón de La Unión, provincia de Cartago.

Por consiguiente, le dije que una vez corroborada dicha información, lo conveniente era indagar si las propiedades podían ser objeto de un poder general, y en caso de ser así, procederíamos a incluir dichos bienes en la escritura con todos los detalles que el estudio registral logre desplegar.

El usuario (Iván Rojas) pretende pagarle una suma de dinero mensualmente a doña Carmen Eugenia Marqués por ejercer el cargo de apoderada general durante el plazo de un año, pero me señala que se le deben limitar una serie de acciones para cuidar el patrimonio de sus hijos e irse sin tantas preocupaciones al extranjero.

Como parte del asesoramiento, ambos concordamos que era importante conocer los números y balances de los negocios para limitar el accionar de la apoderada mediante una cantidad determinada que fuera acorde con lo desplegado en dichos balances. Además, dijo que se le debían imponer obligaciones para efectos del buen funcionamiento de los negocios, mismas que debía cumplir al pie de la letra, sin excusa alguna, ya que ostentaba una gran responsabilidad en ese cargo.

Con respecto al monto que Iván Rojas Cortés quería pagarle a doña Carmen Eugenia Marqués por ser apoderada general, le dije que debía ser un salario donde los dos estuvieran de acuerdo, acorde con las ganancias de los inmuebles y/o negocios, respetando lo estipulado en nuestro ordenamiento jurídico, y muy importante, es que dicho salario fuere proporcional a la cantidad de obligaciones y responsabilidades que la apoderada iba a tener pero, que de igual manera me iba a encargar de mostrarle lo que un administrador de empresas ganaba como profesional, para que lo tuviera como referencia y respaldo.

De igual manera, le hice ver que mi deber era plasmar su voluntad e iba a respetar su decisión en cuanto al monto, y que mi objetivo estaba enfocado en asesorarle en las posibles soluciones para poder brindarle más seguridad en todo el proceso.

Aunado a lo anterior, le dije a don Iván Rojas que todas esas obligaciones y responsabilidades a imponerle a la apoderada, serían plasmadas bajo el marco de la ley, interpretando su voluntad en fiel apego a los preceptos legales y notariales pero, que no podíamos olvidarnos de los derechos

labores que la señora Carmen Eugenia Marqués ostentaba, de ahí la razón de dejar todo claro en la escritura.

Otro tema mencionado por parte del poderdante (Iván Rojas), fue sobre la custodia de sus dos hijos menores (Carla y Joaquín), responsabilidad que iba a recaer sobre los señores: Raquel Benavides Salazar y Armando Ramírez Betancur, ya que todos habían llegado a un acuerdo sobre dicha responsabilidad mientras él se ausentaba del país. Cabe resaltar que los señores son abuelos maternos de Carla y Joaquín.

Justamente en la misma conversación, pensamos que sería una buena idea incluir como parte de las obligaciones de la apoderada, la rendición de cuentas de la administración de los negocios a los abuelos maternos, ya que son personas cercanas y de confianza familiar, sin dejar de lado, que ambos tienen profesiones perfectas para entender el rumbo correcto de los inmuebles.

Para ir finalizando con parte de la fase asesora del caso, le dije al señor Iván Rojas Cortés, que si todo salía bien en el estudio y análisis de la información, plasmaríamos su voluntad en un poder general con límite de suma, incluyendo los detalles que conversamos. Además, le indiqué que nos íbamos a mantener en contacto por aquello de algún detalle y, si tenía alguna duda u otra voluntad por plasmar podía llamarme o bien agendar una cita pero, que de igual manera, toda la asesoría del caso iba a quedar entre nosotros dos como secreto profesional, por lo que podía estar tranquilo sobre ese tema. Lo anterior hace referencia al artículo 41 del Código de Deberes Jurídicos, Morales y Éticos del Profesional en Derecho, y artículo 38 del Código Notarial (1998).

Días después, nos pusimos de acuerdo y, el señor Iván Rojas Cortés acudió a mi oficina, por lo tanto, pudimos conversar sobre algunos detalles que quedaron pendientes:

- Salario de Carmen Eugenia Marqués Calderón (apoderada)
- Obligaciones de la apoderada
- Monto de la limitación del poder
- Fecha exacta de vigencia del poder
- Aspectos sobre las propiedades

- Confirmación de datos
- Tipo de poder
- Patria potestad.

Una vez dilucidados esos y otros temas, le hice mención a don Iván Rojas (poderdante), que todo estaba en regla y era procedente su solicitud de confeccionar un poder general a favor de Carmen Eugenia Marqués Calderón, ya que ambos cumplían con los requisitos legales para ser poderdante y apoderada respectivamente, y que además, de acuerdo a la investigación realizada él ostentaba la patria potestad de sus dos hijos menores de edad (Carla y Joaquín), por lo que estaba facultado legalmente para tomar dicha decisión, esto según los artículos 145 y 146 del Código de Familia (1974) y artículo 53 de la Constitución Política de Costa Rica (1949).

Los artículos mencionados en el párrafo anterior, son parte importante de las razones y fundamentaciones del caso pero, es en la fase de argumentación del presente proyecto, donde serán expuestas con más detalles, aquellos instrumentos notariales y legales utilizados para tomar la decisión de confeccionar dicho poder general.

Además, procedí a explicarle al usuario un poco sobre el poder general, y todo lo que conllevaba, para que tuviera un panorama más amplio, por lo que decidí tomar como referencia legal varios artículos: 1252 y 1255 del Código Civil (1887), donde se mencionan aquellos aspectos, formas en la que va y se inscribe la escritura, facultades que ostenta el apoderado, entre otros temas de relevancia legal que el usuario debía y quería saber.

Dicho lo anterior, y en fiel apego a la voluntad de Iván Rojas Cortés, se le brindó la asesoría completa, aclarando dudas y reafirmando sus palabras en lo que estaba correcto, todo con el objetivo de tener abarcado los temas inmersos en el poder general, y así organizar la posterior redacción de la escritura con todas sus exigencias legales.

## **Fase redactora**

En esta fase de redacción, es pertinente señalar los artículos que hacen referencia a la forma en la que debo redactar los documentos, sin dejar de lado la utilización de todos los métodos de seguridad e instrumentos notariales necesarios y pertinentes, esto según lo que dispone la Dirección Nacional de Notariado, en total apego a nuestro ordenamiento jurídico para que surtan los efectos jurídicos deseados. Todo lo anterior, en vista de los artículos 33, 34, 43, 73, 81, 82 y 87 del Código Notarial (1998).

Me parece importantísimo hacer alusión a la razón de inicio, ya que es la autorización por parte de la Dirección Nacional de Notariado para la utilización del protocolo, misma que es otorgada por un funcionario de dicha entidad, donde se consignará su firma, junto con la del notario, dando fe que dicho protocolo se encuentra en condiciones óptimas para su uso y, bajo los parámetros notariales exigidos; esto según lo que indica el artículo 50 del Código Notarial (1998).

Lo anterior tiene una razón de existir, ya que según mi criterio, no podría pensar en redactar una escritura, si no tengo un protocolo autorizado por dicha entidad, en la cual pueda plasmar la voluntad del usuario, y en el caso que nos atañe sobre el poder general, la ley exige que sea en escritura pública e inscrita en el registro pertinente, por lo tanto, es necesario contar con uno debidamente autorizado para confeccionar dicho poder de la manera correcta (Código Civil, 1887, art, 1251).

Dicho lo anterior, procedo a explicar la forma en que se va a redactar la escritura, misma que debe llevar un orden estructural de ideas y formas, respetando lo establecido en el Código Notarial:

- Se especifica el número de escritura en la que se va a plasmar la voluntad del usuario
- Se indica mi información como notario público (nombre completo y dirección exacta de la oficina)
- Se señala el nombre y calidades del compareciente, en este caso Iván Rojas Cortés con su respectiva información personal

- Además, se indica el vínculo que tiene Iván Rojas Cortés con los dos menores de edad (Carla y Joaquín) y la razón por la que comparece
- Se describen las calidades de los menores de edad, en todos sus extremos (Carla y Joaquín)
- Se especifica el objetivo de la escritura, el cual es otorgar un poder general, mismo que va limitado a una suma determinada
- Se nombra a la señora Carmen Eugenia Marqués Calderón como apoderada general, y por lo tanto, se incluyen sus calidades
- Se le otorgan facultades legales a la apoderada en su ejercicio y de paso se le encomiendan una serie de obligaciones que deberá cumplir
- Entre una de las obligaciones más importantes que le corresponden a Carmen Eugenia Marqués, es rendir cuentas claras de la administración a los abuelos maternos, mismos que estarán a cargo de los menores de edad por el plazo que don Iván tenga que ausentarse. La decisión de dejarlos a cargo de dichos abuelos fue tomada con anterioridad
- Se indican las calidades de los abuelos maternos: Raquel Benavides Salazar y Armando Ramírez Betancur
- Se describen las dos propiedades en las cuales va a recaer el poder general
- Se incluye el plazo de vigencia del poder general
- Se le fija el monto de 2 millones de colones mensuales a la apoderada por ejercer el cargo durante el plazo de vigencia del poder
- Para ir finalizando, doy fe como notario público de lo plasmado en la escritura
- Hago las debidas advertencias al compareciente sobre la seriedad del asunto
- Se menciona el archivo de referencias, lugar donde debo tener en resguardo la cédula y certificaciones que correspondan al presente caso
- Firmas del compareciente y notario respetivamente.

### **Legitimadora.**

En la presente fase, mi proceder como notario público, es legitimar, verificar y revisar la escritura, así como leerla en su totalidad al compareciente Iván Rojas Cortés, con el propósito de mostrarle que todos los detalles conversados sobre el asunto fueron respetados, y se encuentran debidamente plasmados en la escritura (Código Notarial, 1998, arts. 87, 91).

Para reforzar lo anterior, los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial emitido por la Dirección Nacional de Notariado, propiamente en el artículo 2, dice que la función notarial tiene como propósito elemental la legitimación de actos que el Estado reconoce como tales cuando el notario en el ejercicio de sus funciones está habilitado legalmente a petición de parte, por lo tanto, esto quiere decir, que el accionar de un notario está completamente ligado a la solicitud de sus servicios por parte del usuario, salvo algunas excepciones. De igual manera, el eje medular en esta situación, es hacer énfasis a esa condición única y especial que ostenta el notario para legitimar voluntades y satisfacer legalmente las necesidades del usuario.

Además, se debe señalar que el notario tiene fe pública, y sus palabras plasmadas en instrumentos notariales se tienen por ciertas, condición con una preponderancia social importante, y que conlleva grandes responsabilidades en sus actos, por consiguiente, cuando el notario da certeza de una voluntad o acto estamos en presencia de una verdad con trascendencia legal, brindando seguridad a su proceder, así como también a los usuarios que recurren a sus servicios (Código Notarial, 1998, art, 31).

Una vez estando de acuerdo con la escritura en todos sus extremos, se señala la fecha, hora y lugar para posteriormente consignar la firma del compareciente (Iván Rojas Cortés), y por último la del notario autorizante, en este caso mi persona. Lo anterior, con el objetivo de brindarle a lo realizado legitimidad notarial y validez legal (Código Notarial, 1998, art, 93).

### **Argumentación del caso**

En la presente fase del proyecto, es indispensable contar con los argumentos jurídicos, doctrinarios y jurisprudenciales para sustentar de una manera correcta y acertada, las razones que me llevaron a tomar la decisión de confeccionar el poder general, así como también los motivos por los cuales fue necesario utilizar los instrumentos notariales que le dieran esa validez legal, notarial y registral a lo realizado (Código Notarial, 1998, art, 30, 33).

Según el artículo 4 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial y, lo dispuesto en el artículo 7 del Código de Deberes Jurídicos, Morales y Éticos del Profesional en

Derecho, la asesoría y actuación de todo notario debe ser intachable, respetuosa, honesta, imparcial, objetiva, y muy profesional, entre otros principios que deben estar inmersos en cualquier situación en la que el notario deba desenvolverse. De ahí la importancia de lograr ese equilibrio, para poder ejercer nuestras funciones de la manera más correcta y en fiel apego a nuestra normativa.

El notario no puede mostrar preferencias o subjetividad a la hora de asesorar, ya que su función es plasmar la voluntad de los usuarios, interpretando y estructurando dichas manifestaciones según sus conocimientos legales y notariales sin que se afecte la esencia de dichas voluntades, por lo tanto, debe ser objetivo e imparcial (Código Notarial, 1998, arts., 1, 35).

El señor Iván Rojas me exterioriza en la consulta, que su objetivo primordial era posicionar a una persona legalmente legitimada que fungiera únicamente como administradora de dos negocios propiedad de sus hijos menores, mientras él se ausentaba del país, por consiguiente, el poder general, por su naturaleza y fines de administración encajaba perfectamente con sus intereses. Dicho lo anterior, procederé a argumentar las razones por las que fue posible otorgar dicho poder (Código Civil, 1887, art, 1255).

Para empezar, el poderdante Iván Rojas Cortés, se apersonó a mi oficina debidamente identificado, ejerciendo su derecho a consultar y ostentando de todas sus capacidades, razón por la cual, mi deber como notario público, era proporcionarle asesoría, apegado al principio de rogación, mismo que determina al notario a brindarla cuando es solicitada (Código Notarial, 1998, art, 39).

Tomando como referencia lo anterior, mi deber como profesional en el ejercicio de mis funciones, fue verificar mediante las certificaciones de nacimiento de los menores, la paternidad del señor Iván Rojas Cortés sobre ellos. Con respecto a la patria potestad, doy fe como notario público, basado en dichas certificaciones y en otras circunstancias que don Iván ostenta la atribución o cargo antes mencionado sobre los menores; es por esa y otras razones de peso, que el derecho y obligación de don Iván Rojas Cortés es representar los intereses de los menores de edad y su patrimonio, esto de acuerdo a los artículos 145 del Código de Familia (1974) y 90 del Código Notarial (1998).

En respaldo a lo dicho sobre la fe pública, hago mención del artículo 31 del Código Notarial (1998), donde señala claramente lo siguiente:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

Aunado a lo dicho, parte de sus obligaciones corresponde la administración de los dos bienes inmuebles heredados a sus hijos pero, debido a un viaje por cuestiones de trabajo, se ve imposibilitado a seguir con dicha administración por el lapso de un año, razón que lo motiva a nombrar a una apoderada general para que continúe realizando esta gestión de administradora, con sus respectivas obligaciones y limitaciones. Importante recalcar que existe una protección constitucional de los padres hacia sus hijos, generando derechos y obligaciones sobre ellos. por este y otros motivos don Iván Rojas tiene suma importancia en las decisiones de los menores. Todo lo anterior según el artículo 53 de nuestra Constitución Política de la República de Costa Rica (1949).

Punto importante a dilucidar sobre la procedencia del poder general, fue corroborar la identidad, calidades y capacidad legal para obligarse de la persona que fungiría como apoderada de esos inmuebles, por lo que el señor Iván Rojas Cortés propuso nombrar en ese cargo a Carmen Eugenia Marqués Calderón y, según los estudios previos, dicha señora tenía plena capacidad para ejercer el cargo. Además, era administradora de empresas, profesión que correspondía a los intereses de don Iván para el buen manejo y funcionamiento de las propiedades (Código Notarial, 1998, art, 40).

El poderdante menciona que quería restringir un poco el poder de acción de la apoderada, lo cual es procedente, ya que dicha voluntad se encuentra bajos los parámetros legales admitidos, por

ende, llegamos a la conclusión de limitarla a la suma de cuarenta millones de colones, para efectos de tener un mejor resguardo de los activos y un manejo más mesurado del patrimonio de los menores de edad, haciendo un balance entre ganancias y pérdidas de los negocios (Código Civil, 1887, art, 1257).

Por otro lado, es importante mencionar que se le impusieron una serie de obligaciones a la apoderada, teniendo como punto de referencia el artículo 1269 del Código Civil (1887), donde especifica que el apoderado tiene la obligación de rendir cuentas de su administración, mediante documentos y cualquier otro medio idóneo que pueda servir de respaldo en su proceder como administradora, por lo tanto, nos pareció viable y acertado plasmar algunas de las siguientes en el poder general:

- Rendir cuentas de la administración al contador de las empresas
- Realizar reuniones con los empleados cada cierto tiempo
- Rendir cuentas a los abuelos maternos de los menores de edad

Los abuelos son parte preponderante, tanto del cuidado de los menores como de la administración, debido a que les deberá rendir cuentas de las propiedades mensualmente, y doy fe que los mismos cuentan con todas las capacidades legales para ejercer ambos cargos.

Dicho lo anterior, queda claro que la imposición de obligaciones a la apoderada es totalmente legal y correcto, cuando las mismas tengan un carácter de beneficio sobre el objeto, y no menoscaben los derechos que ostenta el apoderado.

Otra limitante incluida, es el plazo de vigencia del poder, mismo que va acorde con el tiempo que don Iván Rojas se va a ausentar del país, determinado a un año, donde la apoderada recibirá 2 millones de colones mensuales. Lo anterior está basado en el artículo 1278 inciso 2 sobre la terminación de la obligación y el artículo 1273 que habla del pago que recibirá la apoderada, ambos forman parte de nuestro Código Civil (1887).

Parte de mi función notarial, fue corroborar el estado de las dos propiedades que serían objeto del poder general, a través de un estudio registral, mismo que designaba a los menores: Carla Rojas

Ramírez y Joaquín Rojas Ramírez como los propietarios de los inmuebles. Además, en el mismo estudio no se encontraron limitaciones registrales, por lo que si era procedente plasmarlas en el poder general para ser administradas (Código Notarial, 1998, art, 34 inciso g).

La aceptación del poder general por parte de la apoderada Carmen Eugenia Marqués Calderón, fue de forma tácita, debido a que la misma ejecutó actos de administración en los inmuebles, dejando en evidencia su anuencia a aceptar el cargo; decisión que es amparada en el artículo 1252 del Código Civil (1887).

Es importante respaldar la procedencia del presente poder general, con un extracto de un informe de investigación realizada en la página de Cijul en línea, propiamente en el segmento de doctrina, página 2, donde se menciona, que le corresponde a los padres tener injerencia sobre los derechos y obligaciones de sus hijos menores, y que si bien es cierto, dichos bienes no pueden ser objeto de venta o gravamen, esto no quiere decir que no se pueda delegar la administración en un tercero, cuando las circunstancias lo ameriten, por consiguiente, procedo a citarlo:

#### Intransmisibilidad

Por las mismas razones que es una obligación personal, la autoridad parental resulta ser también intransmisible. Los derechos y deberes que incumben a los padres con relación a la persona y los bienes de sus hijos menores no pueden ser objeto de traspaso, cesión, ni de acción alguna que pretenda comercializarlo. Sin embargo, ésto no implica que los padres no puedan delegar en un tercero o apoderado, la representación del menor para defensa de sus intereses en ciertas y determinadas circunstancias.

Lo anterior nos viene a explicar, que efectivamente si es procedente otorgar el poder general a favor de la señora Carmen Eugenia Marqués Calderón, ya que el objetivo por parte del poderdante era poner en administración dichos bienes inmuebles y en ningún momento su propósito fue gravar o vender.

Una vez explicado y argumentado el caso en su totalidad, es muy importante mencionar todo aquello que sirvió de soporte para plasmar la voluntad de Iván Rojas Cortés, y para empezar, debo decir que dicho poder general debe ir en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, tal y como lo estipula el artículo 1251 del Código Civil (1887). Asimismo, el artículo 466 inciso 6 del mismo código, señala que debe ser específicamente en el Registro de Personas donde debe darse dicha inscripción para que surta los efectos jurídicos deseados.

Exhibiré un extracto de la jurisprudencia del Tribunal Registral Administrativo, voto n° 026-2004, de las diez horas con cincuenta minutos del cuatro de marzo del dos mil cuatro, el cual dice lo siguiente:

Entonces, bajo esta tesis, en el caso de marras debía el poder examinado cumplir con los requisitos exigidos por el Código Civil para los poderes de su especie, particularmente lo indicado en el párrafo tercero del artículo 1251 de ese cuerpo normativo: “Los poderes generales y generalísimos deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción.”. Del estudio de dicho poder, se nota que no cumplió con esos requisitos de ley, por lo que no pueden las personas allí nombradas actuar válidamente en nombre de la empresa que otorgó tal poder.

Lo anterior viene a reafirmar el grado de importancia legal y registral de plasmar el poder general en escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad, por ende, fue vital seguir todos los pasos correspondientes para lograr que dicho instrumento notarial surtiera los efectos jurídicos deseados.

Y por último, un aspecto de suma importancia para todo notario, es guardar en su archivo de referencias, los documentos y certificaciones que respaldan su proceder, razón por la que tengo en el presente proyecto dicho archivo con la documentación necesaria y atinente al caso. Lo anterior está sustentado en el artículo 47 del Código Notarial (1998).

## INSTRUMENTO NOTARIAL

Protocolo

NO. 001



### PROTOCOLO

No. 1 334 001 D1



1 LIC. DANILO RIVERA COTO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN  
 2 NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA; HACE  
 3 CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza al  
 4 Notario Público JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO, quien también suscribe esta  
 5 razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al  
 6 doscientos, con número y serie de **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO**  
 7 **MIL UNO – D1** a **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL**  
 8 **DOSCIENTOS – D1**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de  
 9 conservación y limpieza. Se agregan y se cancelan los timbres de ley mediante entero  
 10 bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 000009246939, el cual se  
 11 archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. – San  
 12 José, cinco de abril de dos mil veintiuno. -ÚLTIMA LÍNEA-

13 *Daniilo Rivera Coto*

14 *Juan Carlos Salas Villavicencio*



30

1 **NÚMERO UNO:** Ante mí, Juan Carlos Salas Villavicencio, Notario Público con oficina  
2 abierta en San Rafael, Montes de Oca, San José, cuatrocientos metros al sur y

3 cincuenta metros al este del Bar Legend's, Centro Comercial Europa, oficina G;

4 **COMPARECE:** el señor: IVÁN ROJAS CORTÉS, mayor, empresario, viudo en  
5 primeras nupcias, vecino de San Pedro, Montes de Oca, San José, cien metros al norte

6 y doscientos metros al este de la Universidad Latina de Costa Rica, con cédula de  
7 identidad número: uno- mil trescientos once - cero cuatrocientos trece, Y

8 **MANIFIESTA:** Que en su condición de padre legítimo en ejercicio de la patria potestad  
9 de sus hijos menores de edad: CARLA ROJAS RAMÍREZ, soltera, estudiante, con

10 cédula de identidad de menor número: uno- dos mil cuatrocientos veinticinco - mil  
11 trescientos cuarenta y, JOAQUÍN ROJAS RAMÍREZ, estudiante, soltero, con cédula de

12 identidad de menor número: uno- dos mil quinientos veinticuatro - mil trescientos  
13 setenta; ambos son vecinos de la misma dirección del primero; a sus expensas y bajo

14 su responsabilidad, y únicamente en cuanto a la administración de los bienes de sus  
15 representados, **confiere poder general**, limitado a la suma de **cuarenta millones de**

16 **colones** a la señora: CARMEN EUGENIA MARQUÉS CALDERÓN, mayor, casada una  
17 vez, administradora de empresas, vecina de Lomas del Río, Pavas, San José,

18 doscientos metros al norte y ciento cincuenta al oeste del supermercado Oriente verde,  
19 con cédula de identidad número: uno- mil doscientos trece - cero novecientos noventa;

20 confiriéndole las facultades que determina el artículo mil doscientos cincuenta y cinco  
21 del Código Civil, además de las siguientes obligaciones: **A)** Rendir cuentas

22 mensualmente al contador de las empresas, y a los señores: Raquel Benavides  
23 Salazar, mayor, casada una vez, abogada, vecina de La Unión de Cartago, Condominio

24 Mariposas del mar, filial dos C, con cédula de identidad número: tres- mil trescientos  
25 catorce - cero novecientos catorce y Armando Ramírez Betancur, mayor, casado dos

26 veces, administrador de negocios, vecino de La Unión de Cartago, Condominio  
27 Mariposas del mar, filial dos C, con cédula de identidad número tres- mil ciento quince-

28 cero ochocientos veinte; ambos son los abuelos maternos y quienes tendrán la custodia  
29 de los menores Carla y Joaquín de calidades dichas anteriormente, por el tiempo que

30 el señor Iván Rojas Cortés tenga que ausentarse del país y a quienes pertenecen los



## PROTOCOLO

No. 1 334 002 D1



inmuebles y/o negocios que serán mencionados posteriormente. **B)** Fiscalizar que

1 todos los empleados cumplan con sus funciones y horarios de forma respetuosa y

2 eficiente. **C)** Podrá disponer del despido de los empleados en control cruzado y bajo la

3 asesoría del Departamento de Recursos Humanos cuando existiere justa causa para

4 ello. **D)** Realizar una reunión mensual con los empleados para mostrarles el rumbo de

5 la empresa, así como también los objetivos a perseguir por cada uno de ellos. **E)**

6 Supervisar que se realicen los debidos mantenimientos a los inmuebles, mismos que

7 están programados en la primera semana de cada mes. Los bienes sobre los que se

8 confiere poder en este acto son los siguientes: Finca inscrita en el Registro Nacional,

9 Sección de Bienes Inmuebles, Partido de Cartago, bajo la matrícula número: **tres-ocho**

10 **cero tres ocho cuatro dos - cero cero uno y cero cero dos**, situada en el cantón tres

11 La Unión, distrito dos Tres Ríos, de la provincia de Cartago, **naturaleza:** Terreno de

12 edificio comercial, **linderos:** Norte: Calle pública, Sur: Finca AZ, Este: Palí y Oeste:

13 Finca AZ, **mide:** ochocientos metros cuadrados, **plano catastrado número:** C-uno tres

14 seis uno cuatro tres-dos mil cinco. La actividad comercial de este inmueble es de

15 gasolinera y, el segundo bien es la Finca inscrita en el Registro Nacional, Sección de

16 Bienes Inmuebles, Partido de Cartago, bajo matrícula número: **tres-cinco ocho seis**

17 **tres uno tres - cero cero uno y cero cero dos**, situada en el cantón tres La Unión

18 distrito dos Tres Ríos de la provincia de Cartago, **naturaleza:** Terreno de oficina con

19 parqueos, **mide:** quinientos veinte metros cuadrados, **plano catastrado número:** C-

20 cuatro dos cinco siete nueve tres-dos mil cinco, **linderos:** Norte: Calle pública, Sur:

21 Centro Comercial Alambra, Este: Calle pública, Oeste: Laboratorio Clínico Arcos; la

22 actividad comercial del citado inmueble es de bienes raíces. Los inmuebles son

23 propiedad por partes iguales de Carla y Joaquín, ambos de apellidos Rojas Ramírez

24 de calidades ya indicadas, de los cuales Carla posee los derechos cero cero uno y

25 Joaquín los derechos cero cero dos en ambos inmuebles. Continúa manifestando el

26 señor Rojas Cortés que el **presente poder estará vigente hasta el día tres de mayo**

27 **del dos mil veintidós**. Yo, el Notario, doy fe de que el compareciente IVAN ROJAS

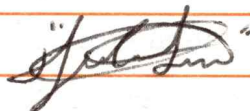
28 CORTÉS es el padre legítimo en ejercicio de la patria potestad de los menores

29 indicados, con vista del Registro Civil, Sección de Nacimientos al **Tomo** dos mil

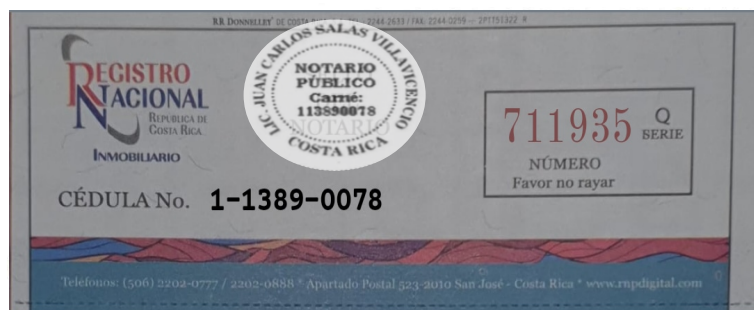
30

1    cuatrocientos veinticinco, **Folio** cero setenta, **Asiento** mil trescientos cuarenta, citas en  
2    la que se certifica el nacimiento de Carla Rojas Ramírez y al **Tomo** dos mil quinientos  
3    veinticuatro, **Folio** cero setenta, **Asiento** mil trescientos setenta, citas en las que se  
4    certifica el nacimiento de Joaquín Rojas Ramírez. El suscrito Notario advirtió al  
5    compareciente, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones,  
6    quien entendido las acepta plenamente. Asimismo, el suscrito Notario hace constar,  
7    que una copia del documento de identidad del compareciente, así como todas las  
8    certificaciones correspondientes, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y  
9    como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO.** Expido un primer testimonio  
10    para la apoderada. Leída esta escritura al otorgante, la aprobó y ambos firmamos en  
11    San José a las diez horas del tres de mayo del año dos mil veintiuno.

12    Juan Rojas

13    

## Testimonio



CENCIO



Villavicencio, Notario Público con oficina abierta en San Rafael, Montes de Oca, San José, cuatrocientos metros al sur y cincuenta metros al este del Bar Legend's, Centro Comercial Europa, oficina G;

**COMPARECE:** el señor: IVÁN ROJAS CORTÉS, mayor, empresario, viudo en primeras nupcias, vecino de San Pedro, Montes de Oca, San José, cien metros al norte y doscientos metros al este de la Universidad Latina de Costa Rica, con cédula de identidad número: uno- mil trescientos once - cero cuatrocientos trece, Y

**MANIFIESTA:** Que en su condición de padre legítimo en ejercicio de la patria potestad de sus hijos menores de edad: CARLA ROJAS RAMÍREZ, soltera, estudiante, con cédula de identidad de menor número: uno- dos mil cuatrocientos veinticinco - mil trescientos cuarenta y, JOAQUÍN ROJAS RAMÍREZ, estudiante, soltero, con cédula de identidad de menor número: uno- dos mil quinientos veinticuatro - mil trescientos setenta; ambos son vecinos de la misma dirección del primero; a sus expensas y bajo su responsabilidad, y únicamente en cuanto a la administración de los bienes de sus representados, **confiere poder general**, limitado a la suma de **cuarenta millones de colones** a la señora: CARMEN EUGENIA MARQUÉS CALDERÓN, mayor, casada una vez, administradora de empresas, vecina de Lomas del Río, Pavas, San José, doscientos metros al norte y ciento cincuenta al oeste del supermercado Oriente verde, con cédula de identidad número: uno- mil doscientos trece - cero novecientos noventa; confiriéndole las facultades que determina el artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil, además de las siguientes obligaciones: **A)** Rendir cuentas mensualmente al contador de las empresas, y a los señores: Raquel Benavides Salazar, mayor, casada una vez, abogada, vecina de La Unión de Cartago, Condominio Mariposas del mar, filial dos C, con cédula de identidad número: tres- mil trescientos catorce - cero novecientos catorce y Armando Ramírez Betancur, mayor, casado dos veces, administrador de negocios, vecino de La Unión de Cartago, Condominio Mariposas del mar, filial dos C, con cédula de identidad número tres- mil ciento quince- cero ochocientos veinte; ambos son los abuelos maternos y quienes tendrán la custodia de los menores Carla y Joaquín de calidades dichas anteriormente, por el tiempo que el señor Iván Rojas Cortés tenga que ausentarse del país y a quienes pertenecen los

JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO



1 1 3 8 9 0 0 7 8

1 1 3 8 9 0 0 7 8

inmuebles y/o negocios que serán mencionados posteriormente. **B)** Fiscalizar que todos los empleados cumplan con sus funciones y horarios de forma respetuosa y eficiente. **C)** Podrá disponer del despido de los empleados en control cruzado y bajo la asesoría del Departamento de Recursos Humanos cuando existiere justa causa para ello. **D)** Realizar una reunión mensual con los empleados para mostrarles el rumbo de la empresa, así como también los objetivos a perseguir por cada uno de ellos. **E)** Supervisar que se realicen los debidos mantenimientos a los inmuebles, mismos que están programados en la primera semana de cada mes. Los bienes sobre los que se confiere poder en este acto son los siguientes: Finca inscrita en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, Partido de Cartago, bajo la matrícula número: **tres-ocho cero tres ocho cuatro dos - cero cero uno y cero cero dos**, situada en el cantón tres La Unión, distrito dos Tres Ríos, de la provincia de Cartago, **naturaleza:** Terreno de edificio comercial, **linderos:** Norte: Calle pública, Sur: Finca AZ, Este: Palí y Oeste: Finca AZ, **mide:** ochocientos metros cuadrados, **plano catastrado número:** C-uno tres seis uno cuatro tres-dos mil cinco. La actividad comercial de este inmueble es de gasolinera y, el segundo bien es la Finca inscrita en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, Partido de Cartago, bajo matrícula número: **tres-cinco ocho seis tres uno tres - cero cero uno y cero cero dos**, situada en el cantón tres La Unión distrito dos Tres Ríos de la provincia de Cartago, **naturaleza:** Terreno de oficina con parqueos, **mide:** quinientos veinte metros cuadrados, **plano catastrado número:** C-cuatro dos cinco siete nueve tres-dos mil cinco, **linderos:** Norte: Calle pública, Sur: Centro Comercial Alambra, Este: Calle pública, Oeste: Laboratorio Clínico Arcos; la actividad comercial del citado inmueble es de bienes raíces. Los inmuebles son propiedad por partes iguales de Carla y Joaquín, ambos de apellidos Rojas Ramírez de calidades ya indicadas, de los cuales Carla posee los derechos cero cero uno y Joaquín los derechos cero cero dos en ambos inmuebles. Continúa manifestando el señor Rojas Cortés que el **presente poder estará vigente hasta el día tres de mayo del dos mil veintidós**. Yo, el Notario, doy fe de que el compareciente IVAN ROJAS CORTÉS es el padre legítimo en ejercicio de la patria potestad de los menores indicados, con vista del Registro Civil, Sección de Nacimientos al **Tomo** dos mil

JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO  
1 1 3 8 9 0 0 7 8



cuatrocientos veinticinco, **Folio** cero setenta, **Asiento** mil trescientos cuarenta, citas en la que se certifica el nacimiento de Carla Rojas Ramírez y al **Tomo** dos mil quinientos veinticuatro, **Folio** cero setenta, **Asiento** mil trescientos setenta, citas en las que se certifica el nacimiento de Joaquín Rojas Ramírez. El suscrito Notario advirtió al compareciente, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quien entendido las acepta plenamente. Asimismo, el suscrito Notario hace constar, que una copia del documento de identidad del compareciente, así como todas las certificaciones correspondientes, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO**. Expido un primer testimonio para la apoderada. Leída esta escritura al otorgante, la aprobé y ambos firmamos en San José a las diez horas del tres de mayo del año dos mil veintiuno.-LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO AL DOS FRENTE DEL TOMO UNO DE MÍ PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO



1 1 3 8 9 0 0 7 8

1 1 3 8 9 0 0 7 8

Entero de timbres

Banco de Costa Rica  
03/05/2021 13:33:47

Oficina: 932 Sabanilla  
Cajero: 11165827  
Documento: 41926494  
Formulario: 000000000000  
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000406425027

BANCOS EL BANCO DE COSTA RICA

Tasacion: 41926494  
Registro: MERCANTIL Y PERSONAS  
Acto: PODER GENERAL  
Monto Tasado: 1.00  
Descripcion:  
Boleta: 711935-0  
Finca/Motor:

---

TIMBRE REGISTRO N	2,000.00
TIMBRE FISCAL	125.00
TIMBRE ARCHIVO NA	20.00
TIMBRE COLEGIO DE	275.00

BANCOS EL BANCO DE COSTA RICA

---

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot.Timbres: \*\*\*\*\*2,420.00  
Descuento: \*\*\*\*\*145.20  
Total Timbres: \*\*\*\*\*2,274.80

---

Total DGTD: \*\*\*\*\*80.00

---

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: \*\*\*\*\*2,274.80  
Valores: \*\*\*\*\*0.00  
Total: \*\*\*\*\*2,274.80

Monto en letras:

DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO COM GOLONES CON OCHENTA CTS.

000113890078

BANCOS EL BANCO DE COSTA RICA

OFICINA SABANILLA

03 MAY 2021

ASISTENTE BANCARIO

Firma

JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO  
1 1 3 8 9 0 0 7 8



INDICES DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR EL LICENCIADO JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO						
CODIGO 113890078						
PRIMER QUINCENA MES DE MAYO DEL 2021						
Fecha de confeccion 16 DE MAYO DEL 2021						
TOMO	FOLIO	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	1V A 2V	1	03/05/21	10:00	Poder General *Ultima Linea*	IVAN ROJAS CORTES



JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO



1 1 3 8 9 0 0 7 8

1 1 3 8 9 0 0 7 8

**ARCHIVO DE REFERENCIAS**

**Notario Público:** Juan Carlos Salas Villavicencio

**Carné:** 113890078

**Número de instrumento público:** UNO

**Tomo:** UNO

**Documento 1:** Cédula del compareciente

**Documento 2:** Certificado de nacimiento de Carla Rojas Ramírez

**Documento 3:** Certificado de nacimiento de Joaquín Rojas Ramírez

**Documento 4:** Estudio Registral Terreno de Edificio Comercial, Derecho 001

**Documento 5:** Estudio Registral Terreno de Edificio Comercial, Derecho 002

**Documento 6:** Estudio Registral Terreno de Oficina con Parques, Derecho 001

**Documento 7:** Estudio Registral Terreno de Oficina con Parques, Derecho 002

**Documento 8:** Factura Electrónica

Documento 1



## Documento 2

CÓDIGO VERIFICADOR

19891904ACV



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPÚBLICA DE COSTA RICA



sistema  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

## QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE SAN JOSÉ

AL TOMO : DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO  
 FOLIO : CERO SETENTA  
 ASIENTO : MIL TRESCIENTOS CUARENTA  
 CITA : 1-2425-070-1340  
 DICE QUE : CARLA ROJAS RAMÍREZ  
 NACIÓ EN : SAN JOSÉ, CANTÓN CENTRAL  
 EL DÍA : UNO DE ENERO DE DOS MIL SEIS  
 HIJO/A DE : IVÁN ROJAS CORTÉS  
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE  
 Y : CRISTINA RAMÍREZ BENAVIDES  
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

REGISTRO  
CIVIL  
REPÚBLICA DE COSTA RICA

ESTA CERTIFICACION SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS DIEZ HORAS CON TREINTA Y CUATRO MINUTOS DEL TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO. CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N°18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS, SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE

## Documento 3

CÓDIGO VERIFICADOR

748329VSC468



**TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES**  
REPÚBLICA DE COSTA RICA



sistema  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

**QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE SAN JOSÉ**

AL TOMO : DOS MIL QUINIENTOS VINTICUATRO  
 FOLIO : CERO SETENTA  
 ASIENTO : MIL TRESCIENTOS SETENTA  
 CITA : 1-2524-070-1370  
 DICE QUE : JOAQUÍN ROJAS RAMÍREZ  
 NACIÓ EN : SAN JOSÉ, CANTÓN CENTRAL  
 EL DÍA : UNO DE ENERO DE DOS MIL SEIS  
 HIJO/A DE : IVÁN ROJAS CORTÉS  
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE  
 Y : CRISTINA RAMÍREZ BENAVIDES  
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

REGISTRO  
**CIVIL**  
Tribunal Supremo de Elecciones  
REPÚBLICA DE COSTA RICA

ESTA CERTIFICACION SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS DIEZ HORAS CON TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO. CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Nº 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA Nº18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISÍS, SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE

## Documento 4



REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 3803842---001

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 3803842 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE EDIFICIO COMERCIAL  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-TRES RIOS CANTON 3-LA UNIÓN DE LA PROVINCIA DE  
CARTAGO.

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE: CALLE PÚBLICA

SUR: FINCA AZ

ESTE: PALÍ

OESTE: FINCA AZ

MIDE: OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS.  
PLANO: C-UNO TRES SEIS UNO CUATRO TRES-DOS MIL CINCO  
IDENTIFICADOR PREDIAL:308021016020\_\_

VALOR FISCAL: 600,000,000,00 COLONES

PROPIETARIO:

CARLA ROJAS RAMÍREZ

CEDULA IDENTIDAD 1-2425-1340

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MILLONES DE COLONES

DUEÑA DE UN MEDIO DE LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2020-00001119-01

CAUSA ADQUISITIVA: HERENCIA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2020

OTROS: NO ESPECIFICA

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

[https://www.rnpdigital.com/shopping/login.jspx;jsessionid=TXsUXzMySxwRg2XsnmJiqxnfq8UzFFh2Js\\_ZkCE82kKA-l0Fv!xr!2140432833](https://www.rnpdigital.com/shopping/login.jspx;jsessionid=TXsUXzMySxwRg2XsnmJiqxnfq8UzFFh2Js_ZkCE82kKA-l0Fv!xr!2140432833)

## Documento 5



REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 3803842---002

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 3803842 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE EDIFICIO COMERCIAL  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-TRES RIOS CANTON 3-LA UNIÓN DE LA PROVINCIA DE  
CARTAGO.

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE: CALLE PÚBLICA

SUR: FINCA AZ

ESTE: PALÍ

OESTE: FINCA AZ

MIDE: OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS.

PLANO: C-UNO TRES SEIS UNO CUATRO TRES-DOS MIL CINCO

IDENTIFICADOR PREDIAL:308021016020\_\_

VALOR FISCAL: 600,000,000,00 COLONES

PROPIETARIO:

JOAQUÍN ROJAS RAMÍREZ

CEDULA IDENTIDAD 1-2524-1370

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MILLONES DE COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO DE LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2020-00001119-01

CAUSA ADQUISITIVA: HERENCIA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2020

OTROS: NO ESPECIFICA

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

[https://www.mpdigital.com/shopping/login.aspx?jsessionid=TXsUXzMySxwRg2XsnmJiqxfq8UzFFh2Js\\_ZkCE82kKA-10Fv1xr!2140432833](https://www.mpdigital.com/shopping/login.aspx?jsessionid=TXsUXzMySxwRg2XsnmJiqxfq8UzFFh2Js_ZkCE82kKA-10Fv1xr!2140432833)

**Documento 6**

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 3586313--001

---

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 3586313 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE OFICINA CON PARQUEOS  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-TRES RIOS CANTON 3-LA UNIÓN DE LA PROVINCIA DE  
CARTAGO.

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE: CALLE PÚBLICA

SUR: CENTRO COMERCIAL ALAMBRA

ESTE: CALLE PÚBLICA

OESTE: LABORATORIO CLINICO ARCOS

MIDE: QUINIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS

PLANO: C-CUATRO DOS CINCO SIETE NUEVE TRES-DOS MIL CINCO

IDENTIFICADOR PREDIAL:305020016021\_\_

VALOR FISCAL: 250,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

CARLA ROJAS RAMÍREZ

CEDULA IDENTIDAD 1-2425-1340

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CINCUENTA MILLONES DE COLONES.

DUEÑA DE UN MEDIO DE LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2020-00001119-01

CAUSA ADQUISITIVA: HERENCIA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2020

OTROS: NO ESPECÍFICA

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

[https://www.rnpdigital.com/shopping/login.jspx;jsessionid=TXsUXzMySxwRg2XsnmJiqxnfq8UzFFh2Js\\_ZkCE82kKA-l0Fvlxr!2140432833](https://www.rnpdigital.com/shopping/login.jspx;jsessionid=TXsUXzMySxwRg2XsnmJiqxnfq8UzFFh2Js_ZkCE82kKA-l0Fvlxr!2140432833)

## Documento 7



REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 3586313---002

---

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 3586313 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE OFICINA CON PARQUEOS  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-TRES RIOS CANTON 3-LA UNIÓN DE LA PROVINCIA DE  
CARTAGO.

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE: CALLE PÚBLICA  
SUR: CENTRO COMERCIAL ALAMBRA  
ESTE: CALLE PÚBLICA  
OESTE: LABORATORIO CLINICO ARCOS

MIDE: QUINIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
PLANO: C-CUATRO DOS CINCO SIETE NUEVE TRES-DOS MIL CINCO  
IDENTIFICADOR PREDIAL:305020016021\_\_

VALOR FISCAL: 250,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
JOAQUÍN ROJAS RAMÍREZ  
CEDULA IDENTIDAD 1-2524-1370  
ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CINCUENTA MILLONES DE COLONES.  
DUEÑO DE UN MEDIO DE LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 2020-00001119-01  
CAUSA ADQUISITIVA: HERENCIA



FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2020  
OTROS: NO ESPECÍFICA

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

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

[https://www.rnpdigital.com/shopping/login.aspx;jsessionid=TXsUXzMySxwRg2XsnmJiqxnfq8UzFFh2Js\\_ZkCE82kKA-l0Fv!xr!2140432833](https://www.rnpdigital.com/shopping/login.aspx;jsessionid=TXsUXzMySxwRg2XsnmJiqxnfq8UzFFh2Js_ZkCE82kKA-l0Fv!xr!2140432833)

## Documento 8

JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO		 <b>NOTARIO PÚBLICO</b>															
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	1- 1389-0078																
<b>CORREO ELECTRÓNICO:</b>	jcsalas94@gmail.com																
<b>TELÉFONO:</b>	2221-2035																
<b>CELULAR:</b>	7119-3501																
<b>DIRECCIÓN:</b>	SAN RAFAEL, MONTES DE OCA, SAN JOSÉ, 400 METROS AL SUR Y 50 METROS AL ESTE DEL BAR LEGENDS, CENTRO COMERCIAL EUROPA, OFICINA G.																
<b>Factura Electrónica # 04000005010000010034</b>																	
<b>NOMBRE DEL USUARIO:</b>	IVÁN ROJAS CORTÉS	<b>FECHA:</b>	03 /05/ 2021														
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	1-1311-0413	<b>HORA:</b>	10:12 am														
<b>CORREO ELECTRÓNICO:</b>	ivan1960@hotmail.com	<b>CONDICIÓN VENTA:</b>	CONTADO														
<b>TELÉFONO:</b>	2234-5678	<b>MEDIO PAGO:</b>	EFECTIVO														
<b>CELULAR:</b>	8990-1352	<b>MONEDA:</b>	CRC														
<b>DIRECCIÓN:</b>	SAN PEDRO, MONTES DE OCA, SAN JOSÉ, 100 METROS AL NORTE Y 200 METROS AL ESTE DE LA UNIVERSIDAD LATINA DE COSTA RICA.		<b>TIPO DE CAMBIO:</b>	1.000000													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>CANTIDAD</th> <th>CODIGO CABYS</th> <th>DESCRIPCION PODER GENERAL ESCRITURA #1 TOMO 1</th> <th>PRECIO</th> <th>DESCUENTO</th> <th>IMPUESTOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">8213000000000</td> <td></td> <td style="text-align: right;">€ 90 750.00</td> <td style="text-align: right;">€ 0.00</td> <td style="text-align: center;">13 % IVA</td> </tr> </tbody> </table>						CANTIDAD	CODIGO CABYS	DESCRIPCION PODER GENERAL ESCRITURA #1 TOMO 1	PRECIO	DESCUENTO	IMPUESTOS	1	8213000000000		€ 90 750.00	€ 0.00	13 % IVA
CANTIDAD	CODIGO CABYS	DESCRIPCION PODER GENERAL ESCRITURA #1 TOMO 1	PRECIO	DESCUENTO	IMPUESTOS												
1	8213000000000		€ 90 750.00	€ 0.00	13 % IVA												
<table border="1" style="width: 50%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>TOTAL VENTA</td> <td style="text-align: right;">€ 90 750.00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL IVA</td> <td style="text-align: right;">€ 11 797.50</td> </tr> <tr> <td>TOTAL EXONERADO</td> <td style="text-align: right;">€ 0.00</td> </tr> <tr> <td>OTROS CARGOS</td> <td style="text-align: right;">€ 0.00</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: right;"><b>€102 547.50</b></td> </tr> </tbody> </table>						TOTAL VENTA	€ 90 750.00	TOTAL IVA	€ 11 797.50	TOTAL EXONERADO	€ 0.00	OTROS CARGOS	€ 0.00	<b>TOTAL</b>	<b>€102 547.50</b>		
TOTAL VENTA	€ 90 750.00																
TOTAL IVA	€ 11 797.50																
TOTAL EXONERADO	€ 0.00																
OTROS CARGOS	€ 0.00																
<b>TOTAL</b>	<b>€102 547.50</b>																
<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div> <p>Comprobante Electrónico Versión 4.3</p> <p>Tipo de Documento: Factura Electrónica</p> <p>Consecutivo: 04000005010000010034</p> <p>Clave: 50611042100310146146004000005010000010034109388847</p> <p>Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20 de Junio del 2019</p> </div> </div>																	

## Copia del protocolo

NO. 001

**PROTOCOLO**

No. 1 334 001 D1



1 LIC. DANILO RIVERA COTO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN  
 2 NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA; HACE  
 3 CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza al  
 4 Notario Público JUAN CARLOS SALAS VILLAVICENCIO, quien también suscribe esta  
 5 razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al  
 6 doscientos, con número y serie de **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO**  
 7 **MIL UNO - D1** a **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL**  
 8 **DOSCIENTOS - D1**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de  
 9 conservación y limpieza. Se agregan y se cancelan los timbres de ley mediante entero  
 10 bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 000009246939, el cual se  
 11 archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. - San  
 12 José, cinco de abril de dos mil veintiuno. -ÚLTIMA LÍNEA-

13 *Daniilo Rivera Coto*

14 *Juan Carlos Salas Villavicencio*



30

1 **NÚMERO UNO:** Ante mí, Juan Carlos Salas Villavicencio, Notario Público con oficina  
2 abierta en San Rafael, Montes de Oca, San José, cuatrocientos metros al sur y  
3 cincuenta metros al este del Bar Legend's, Centro Comercial Europa, oficina G;  
4 **COMPARECE:** el señor: IVÁN ROJAS CORTÉS, mayor, empresario, viudo en  
5 primeras nupcias, vecino de San Pedro, Montes de Oca, San José, cien metros al norte  
6 y doscientos metros al este de la Universidad Latina de Costa Rica, con cédula de  
7 identidad número: uno- mil trescientos once - cero cuatrocientos trece, **Y**  
8 **MANIFIESTA:** Que en su condición de padre legítimo en ejercicio de la patria potestad  
9 de sus hijos menores de edad: CARLA ROJAS RAMÍREZ, soltera, estudiante, con  
10 cédula de identidad de menor número: uno- dos mil cuatrocientos veinticinco - mil  
11 trescientos cuarenta y, JOAQUÍN ROJAS RAMÍREZ, estudiante, soltero, con cédula de  
12 identidad de menor número: uno- dos mil quinientos veinticuatro - mil trescientos  
13 setenta; ambos son vecinos de la misma dirección del primero; a sus expensas y bajo  
14 su responsabilidad, y únicamente en cuanto a la administración de los bienes de sus  
15 representados, **confiere poder general**, limitado a la suma de **cuarenta millones de**  
16 **colones** a la señora: CARMEN EUGENIA MARQUÉS CALDERÓN, mayor, casada una  
17 vez, administradora de empresas, vecina de Lomas del Río, Pavas, San José,  
18 doscientos metros al norte y ciento cincuenta al oeste del supermercado Oriente verde,  
19 con cédula de identidad número: uno- mil doscientos trece - cero novecientos noventa;  
20 confiriéndole las facultades que determina el artículo mil doscientos cincuenta y cinco  
21 del Código Civil, además de las siguientes obligaciones: **A)** Rendir cuentas  
22 mensualmente al contador de las empresas, y a los señores: Raquel Benavides  
23 Salazar, mayor, casada una vez, abogada, vecina de La Unión de Cartago, Condominio  
24 Mariposas del mar, filial dos C, con cédula de identidad número: tres- mil trescientos  
25 catorce - cero novecientos catorce y Armando Ramírez Betancur, mayor, casado dos  
26 veces, administrador de negocios, vecino de La Unión de Cartago, Condominio  
27 Mariposas del mar, filial dos C, con cédula de identidad número tres- mil ciento quince-  
28 cero ochocientos veinte; ambos son los abuelos maternos y quienes tendrán la custodia  
29 de los menores Carla y Joaquín de calidades dichas anteriormente, por el tiempo que  
30 el señor Iván Rojas Cortés tenga que ausentarse del país y a quienes pertenecen los



### PROTOCOLO

No. 1 334 002 D1



inmuebles y/o negocios que serán mencionados posteriormente. **B)** Fiscalizar que

1 todos los empleados cumplan con sus funciones y horarios de forma respetuosa y

2 eficiente. **C)** Podrá disponer del despido de los empleados en control cruzado y bajo la

3 asesoría del Departamento de Recursos Humanos cuando existiere justa causa para

4 ello. **D)** Realizar una reunión mensual con los empleados para mostrarles el rumbo de

5 la empresa, así como también los objetivos a perseguir por cada uno de ellos. **E)**

6 Supervisar que se realicen los debidos mantenimientos a los inmuebles, mismos que

7 están programados en la primera semana de cada mes. Los bienes sobre los que se

8 confiere poder en este acto son los siguientes: Finca inscrita en el Registro Nacional,

9 Sección de Bienes Inmuebles, Partido de Cartago, bajo la matrícula número: **tres-ocho**

10 **cero tres ocho cuatro dos - cero cero uno y cero cero dos**, situada en el cantón tres

11 La Unión, distrito dos Tres Ríos, de la provincia de Cartago, **naturaleza:** Terreno de

12 edificio comercial, **linderos:** Norte: Calle pública, Sur: Finca AZ, Este: Palí y Oeste:

13 Finca AZ, **mide:** ochocientos metros cuadrados, **plano catastrado número:** C-uno tres

14 seis uno cuatro tres-dos mil cinco. La actividad comercial de este inmueble es de

15 gasolinera y, el segundo bien es la Finca inscrita en el Registro Nacional, Sección de

16 Bienes Inmuebles, Partido de Cartago, bajo matrícula número: **tres-cinco ocho seis**

17 **tres uno tres - cero cero uno y cero cero dos**, situada en el cantón tres La Unión

18 distrito dos Tres Ríos de la provincia de Cartago, **naturaleza:** Terreno de oficina con

19 parqueos, **mide:** quinientos veinte metros cuadrados, **plano catastrado número:** C-

20 cuatro dos cinco siete nueve tres-dos mil cinco, **linderos:** Norte: Calle pública, Sur:

21 Centro Comercial Alambra, Este: Calle pública, Oeste: Laboratorio Clínico Arcos; la

22 actividad comercial del citado inmueble es de bienes raíces. Los inmuebles son

23 propiedad por partes iguales de Carla y Joaquín, ambos de apellidos Rojas Ramírez

24 de calidades ya indicadas, de los cuales Carla posee los derechos cero cero uno y

25 Joaquín los derechos cero cero dos en ambos inmuebles. Continúa manifestando el

26 señor Rojas Cortés que el **presente poder estará vigente hasta el día tres de mayo**

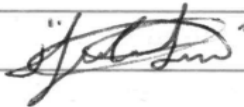
27 **del dos mil veintidós**. Yo, el Notario, doy fe de que el compareciente IVAN ROJAS

28 CORTÉS es el padre legítimo en ejercicio de la patria potestad de los menores

29 indicados, con vista del Registro Civil, Sección de Nacimientos al **Tomo** dos mil

30

1 cuatrocientos veinticinco, **Folio** cero setenta, **Asiento** mil trescientos cuarenta, citas en  
2 la que se certifica el nacimiento de Carla Rojas Ramírez y al **Tomo** dos mil quinientos  
3 veinticuatro, **Folio** cero setenta, **Asiento** mil trescientos setenta, citas en las que se  
4 certifica el nacimiento de Joaquín Rojas Ramírez. El suscrito Notario advirtió al  
5 compareciente, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones,  
6 quien entendido las acepta plenamente. Asimismo, el suscrito Notario hace constar,  
7 que una copia del documento de identidad del compareciente, así como todas las  
8 certificaciones correspondientes, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y  
9 como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO.** Expido un primer testimonio  
10 para la apoderada. Leída esta escritura al otorgante, la aprobó y ambos firmamos en  
11 San José a las diez horas del tres de mayo del año dos mil veintiuno.

12 Juan Rojas 

## REFERENCIAS

- Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Decreto Ejecutivo N° 41930-JP., (2019).  
Recuperado de:  
<https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/9.7arancel2019.pdf>
- Código Civil, Ley N° 63. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1887).  
Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437)
- Código de Deberes Jurídicos, Morales y Éticos del Profesional en Derecho. Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica., (2004).  
Recuperado de:  
[https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/2.0Codigo\\_de\\_Deberes\\_Juridicos.pdf](https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/2.0Codigo_de_Deberes_Juridicos.pdf)
- Código de Familia, N° 5476. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1974).  
Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970)
- Código Notarial, Ley N° 7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1998).  
Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC)

- Constitución Política de la República de Costa Rica. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1949).

Recuperado de:

[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871)

- Informe de Investigación., (2009). Modificación de la Guarda Crianza y Educación.

Recuperado de:

[file:///C:/Users/USER/Downloads/modificacion\\_de\\_la\\_guarda\\_crianza\\_y\\_educacion.pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/modificacion_de_la_guarda_crianza_y_educacion.pdf)

- Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Dirección Nacional de Notariado., (2013).

Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877)

- Tribunal Registral Administrativo (2004). Voto n° 026-2004.

Recuperado de:

<https://www.tra.go.cr/sites/default/files/resol/026-2004%20EXP%202003-0045-TRA-PI-177-03%20NULIDAD%20PODERES.pdf>

**Apéndice B: Jurisprudencia del Tribunal Registral Administrativo*****TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO*****Expediente No 2003-0045-TRA-PI-177-03****Solicitud de Registro de Marca****PHARMACIA AB****Registro de la Propiedad Industrial****Expte. de Origen No 9032-01****VOTO No 026-2004*****TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, al ser las diez horas con cincuenta minutos del cuatro de marzo del dos mil cuatro.—***

Recurso de Apelación presentado por el Licenciado Fernán Vargas Rohrmoser, mayor, casado, abogado, vecino de San José, cédula de identidad uno- doscientos veintisiete-novecientos noventa y cinco, quien dice ser Apoderado Especial de la sociedad PHARMACIA AB, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las nueve horas con cuarenta minutos del veintiuno de octubre de dos mil dos, con ocasión de la solicitud de registro de la marca "PH4RMACIA" (Diseño), en clase diez.—

**CONSIDERANDO:**

**ÚNICO:** Analizado que ha sido por este Tribunal Registral Administrativo el contenido y forma de otorgamiento del poder con el que fundamentaron los gestionantes su legitimación procesal, no habrá otro remedio más que el de anular todo lo resuelto y actuado en este asunto, por cuanto dicho poder no cumple con los requisitos que indica la ley para poderlo tener como suficiente y válido, tal como se analiza de seguido: 1.—) El poder otorgado por Pharmacia AB a los profesionales en Derecho, visible a folio diecisiete en solicitud de inscripción de la marca Ph4rmacia “Diseño” en clase 3, expediente 9282-01, copia adjunta al presente expediente debidamente cotejada con su original, indica que se trata de un “...poder especial amplio y bastante para recabar conjunta o separadamente y de las oficinas autoridades nacionales que corresponda (sic) en Costa Rica, la obtención de registros de marcas, patentes, derechos de autor, nombres comerciales, señales de propaganda, sus renovaciones, trasposos, cambios de nombre, modificaciones y convenios de licencia o consentimiento a cuyo efecto se les faculta para dar ante dichas autoridades todos los

pasos que sean necesarios al objeto indicado; firmar y elevar solicitudes, declaraciones y reclamos; formular descripciones, enmiendas, oposiciones y apelaciones, abonar todos los impuestos y cuotas, recibir documentos y valores dando el descargo correspondiente, llenar cualesquiera otros requisitos y adoptar todas las medidas que creyeran apropiadas al resguardo de nuestros intereses; y en caso de producirse oposición, contestar oposiciones y pasar los antecedentes a los Tribunales, quedan facultados para tomar intervención como demandantes o demandados ante los Jueces y Tribunales que sean competentes, pudiendo transar, someter a árbitros, desistir, percibir, apelar e interponer cualquier recurso, junto con todas las demás facultades que resulten necesarias; y por el presente declaramos desde ahora válido y bueno todo cuando (sic) dichos apoderados hicieren en nuestro beneficio, dándoles asimismo facultad para sustituir el presente poder y revocar sustituciones.” (Los subrayados no son del original). 2.—) De este contenido se pueden determinar claramente dos situaciones: la primera, que a pesar de que el poder es titulado como “especial”, se refiere más bien a una generalidad de actuaciones respecto a la posible inscripción de marcas, patentes, derechos de autor, nombres comerciales, entre otros; y la segunda, que se refiere a actuaciones que se realizarían tanto en sede administrativa como en sede judicial. Determinar si un poder es “especial” o “general”, no se deriva, desde luego, por la denominación dada por las partes interesadas, sino por su contenido. En esto la doctrina es conteste, así don Alberto Brenes Córdoba en el Tratado de los Contratos expresa: “Con referencia a la extensión del poder, éste puede clasificarse en especial, especialísimo, general y generalísimo. / Es especial, el que se otorga para determinado negocio, judicial o extrajudicial. Una vez desempeñado éste, cesa el poder, no siendo lícito extenderlo a ningún otro asunto aunque fuese derivación o consecuencia del primero, por ejemplo, conferido poder para dar en arrendamiento un inmueble, el apoderado no tiene facultad para percibir los alquileres. (...) Se denomina general el que se da para todos, alguno, o algunos negocios, confiriéndose al apoderado respecto a la especie de que se trate, amplia y general administración.” (BRENES CÓRDOBA, Alberto, Tratado de los contratos, 4a edición, Editorial Juricentro, San José, 1992, p. 273; el subrayado no es del original). En consecuencia, de acuerdo con el ejemplar del poder que se ha tenido a la vista, se deduce de su contenido que al ejecutarse lo mandado no se agota el mandato conferido, sino que queda vigente o se extiende para realizar otros trámites adicionales, lo cual le muta su carácter “especial” y lo asimila más bien a uno de tipo “general”. Esta problemática ha sido planteada y resuelta reiteradamente por la jurisprudencia patria, y como parangón se cita la Sentencia No 797-M del Tribunal Primero Civil, dictada a las siete horas cuarenta minutos del veintinueve de junio de dos mil uno, en la que dicho Tribunal consideró que: “El Juez rechaza de plano la demanda ejecutiva simple por considerar que el Licenciado G. V. carece de facultades para entablar la demanda porque el poder que se le dio es general y debe estar inscrito en el Registro.- Realmente el poder que aparece a folios ocho y nueve aunque indica ser especial judicial, faculta al apoderado a establecer además de este proceso,

también lo podrá hacer en la vía penal y participar en el debate y para promover la acción civil resarcitoria, eso y la fundamentación legal dada en el 1289 del Código Civil, lo hacen un poder general judicial y no especial, y en ese sentido debe estar inscrito en el Registro para surtir efectos. Como el aportado no está inscrito lo resuelto por el Juzgado es correcto y debe confirmarse.”. Entonces, bajo esta tesis, en el caso de marras debía el poder examinado cumplir con los requisitos exigidos por el Código Civil para los poderes de su especie, particularmente lo indicado en el párrafo tercero del artículo 1251 de ese cuerpo normativo: “Los poderes generales y generalísimos deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción.”. Del estudio de dicho poder, se nota que no cumplió con esos requisitos de ley, por lo que no pueden las personas allí nombradas actuar válidamente en nombre de la empresa que otorgó tal poder. 3.—) Por otra parte, de la lectura del poder bajo comentario se puede ver claramente cómo, entre las facultades que otorga, unas son para actuar en sede administrativa, y otras en sede judicial, lo cual no es procedente, pues los poderes para actuar en sede administrativa son distintos a los que se otorgan para actuar en sede judicial no solo en su contenido, sino también en cuanto a las formalidades que se deben observar a la hora de su otorgamiento. De ahí que los que se otorgan para actuar ante los Tribunales de la República estén regulados en el Código Civil en un capítulo aparte del resto de los poderes. Sobre este punto se ha pronunciado la jurisprudencia costarricense, verbigracia la resolución número 1274- 93 dictada por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de junio de mil novecientos noventa y tres que dice: “...por el poder judicial para todos los negocios; el mandatario puede apersonarse como actor o como reo a nombre de su poderdante, en cualquier negocio que interese a este, seguir el juicio o juicios en sus diversas instancias, usar de todos los recursos ordinarios y extraordinarios, transigir, comprometer en árbitros o arbitradores, pedir y absolver posiciones, reconocer documentos, recibir dinero y dar el recibo, otorgar y cancelar escrituras que el negocio o negocios exijan, renunciar cualquier trámite, recusar a los funcionarios judiciales y quejarse de ellos o acusarlos por motivo de los juicios y hacer todo lo que el dueño haría (art. 1290 ibídem).- Lo anterior nos lleva a las siguientes conclusiones: en primer lugar el Poder General Judicial es solamente para diligencias ante los tribunales de Justicia, pues está expresamente previsto para que el mandatario se presente como “actor” o como “reo”, para tramitar el juicio, recurrir resoluciones, comprometerlo en árbitros, transigir, conocer documentos, absolver posiciones, recusar funcionarios judiciales, etc., todas las gestiones exclusivamente de tipo judicial, de manera que resulta lógico, y evidente desde su propia denominación, que fuera de diligencias ante tales despachos, dicho poder carece de eficacia.- / III.- En segundo lugar resulta que si el poder con que se presentó el representante en cuestión, a hacer gestiones de tipo administrativo era “judicial”, sus gestiones son improcedentes, pues su poder no era suficiente para cubrirlas, y por

ende, no estaba obligado el a-quo (sic) a acceder a los mismos. En virtud de los términos expresados en el documento en cuestión por los actores, estamos ante un poder especial, indicándose las facultades expresas que se otorgan al apoderado en la gestión administrativa que interesa, por ende, al aplicarle el término judicial pierde su eficacia; y lo correcto habría sido un poder especial simple, o demostrar la inscripción registral de un poder general. / IV.- Tenemos un tercer aspecto, conforme se indicó arriba, el Poder General común, y por remisión el Judicial, deben estar inscritos en la Sección correspondiente del Registro para tener efecto ante terceros, lo que no se ha demostrado en este caso, en que el apoderado se contentó con presentar el testimonio original sin registrar, por lo que no debió merecerle efecto a dicha entidad, y en particular no lo tiene frente a los dos interesados que se han apersonado a las diligencias. La formalidad tiene su razón de ser en los efectos que se le pretenden dar al poder, pues si es general se trata de que tenga un efecto respecto a una indeterminada cantidad de personas con las que, por cualquier motivo y en cualquier momento, tenga que tratar el apoderado; en tanto que, si se trata de un poder especial, el efecto se espera solo respecto de determinadas personas.- Ahora, tratándose de una cuestión tan delicada como lo es que un tercero tenga plenas facultades respecto a los derechos y bienes de un representado, en que un error o un abuso pueden tener enormes consecuencias en el patrimonio del poderdante, la ley ha elegido el camino de las formalidades para proteger y determinar con claridad la extensión, consecuencia y efecto del acto en particular, razón por la cual, las conclusiones anteriores resultan ser conformes a derecho, y la resolución debe inclinarse por considerar ineficaz el Poder y nulo lo actuado desde un principio a gestión de una persona sin la debida representación (artículos 165 a 179 de la Ley General de Administración Pública).” (Los subrayados son del original). De lo recién transcrito se concluye, pues, que no pueden estar mezcladas en un mismo poder, facultades para actuar ante la Administración Pública, y al mismo tiempo ante los Tribunales de la República, pues son dos situaciones o presupuestos de hecho distintos, y que la misma ley distingue expresamente. 4.—) De todo lo expuesto se deduce que los eventuales representantes de la sociedad interesada debieron acreditar junto con su gestión inicial, lo cual no hicieron correctamente, la existencia de un poder que los legitimara para representar válidamente a su patrocinada, sea de uno “general”, otorgado de conformidad con las reglas establecidas en los artículos 1251 y 1255 del Código Civil, si acaso a aquélla le interesara o hubiere interesado que las facultades pertinentes se extendieran en el tiempo y lo fueran para una generalidad de asuntos, o de uno “especial”, si lo hubiera sido para un único asunto en particular, y en esta hipótesis de acuerdo con la solemnidad establecida en el artículo 1256 de ese mismo Código, debió ser otorgado en escritura pública, pues de lo contrario carecería de validez. Cabe reiterar con relación a lo preceptuado en el artículo de cita, que cuando se trata de un “poder especial” otorgado para un acto o contrato con efectos registrales, deberá realizarse en escritura pública, sin que sea necesario inscribirlo en el Registro. Al respecto, vale señalar que con la reforma del ordinal 1256 del Código

Civil efectuada a partir del 22 de noviembre de 1998, el legislador optó por investir de una especial formalidad a los poderes especiales otorgados para todo acto o contrato con efectos registrales, estableciendo —por imperativo legal— que en tales casos deben ser otorgados en escritura pública, y ello con el ánimo indudable de dotar de una mayor seguridad a las diversas inscripciones que se practican en los distintos Registros que conforman el Registro Nacional. 5.—) En virtud de lo expuesto cabe concluir que como ni el profesional apelante, ni los restantes Abogados que han intervenido en este asunto, han contado con legitimatio ad procesum para representar válidamente a la empresa PHARMACIA AB, se impone declarar la nulidad absoluta de todo lo resuelto y actuado en este asunto desde la resolución de ese Registro de las nueve horas y cuarenta y un minutos del trece de diciembre de dos mil uno.

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas, se declara la nulidad absoluta de todo lo resuelto y actuado en este asunto desde la resolución de ese Registro de las nueve horas y cuarenta y un minutos del trece de diciembre de dos mil uno.- El Licenciado Roberto Arguedas Pérez pone nota.- Previa constancia que se dejará en el libro de ingresos que lleva al efecto este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen para lo de su cargo.— NOTIFÍQUESE.—

**Lic. Luis Jiménez Sancho Licda.**

**Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. Roberto Arguedas Pérez**

**NOTA DEL JUEZ ARGUEDAS PEREZ**

Comparto la opinión de mis compañeros para declarar la Nulidad Absoluta; pero solo por advertir que el Mandato conferido a los profesionales no consta en Escritura Pública; apartándome del análisis hecho en cuanto a su contenido, pues en mi criterio no estamos en presencia de un Poder General, que obligue incluso a su inscripción, y porque la lectura que se hace de la letra del Mandato se opone a la práctica marcaría internacional y a la costumbre nacional.- Le reconozco al Poder que consta en el Expediente Administrativo, su condición de especialidad para la materia, y acepto la legitimación que ostentan los Licenciados Peralta, Vargas, Jiménez y Quirós, para acudir en la gestión marcaría.- El párrafo final del artículo 1256 del Código Civil, que fue reformado por el Código Notarial en 1998, norma de donde se deriva el necesario otorgamiento en Escritura Pública; procuraba en criterio del suscrito, que los movimientos registrales que tuvieran como fin último la disposición de bienes muebles e inmuebles por medio de Apoderados no se hicieran en

documentos privados; sino que por lo menos constara en un instrumento público para así contribuir en evitar usos indebidos de falsos poderes, como hasta aquella fecha estaba ocurriendo.- En aquella oportunidad el legislador reformó otras normas cuyo común denominador era la protección registral, y el debate legislativo se orientó en esa línea. Con la reforma hecha en el artículo 1256 del Código Civil, se cumplió el propósito, pero con la lectura de las palabras “acto o contratos con efectos registrales”, se ha obligado a una aplicación generalizada en todos los Registros que integran el Registro Nacional, ingresando en un campo como es la materia de Propiedad Industrial, que venía con una corriente y práctica muy diferente en el proceso registral, y con una costumbre internacional en materia de Poderes bastante flexible y sin formalidades adicionales. No se aprecia que el Mandato concedido con la formalidad de la Escritura pública en la materia que nos ocupa, pueda generar una diferencia significativa, o pueda provocar una mejoría en la actividad registral marcaria; sino que por el contrario puede significar un atraso en los procedimientos, y un encarecimiento en los costos.- Con las normas existentes en el derogado CONVENIO CENTROAMERICANO PARA LA PROTECCION DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL, se traslucía en los artículos 79 y siguientes, que el mandato no requería mayores formalidades, delimitándole incluso el mismo Convenio presuntivamente los alcances del Mandatario para poder realizar oposiciones, y planteaba un sometimiento a la ley nacional en el caso de poderes extendidos en el extranjero, demostrando que lejos de ser restrictivo o formal, procuraba ser un instrumento ágil para favorecer la inscripción marcaria. En el artículo 82 de la Ley de Marcas actual, encontramos nuevamente demostrada esa agilidad, derivada del tipo y cantidad de documentos que conoce el Registro de la Propiedad Industrial, cuando permite la remisión al Expediente en el que se encuentre acreditado un Poder en una clase o nombre diferente, para demostrar la legitimación en el acto registral.- Explicado lo anterior, no queda otro camino que reconocer la existencia de la norma y su aplicación en forma total, para consecuentemente desconocer los Poderes que no cumplan con esa formalidad, aunque al hacerlo conlleve un grado de imprecisión jurídica. ES TODO.-

***ROBERTO ARGUEDAS PEREZ***