

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADOS
DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

**CASO #2, DEVOLUCIÓN DE PROPIEDAD ADQUIRIDA
MEDIANTE COMPRAVENTA**

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

ESTUDIANTE: JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD: SILVIA MADRIGAL
CÓRDOBA**

SEDE ARANJUEZ

JUNIO, 2023

Contenido

INTRODUCCIÓN	3
DESCRIPCIÓN DEL CASO.....	3
PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO	4
MARCO NORMATIVO	6
FUNDAMENTACIÓN Y ANÁLISIS DEL CASO	28
ANÁLISIS JURÍDICO.....	28
FUNDAMENTACIÓN	46
INSTRUMENTO NOTARIAL	50
REFERENCIAS.....	70
APÉNDICES	72

INTRODUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL CASO

En el mes de mayo del año 2023, comparecen ante mi notaría el señor Carlos Quesada Mora y la señora Angelina Martínez Salas a efectos de exponer la siguiente situación: Hace poco más de un año y medio (concretamente en el mes de setiembre de 2021), ellos llevaron a cabo un negocio consistente en la compraventa de un bien inmueble, lo cual se realizó de manera exitosa con ayuda de otro colega notario.

El bien en cuestión se trata de una propiedad ubicada en el distrito de Jacó (cantón de Garabito en Puntarenas) y por el cual, la señora Martínez Salas pagó al señor Quesada Mora (dueño en ese entonces de la propiedad) la suma de setenta millones de colones. El intercambio se dio a entera satisfacción y la compraventa fue debidamente inscrita en el registro correspondiente.

Ahora estas mismas personas solicitan de mis servicios en razón de que es su deseo “revertir” tal negocio, es decir, por mutuo acuerdo decidieron que la propiedad vuelva a pertenecer al señor Quesada Mora, sin embargo, el estado de dicho inmueble ha cambiado en el tiempo que estuvo en manos de la señora Martínez Salas, puesto que se constituyó una hipoteca en primer grado sobre el mismo por doce millones de colones y por el plazo de cinco años, los cuales empezaron a correr en el mes de noviembre del año 2021 (de modo que el plazo se estaría agotando en noviembre de 2026).

Los comparecientes me demuestran que ya pensaron de antemano en la situación, pues proponen un arreglo que consiste en que Don Carlos cancele la totalidad de la hipoteca (ante lo cual, la señora Andrea Vargas López -persona a favor de la cual se constituyó dicha figura y que también comparece- ha manifestado su anuencia), reintegre a Doña Angelina un monto equivalente a cincuenta millones de colones y se comprometa a pagar los ocho millones de colones restantes del precio original en un único tracto, sin intereses en el plazo de dos meses contados a partir de la firma de la escritura que yo me encargaré de confeccionarles.

PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO

La idea detrás de estudiar a profundidad el escenario expuesto es determinar la viabilidad de desarrollar los actos que los mismos comparecientes están solicitando o bien, identificar previamente posibles irregularidades que podrían llegar a manifestarse, esto con el objetivo de no continuar en tal dirección y más bien, replantear la estrategia más conveniente para dar forma a la voluntad de las partes.

Es importante recalcar que la figura del notario público no se reduce a un simple escribiente, sino que se trata de un profesional completo (razón por la que, antes de poder dedicarse al notariado, es necesario haber completado una licenciatura en la carrera de Derecho). En tal sentido, es su deber analizar cada caso que se le presente de manera exhaustiva y asesorar a quienes solicitan de sus servicios con respecto al negocio jurídico que pretenden suscribir.

Ante un notario comparecerán todo tipo de individuos, desde colegas abogados y personas muy culturizadas que manejan un alto grado de conocimiento de leyes hasta gente de escasos estudios o en condición de vulnerabilidad que van a requerir de explicaciones más ajustadas a su nivel de comprensión para que puedan asimilar la naturaleza del acto que autorizarán. Todas las personas, sin importar su grado académico, tienen algo en común; en algún punto de sus vidas van a precisar de los servicios de un notario público para resolver asuntos de diversa índole (comerciales, familiares, civiles, etc.).

Por ende, el notario está llamado a ser un guía en relación con el entramado legal. Los sujetos que se presentan a su oficina lo harán con la expectativa de recibir ayuda no solamente para la confección de los instrumentos públicos, sino para comprender de previo, el motivo de ser de esos instrumentos. Además, siendo que el abogado y notario ha dedicado años (décadas en algunos casos) al estudio constante del Derecho, debe estar capacitado para proponer y ejecutar soluciones acordes a las diversas problemáticas que aquejan a aquellos dispuestos a contratarle.

Si bien, de conformidad con el principio de rogación, el notario debe actuar siempre a solicitud de parte y nunca por cuenta propia, es importante que la actuación se otorgue en apego a todas las normas procedentes para el caso específico. En otras palabras, los comparecientes tienen la facultad de manifestar al notario sus voluntades, explicarle cual es la situación general y pedirle

una actuación al respecto, no obstante, no están en posición de exigir que un determinado acto se realice de cierta forma, ya que el notario también está en la obligación de apegarse a otros principios deontológicos como lo son el de veracidad (que lo expresado en los instrumentos públicos tanto protocolares como extra protocolares se ajuste a los hechos reales), contralor integral de legalidad (autorizarse únicamente actos que no contravengan el ordenamiento jurídico), deber de corrección (acatar tanto el ordenamiento como a las normas deontológicas) u objetividad de actuación (deber de documentar la realidad que percibe por medio de sus sentidos) sólo por mencionar algunos.

Debido a la falta de conocimientos técnicos de la mayoría de quienes comparecen a una notaría, su voluntad será como una especie de material moldeable, y el notario será el llamado a darle forma definitiva, a “esculpir” esa voluntad para que adquiera la forma que calce dentro de los estrictos lineamientos que exige la materia.

El objetivo del presente trabajo entonces será primero el análisis del caso desde un punto de vista doctrinal, normativo y jurisprudencial para posteriormente, asesorar debidamente a las partes, llevar a cabo las actuaciones notariales pertinentes, desde los correspondientes estudios pre cartulares, pasando por la elaboración del instrumento y finalizando con los trámites de inscripción y cobro de honorarios.

MARCO NORMATIVO

A efectos de ofrecer un completo fundamento que sostenga el análisis jurídico del caso bajo estudio, se procederá en esta sección a incorporar un compendio de normativa que se considere de relevancia y que tiene su origen en varios códigos y leyes costarricenses. Esto con la finalidad de que, posteriormente, se pueda referir a ella con mayor facilidad.

Se consideró que, las normas que poseen valor para la resolución de la problemática expuesta provienen principalmente de:

Código Notarial de Costa Rica, Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (Costa Rica) y Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense ya que exponen con claridad, todas las pautas generales a seguir para aquella persona que decida dedicarse a labores de tal índole, tomando en cuenta que la función se destaca primordialmente por la formalidad de sus actuaciones y el apego a un modo de trabajar predeterminado.

El Código Civil de Costa Rica (Ley 63 del 28 de setiembre de 1887) es de incumbencia al desarrollar en sus postulados tanto la figura de la compraventa como de la hipoteca, debiéndose entender los planteamientos de ambas para ofrecer una propuesta adecuada a las necesidades de quienes aquí solicitan mis servicios. De esta ley, se extrae principalmente el aspecto teórico de las actuaciones que se promoverán.

Finalmente, de la Ley 7786 (Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo), los Lineamientos para el cumplimiento del artículo 15 ter de la Ley 7786, reformada por la Ley 9449 y el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado se extrae lo concerniente a los aspectos fiscales de la labor que se me encomienda. Tendré que apegarme al deber de cobrar lo que percibiré por mis servicios en concordancia con lo que indica la legislación. Asimismo, dado que, en apariencia, el negocio supera los diez mil dólares, me veré en posición de advertir a los comparecientes de que deberán responder por el impuesto del artículo 15 Ter de la Ley 7786, lo cual se explicará detalladamente más adelante.

CÓDIGO NOTARIAL:

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 3.- Requisitos

Para ser notario público y ejercer como tal, deben reunirse los siguientes requisitos:

- a) Ser de buena conducta.
- b) No tener impedimento legal para el ejercicio del cargo.
- c) Ser licenciado en Derecho, con el postgrado en Derecho Notarial y Registral, graduado de una universidad reconocida por las autoridades educativas competentes; además, haber estado incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica al menos durante dos años y, con la misma antelación, haber solicitado la habilitación para ejercer el cargo.
- d) Poseer residencia fija en el país, salvo los notarios consulares.
- e) Tener oficina abierta al público en Costa Rica, excepto si se trata de notarios consulares.
- f) Hablar, entender y escribir correctamente el español. Los extranjeros que cumplan con los requisitos anteriores podrán ejercer el notariado siempre que en su país de origen se otorgue el mismo beneficio a los notarios costarricenses, en igualdad de condiciones

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 15.- Responsabilidades.

Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.

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 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 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 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 44.- Tipo de protocolo

Todos los notarios, incluidos quienes ejerzan el notariado como funcionarios consulares y los de la Notaría del Estado, usarán un tipo único de protocolo. Los tomos se formarán con doscientas hojas removibles de papel sellado, de treinta líneas cada una. Los folios deberán llevar impresas la palabra protocolo, la serie y la numeración corrida, según la cantidad de hojas; asimismo, serán identificadas con el nombre del notario, mediante el uso del sello autorizado para tal efecto. El funcionario competente para autorizar el uso de los protocolos queda facultado para establecer otras disposiciones que estime necesarias para identificar los protocolos de cada notario y garantizar la autenticidad de las hojas.

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 48.- Copias de instrumentos públicos

Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

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 82.- Encabezamiento

Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

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 86.- Antecedentes

El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento.

ARTÍCULO 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles

Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

ARTÍCULO 89.- Reservas y advertencias notariales

La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

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 112.- Clases de reproducciones

Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas.

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.

ARTÍCULO 116.- Reproducción de testimonios

En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto.

ARTÍCULO 117.- Clases de testimonios

Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado.

LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO Y CONTROL DEL SERVICIO 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 o legal.

ARTÍCULO 7.- Honorarios.

Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales.

ARTÍCULO 8.- Requisitos para el ejercicio.

Para poder prestar el servicio notarial, el notario debe:

- a.** Estar inscrito en el Registro de Notarios y encontrarse habilitado.

b. Si el notario tuviere oficinas abiertas en distintas localidades del país, deberá señalar cual es la principal. En caso de que no lo hiciere, para todos los efectos se tendrá como principal la primera que aparezca en el registro de la Dirección Nacional de Notariado. En el caso del notario institucional el notariado se ejercerá en las oficinas de la institución para la cual labora, debiendo indicar en cuál de ellas tendrá el Notario la oficina principal.

c. Es obligación del notario mantener actualizada ante la Dirección Nacional de Notariado la dirección de su oficina, domicilio, así como los números telefónicos y de fax, o dirección electrónica y todos los demás medios de comunicación, las cuales se tendrán como las señaladas por el notario para todo efecto legal.

d. Tener protocolo en uso. El notario habilitado no puede estar sin protocolo autorizado por más de tres meses. Si esto ocurre el notario está inhabilitado para ejercer la función notarial.

ARTÍCULO 11. Papel a utilizar. Tamaño de letra.

En la expedición de cualquier documento notarial, el notario utilizará su papel de seguridad. El Consejo Superior Notarial podrá autorizar el uso de formularios o documentos electrónicos. Para compensar el costo del servicio que brinda la Dirección Nacional de Notariado por el no uso del papel notarial, el Consejo fijará el monto a pagar. El Consejo Superior Notarial determinará las características físicas y de seguridad que deba cumplir. En la elaboración de todos los documentos notariales, tanto protocolares como extra protocolares, con el fin de garantizar que el contenido sea legible, y cuando se utilicen medios mecánicos, los caracteres con los que se imprima el texto, serán como mínimo del tamaño diez y se sugiere utilizar tipo de letra Verdana!important, Verdana o Calibri.

ARTÍCULO 21.- Archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos.

Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En este último caso deberá cumplirse con la normativa que dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública.

ARTÍCULO 28.- Contenido.

Los tomos de protocolo y su copia, el papel de seguridad notarial, el sello blanco, la firma del notario, archivos de referencia y copias de escrituras, son los medios de seguridad notarial y por tal razón su custodia y preservación son responsabilidad exclusiva del notario, quien debe reportar inmediatamente ante la Dirección Nacional de Notariado su extravío, robo, deterioro o cualquier otra circunstancia que represente una pérdida total o parcial de los mismos.

ARTÍCULO 30.- Uso de papel de seguridad.

Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar - testimonios de escritura- y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de seguridad, al Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales.

LINEAMIENTOS DEONTOLÓGICOS DEL NOTARIADO COSTARRICENSE:

Principios Universales

- 1) **Probidad u honestidad:** Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.
- 2) **Ciencia y conciencia:** Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

Principios Específicos

- 1) **Veracidad:** el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

2) **Contralor integral de legalidad:** el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) **Imparcialidad:** como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

4) **Objetividad de actuación:** en cuanto a los hechos y personas que al notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo con sus competencias cognitivas, haciendo uso de los medios usuales de carácter científico y tecnológico, sin abordar campos propios de juicios periciales o especializados.

5) **Desinterés:** el notario debe recibir la remuneración de ley por sus servicios, hacer prevalecer la correcta formación legal de la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial o de cualquier otra índole en los negocios en que interviene.

6) **Prohibiciones e incompatibilidades:** para garantizar la imparcialidad, el notario debe abstenerse de actuaciones legalmente prohibidas o incompatibles.

7) **Responsabilidades:** El notariado responde a una necesidad social por lo que el notario está sometido a responsabilidades disciplinarias, civiles, penales y fiscales, conforme a las leyes de la República.

8) **Indelegabilidad de las responsabilidades:** la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.

9) **Deber de abstención de dicotomía notarial:** el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios.

Satisfechos sus honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.

10) **Independencia técnica:** el notario actuará con independencia técnica en relación con todas las partes, con los colegas y las instituciones, salvo las disposiciones del Consejo Superior Notarial.

11) **Asesoría:** el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

- 12) **Deber de corrección:** el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.
- 13) **Dignidad:** el notario debe tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional.
- 14) **Decoro:** la actuación del notario deberá ser discreta, mesurada y honorable.
- 15) **Deber de obediencia:** el notariado es una profesión liberal, pero su ministerio debe ejercerse en el marco de las directrices, lineamientos del Consejo Superior Notarial y las medidas de seguridad emitidas por los diferentes órganos competentes del Estado, propios de la especial sujeción en que se encuentran.
- 16) **Deber de información:** el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.
- 17) **Rogación y abstención:** el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.
- 18) **Garante de libre voluntad:** el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.
- 19) **Información:** el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.
- 20) **Secreto profesional:** consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.
- 21) **Reserva:** obliga al notario a mantener la debida discreción y mesura con relación a cualquier tipo de información obtenida en virtud de su función, respecto de partes, terceros y/o colegas. Así mismo, deberá advertir a su personal que esta obligación también les vincula.
- 22) **Rendición de cuentas a sus rogantes:** el notario debe informar a los rogantes y documentar esta información cuando corresponda, con respecto a la utilización de todos los dineros o valores recibidos. Además, debe informarles del estado de sus gestiones y de los eventuales incumplimientos de los rogantes que generen morosidad en los trámites, y justificar debidamente los imputables al notario o a las oficinas del Estado.
- 23) **Transparencia:** el notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

- 24) **Responsabilidad fiscal:** el notario no debe favorecer, con sus actuaciones, la evasión fiscal, puesto que el ejercicio eficiente, eficaz y transparente del notariado contribuye a una adecuada recaudación tributaria.
- 25) **Publicidad:** el notario no debe realizar publicidad. Brindará la información al público, en forma moderada, en relación con el lugar de su oficina, su nombre, universidad, horario y medios electrónicos de localización.
- 26) **Lugar de trabajo:** el notario debe tener oficina abierta al público en un sitio digno, determinado, accesible al público y con horario definido.
- 27) **Deber de presencia:** asistir en forma regular al despacho notarial, observando el horario señalado en la notaría.
- 28) **Diligencia:** el notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la *lex artis*.
- 29) **Deber de modelación del acto notarial:** por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.
- 30) **Redacción de los instrumentos:** el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.
- 31) **Actuación notarial con efectos registrales:** el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral "primero en tiempo, primero en derecho"
- 32) **Cobro de honorarios:** el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.
- 33) **Formación continua:** el notario debe mantenerse actualizado en relación con la ciencia del Derecho, sus fuentes y demás ciencias sociales, así como la tecnología aplicable en el ejercicio notarial. Igualmente ha de contribuir en el desarrollo de la teoría notarial, sus métodos y técnicas.

CÓDIGO CIVIL:

ARTÍCULO 409.-

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

ARTÍCULO 424.-

La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.

ARTÍCULO 814.-

La novación se efectúa:

1°.- Cuando, por cambio de objeto, o por cambio de causa, se contrae una nueva deuda en sustitución de la antigua, que queda extinguida.

2°.- Cuando el acreedor libra de su obligación al deudor, admitiendo un nuevo deudor en reemplazo del primero.

ARTÍCULO 815.-

La novación no se presume; es preciso que la voluntad de hacerla resulte claramente de los términos del nuevo contrato, o de los hechos acaecidos entre las partes.

ARTÍCULO 816.-

Declarada la nulidad de la nueva obligación, subsistirá la originaria.

ARTÍCULO 1049.-

La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

ARTÍCULO 1056.-

El precio de la venta debe ser determinado por las partes, o por lo menos deben fijar éstas un medio por el cual pueda ser determinado más tarde.

ARTÍCULO 1070.-

El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el lugar en que ésta se encontraba al tiempo del contrato.

ARTÍCULO 1083.-

El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuere de uso local. A falta de término o uso, inmediatamente después de la venta.

LEY 7786 (LEY SOBRE ESTUPEFACIENTES, SUSTANCIAS PSICOTRÓPICAS, DROGAS DE USO NO AUTORIZADO, ACTIVIDADES CONEXAS, LEGITIMACIÓN DE CAPITALES Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO)

ARTÍCULO 15 TER.-

Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del

negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i.** La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii.** La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii.** La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a)** La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.
- b)** El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.
- c)** Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.
- d)** Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.
- e)** Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.
- f)** Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial

y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.

LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 15 TER DE LA LEY 7786:

Disposiciones Particulares

ARTÍCULO 4.- Declaraciones juradas.

Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse en escritura pública, por la parte Compareciente que origina el pago, siempre y cuando el pago, ya sea en efectivo o mediante transacciones de cualquier tipo, con excepción de lo dispuesto en el

artículo 9 de estos Lineamientos, sea igual o superior a los diez mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones, monto que se toma como base del régimen sancionatorio del artículo 81 de la Ley 7786, así reformado por Ley 9449. Para efectos de este artículo deberán considerarse tanto los pagos que se realicen al momento de celebrarse el acto o contrato, como los que eventualmente se pactaren para ser realizados a futuro.

ARTÍCULO 5.-

Para determinar la procedencia de la declaración jurada, el notario debe verificar la existencia de los siguientes elementos:

- a) La mediación de un pago.
- b) La declaración jurada la realiza quien origine el pago.
- c) Debe ser realizada por los comparecientes, eximiéndose de tal requisito cuando la naturaleza del contrato no requiere la comparecencia de la persona que realiza el pago.

ARANCEL DE HONORARIOS POR SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGACÍA Y NOTARIADO

De la contratación de notarios y notarias públicos

ARTÍCULO 61.-

Pago de honorarios y deber de información. Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel. Es deber del Notario(a) advertir e informar al usuario(a), sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado.

ARTÍCULO 68.-

Responsabilidad de pago. Salvo acuerdo de partes o disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre los interesados (as) o las partes, excepto en las constituciones de hipotecas y prendas, así como en sus cancelaciones que serán por cuenta del

deudor(a). Estos rubros podrán calcularse de modo provisional y prudencial, cuando el bien objeto del acto o contrato quede sujeto a valoración.

ARTÍCULO 74.-

Tarifa General para labores notariales: Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

- a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).
- b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).
- c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).
- d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%)

ARTÍCULO 75.-

Mitad de la Tarifa General. El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de actos o convenios de beneficencia o de interés social determinados por ley.
- b) Cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio.
- c) Novación de deudor.
- d) Sustitución o ampliación de garantía, sin aumento de capital. e) Modificación de responsabilidad de bienes.
- f) Cancelación o renuncia de arriendo o subarriendo.
- g) Cancelación de condición resolutoria.
- h) Hipoteca a favor del vendedor por el total o parte del precio.
- i) Renuncia de gananciales o reconocimiento de aporte matrimonial.

j) Modificación de cualquiera de las condiciones o estipulaciones de créditos hipotecarios o prendarios excepto la ampliación del plazo que pagará de acuerdo a la Tarifa General.

k) Prórroga de plazo para ejercer derechos.

l) Interrupción de prescripción de créditos. m) Opción de compra venta.

LEY 6826, LEY DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

ARTÍCULO 1- Objeto del impuesto

1. Se establece un impuesto sobre el valor agregado en la venta de bienes y en la prestación de servicios, independientemente del medio por el que sean prestados, realizados en el territorio de la República.

2. A efectos de este impuesto, se entenderán realizados en el territorio de la República:

(...) b) Las prestaciones de servicios en los siguientes casos:

i. Cuando los servicios sean prestados por un contribuyente del artículo 4 de esta ley, ubicado en dicho territorio.

ii. Cuando el destinatario sea un contribuyente del artículo 4 de esta ley y esté ubicado en el territorio de la República, con independencia de dónde esté ubicado el prestador y del lugar desde el que se presten los servicios. (...).

ARTÍCULO 4- Contribuyentes.

Son contribuyentes de este impuesto las personas físicas, jurídicas, las entidades públicas o privadas que realicen actividades que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción, materiales y humanos, o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción, la distribución, la comercialización o la venta de bienes o prestación de servicios. (...).

FUNDAMENTACIÓN Y ANÁLISIS DEL CASO

ANÁLISIS JURÍDICO

Habiendo revisado toda la normativa pertinente, y antes de entrar de lleno en la confección de los instrumentos públicos protocolares o extra protocolares que procedan, se debe abrir un espacio para la correcta asesoría de las partes. Los comparecientes a mi notaría deben ser informados con detalles sobre las opciones con las que cuentan para que su voluntad se materialice y pueda surtir efectos jurídicos. Se les debe de explicar en qué consiste cada una de esas opciones e inclusive, se les puede hacer alguna recomendación sobre cuál de esas se adecúa más a lo que buscan (respetando claro, ciertos principios deontológicos que limitan la función notarial como el de desinterés y el de deber de abstención de dicotomía notarial).

Fase asesora:

No está de más ahondar en los conceptos jurídicos que van a manejarse con la finalidad de evitar confusiones que pudiesen entorpecer el acto o actos que se realizarán posteriormente. En ese sentido, en mi posición de notario público tendré que referirme a las figuras sobre las que se constituirá el negocio, siendo necesario comprenderlas en su significado, sus implicaciones legales y tener la capacidad de explicarlas de forma tal que los comparecientes asimilen su premisa.

Sobre la compraventa:

En teoría, se supone que los comparecientes a mi notaría deben tener ya un conocimiento sobre lo que representa la compraventa y cómo funciona, pues se parte de la asunción de que fueron debidamente asesorados por el anterior compañero notario cuando suscribieron el pacto original. De todos modos, es recomendable refrescar los conceptos básicos e implicaciones que acarrea esta figura jurídica con la esperanza de que mi labor asesora y consecuentemente, la prestación del servicio sea lo más completa posible.

La compraventa surge del Derecho Civil. En su Diccionario de Vocabulario Jurídico, Couture (1991, p. 156) define la compraventa como un “*Contrato bilateral, oneroso, realizado por intermedio de los órganos jurisdiccionales, mediante el cual la parte enajenante, normalmente*

representada ex officio por el juez, se compromete a dar una cosa y la otra a entregar su precio en dinero.”.

Nótese que la compraventa tiene la particularidad de que depende de órganos jurisdiccionales para existir, siendo esta la principal característica que la distingue de una compra común (por ejemplo, de un producto en el supermercado). Aquí es donde entra la función notarial, ya que, para producir los efectos deseados, el negocio debe consignarse en una escritura pública y esto solamente lo puede hacer un notario autorizado.

Como es evidente, este tipo de contrato requiere que las partes que lo suscriben manifiesten su aprobación, aunque no necesariamente debe darse la entrega del bien al momento de cerrarse el negocio. Sobre los efectos que se producen, se reconocen los reales y los obligatorios u obligacionales:

En cuanto a la eficacia del convenio, la compraventa puede tener efectos reales o efectos obligatorios. La compraventa con efectos reales alude al convenio que recae sobre un bien determinado o ya existente, donde el consenso de cosa y precio, transfiere, automáticamente, la propiedad de la cosa al adquirente. La compraventa con efectos obligacionales refiere al acuerdo de venta que comprende cosas determinables: en un primer momento, media un acuerdo de venta sobre un bien que no ha sido determinado, que no pertenece al vendedor, o que su existencia o nacimiento aún es incierto. (Carranza, p. 91)

La compraventa funciona para lograr el traspaso de bienes muebles (como vehículos) y bienes inmuebles (propiedades). Dependiendo de con cual tipo se esté trabajando, habrá diferencias con respecto a los actos a realizar, principalmente, en los estudios pre escriturarios y el tipo de documentación que debe revisarse, pero también en la redacción del instrumento público como tal. Por ejemplo, si se trata de un vehículo, habrá que referirse a sus características de motor, modelo, cilindraje, color, entre otras. Si se trata de un inmueble, entonces hay que aludir a la ubicación, las medidas, etc. Lo que sí tienen en común estos actos, es que se debe siempre reconocer si existen gravámenes o anotaciones sobre el bien, puesto que ello puede modificar radicalmente el contenido de la escritura.

Sobre la hipoteca:

Sobre la hipoteca, es este un tema que encuentra su asidero igualmente en la rama del Derecho Civil. Según Couture (1991, pp. 314), la hipoteca puede definirse en primera instancia como un: “*Contrato accesorio por virtud del cual se afectan en garantía de una obligación, y confiriendo preferencia al acreedor, determinados bienes raíces o naves, que no por eso dejan de quedar en poder del dueño.*”

De igual manera, se conceptualiza como un gravamen que recae sobre un bien inmueble o una nave en concordancia con las condiciones desarrolladas en el correspondiente contrato, como una medida cautelar e incluso, como la misma escritura que da vida a la figura. Otra definición es como un: “*Derecho Real contra la cosa, accesorio de un derecho de crédito, constituido por convención*” (Couture, 1991, pp. 314-315).

Básicamente, la hipoteca es una garantía de pago. Se utiliza para asegurar el cumplimiento de una obligación pecuniaria mediante una especie de retención sobre un bien inmueble. En realidad, dicha retención no implica que el bien se pierda y quede en manos de otra persona física o jurídica de inmediato, lo que implica es que podría eventualmente pasar a manos de esas personas si no se cancela la deuda contraída. En tanto se esté pagando a tiempo y cumpliendo con las condiciones acordadas, el bien continuará en posesión de su dueño registral. La hipoteca es un derecho real, ejercido sobre una cosa y no respecto a determinada persona, además de que como derecho real es un derecho absoluto. Los derechos reales, crean una relación directa e inmediata entre la persona y la cosa, siendo la persona el sujeto activo del derecho y el objeto del derecho real es siempre una cosa, no una acción o resultado que restrinja la voluntad del obligado, en el caso de la hipoteca, el sujeto sería el acreedor y la cosa, el bien inmueble hipotecado. Surgen producto de la relación entre sujeto y cosa, varios beneficios, como: 1.- Oponibilidad: el derecho real es oponible, a otros derechos, y prevalece, tal situación ocurre por ejemplo con los derechos personales. 2.- Posibilidad del acreedor de perseguir la cosa de quien quiera que la haya tomado de hecho y colocado bajo su poder. 3.- Preeminencia: es decir, la deuda garantizada con un derecho real, tiene privilegio para ser pagada, en relación a otras de distinto tipo. (González, Lumbi, 2009, pp. 16-17).

Ahora bien, clara la conceptualización general, se debe saber que existen dos tipos principales de hipoteca; la convencional (o voluntaria) y la legal. La diferencia central entre ellas

es que la primera surge de un acuerdo entre dos partes que suscriben un contrato, mientras que la segunda -tal y como su nombre lo indica- nace de la ley, de cuando el mismo Estado es quien tiene el poder de exigir el pago de una obligación a los ciudadanos. La hipoteca legal no se constituye por escritura pública ni debe inscribirse en ningún registro para poder existir y producir efectos.

En nuestro país las hipotecas voluntarias o convencionales como son conocidas, son las más utilizadas en el tráfico de créditos, formadas por la libre voluntad de las partes y en donde no media una orden legal o judicial. Estas requieren de su constitución formal y sobre todo, de su inscripción en el Registro correspondiente. (Calvo, 2012, p. 29).

Se tiene entonces que fue una hipoteca convencional la que suscribieron las señoras Angelina Martínez Salas y Andrea Vargas López en el mes de noviembre del año 2021. Según Jiménez y Sequeira (1990, pp. 143-145), cuando es convencional, la hipoteca posee las siguientes características:

- A. Derecho Real La hipoteca es una garantía real sobre un bien inmueble o mueble (según lo acepta la doctrina moderna) mediante la cual el acreedor hipotecario se asegura el pago de su crédito con un bien determinado.
- B. Accesoriedad Se considera accesorio porque depende de una obligación principal a la cual le sirve de garantía. “La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. La deuda puede ser presente o futura, pero si esta deja de existir, también se extingue la hipoteca.
- C. Indivisibilidad Es indivisible porque la hipoteca pesa sobre todas las partes de que se encuentra constituido el inmueble o mueble según el caso. Esta indivisibilidad es convencional, las partes puede dividir la garantía. Puede dividirse o reunirse un bien hipotecado, pero para esto se necesita el consentimiento de acreedor hipotecario.
- D. Derecho de Persecución Una vez que ha vencido el plazo si el deudor no satisface el crédito, el acreedor tiene derecho a perseguir le bienes que se encuentren hipotecados aunque su propietario y no sea el mismo, el gravamen se mantiene sobre la finca pesar de que ésta cambie de dueño.
- E. Derecho de Preferencia Al igual que en la prenda, este derecho protege el privilegio que goza el acreedor, para cuando se lleva a cabo la venta judicial del bien hipotecado, para que con lo obtenido en el remate se pague su crédito preferentemente, frente a

terceros anotantes u otros acreedores hipotecarios de grado inferior. Esta preferencia no se verá afectada salvo por acreedores hipotecarios de mayor grado o por anotantes anteriores a la fecha de presentación del documento respectivo al Registro Público...”

La otra clasificación de relevancia aquí es la de hipotecas de primer y segundo grado. Esencialmente, cuando se habla de primer grado se trata de la hipoteca inicial, mientras que se reconocen como de segundo grado cuando se constituyen sobre otro gravamen precedente. Dicho de otra forma, un segundo grado procederá cuando se quiera hipotecar un bien que aún es objeto de una hipoteca vigente, de modo que no es necesario cancelar una para constituir otra. El efecto que esto causa es que la garantía de esa segunda hipoteca se superpone sobre la primera.

Con respecto al tema de la cancelación de la hipoteca, esta debe hacerse en escritura pública como bien lo establece la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario en el punto número 7 de la sección XVIII. Tal documento contempla dos posibilidades siendo una que la cancelación proceda por prescripción del término establecido originalmente y la otra que se cancele a solicitud de las partes. Esta última es la que interesa puntualmente para el caso que se está analizando en el presente trabajo, ya que son las mismas personas que suscribieron la hipoteca (y un tercero) quienes desean darla por terminada a pesar de que no ha transcurrido la totalidad del plazo por el cual se constituyó.

Para proceder con la confección de la escritura correspondiente, se debe contar con la comparecencia del acreedor de la deuda, en este caso, de la señora Andrea Vargas López. De ella se debe hacer constar en el instrumento público su nombre completo y demás calidades personales que la identifiquen. Adicionalmente, en la escritura se deben de incluir las respectivas citas de la hipoteca que se cancelará, más no hará falta describir, para este punto específico, las características del inmueble ni presentar plano catastrado.

Ahora bien, en lo concerniente al estado civil del compareciente, se establece que, si cuando se constituye la hipoteca estaba en matrimonio, pero al momento de realizar la cancelación permanece en divorcio, separación judicial o viudez, esto no afecta que la cancelación pueda llevarse a cabo exitosamente siempre y cuando la causa jurídica para la cancelación sea el recibo total o parcial de la suma adeudada. El deudor que paga tiene la potestad y el derecho de exigir que se libere el bien. Por otra parte, la cancelación de hipoteca puede ser total o parcial. Si fuese

parcial, como es de suponer, únicamente se liberaría una parte del bien, pero se considera cancelada en su totalidad cuando se recibe todo lo adeudado o cuando el acreedor condona la deuda.

Como puede verse, la figura del acreedor posee una relevancia elemental en cuanto al manejo de una obligación hipotecaria, por lo que la tramitación de un proceso en el que haya una hipoteca de por medio se aliviana enormemente cuando quien ostenta la calidad de acreedor manifiesta su aprobación de que se dé por terminada anticipadamente o de manera atípica. Afortunadamente, en este caso particular, el compareciente Carlos Quesada Mora desea cancelar completamente la hipoteca que pesa sobre la propiedad de la señora Angelina Martínez Salas, mientras que la acreedora no tiene ninguna oposición a ello, por lo que si procede la elaboración de una escritura que se encamine en ese sentido.

Sobre el artículo 15 ter de la Ley 7786:

Otro asunto que es importante aclarar es el de la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786 del 30 de abril de 1998 (Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo), puesto que tal numeral estipula la obligatoriedad de los comparecientes de señalar la forma y medio de pago, así como los impuestos, timbres, tasas y origen de los recursos cuando se tratare de negocios que involucren un pago entre ambas partes superior a diez mil dólares o su equivalente en colones y que conlleve actividad notarial.

Esto se tendrá que incluir en el instrumento a efectos de asegurar que el dinero que se está manejando y transfiriendo entre las partes proviene de fuentes lícitas, descartando así que el acto notarial que se hará contribuya con cualquier tipo de delincuencia, voluntaria o involuntariamente. Esta manifestación se deberá consignar mediante una declaración jurada por parte de quien realiza el pago.

Recomendaciones a los usuarios:

Ahora bien, cabe destacar que, la figura que los comparecientes proponen, la de “devolución de propiedad” no existe como tal en el ordenamiento jurídico costarricense. En consecuencia, es mi deber como notario proponer otra alternativa que satisfaga los intereses de los usuarios. La primera opción que se considera es la de hacer una retroventa, no obstante, para que esa figura funcione, es requerido que en la escritura de compraventa original se hubiese estipulado

como una cláusula la posibilidad de hacer uso de ella y, de acuerdo con lo que me exponen los interesados, no se incluyó nada de ese estilo.

Otra consideración es la de una rescisión de contrato. Tal y como su nombre lo indica, consiste en dejar sin efecto un contrato que se hubiese suscrito en el pasado, pudiendo perfectamente ser uno de compraventa. Sin embargo, el principal obstáculo que se encontraría para utilizar esa figura es que, en concordancia con lo contemplado por la Guía de Calificación Registral, la rescisión opera cuando se da la presencia de una “patología jurídica”, en otras palabras, alguna especie de vicio que deba ser subsanado (nulidad relativa) en virtud de estar produciendo error en la información del asiento registral concerniente al bien.

Se considera que es importante informar también a los comparecientes sobre la existencia de una figura que se conoce como “novación de deudor”, consistente en que, subsiste una deuda que ya se había conformado anteriormente, pero varía su titular. Esto lo reconoce el Código Civil a partir de su artículo 814. Para Cambronero y Castillo (1987) *“La novación constituye un modo voluntario de extinción de las obligaciones mediante el cual una obligación se extingue suplantándose por una obligación nueva”*. Además, hay una clasificación que distingue entre novación objetiva y novación subjetiva.

Sobre la novación, la resolución número 0043-2015 de las 10:10 horas del 15 de mayo de 2015 dictada por el Tribunal Segundo Civil Sección I, aporta lo que de seguido se expone:

Recordemos que, esta figura legal, constituye un modo alternativo de extinción de las obligaciones. Al respecto, el numeral 814, inciso 2º *ibidem* dispone: “La novación se efectúa: ...2) Cuando el acreedor libra de su obligación al deudor, admitiendo un nuevo deudor en reemplazo del primero.”. El autor nacional Carlos Adolfo Picado Vargas, en su obra “Código Civil con Jurisprudencia”, cita varias definiciones doctrinales de esa figura, en cuanto indica: “...Novación: Convenio en sentido amplio entre acreedor y deudor en el cual deciden extinguir una obligación preexistente creando una nueva que la sustituye y difiere de ella en alguno de sus elementos esenciales, generalmente en el objeto.// Aunque esta figura se encuadra dentro de las que extinguen obligaciones, hay que reconocer que la obligación extinguida por la novación revive en la nueva. La novación consiste en cambiar alguno o varios de los elementos básicos de la relación obligatoria: sujetos, objeto o condiciones esenciales. Siempre que se produzca la sustitución de una obligación que se

extingue, por otra nueva que aparece en su lugar, se habla de novación propia o extintiva. Para ello, es preciso que los interesados así lo manifiesten, o que la obligación primitiva (prior obligatio) y la nueva son incompatibles. Por ello, se la denomina también novación total (Ribó)// Este fenómeno jurídico tiene lugar cuando las partes de una relación jurídica obligatoria modifican, por su propio interés, bien el objeto de la obligación, bien sus condiciones esenciales, o también llevan a cabo la sustitución del deudor por otro, en el caso del Código Civil costarricense, por cuanto otras legislaciones admiten, de la misma manera, la sustitución del acreedor. La nota característica de la novación y que la diferencia de los demás modos extintivos de las obligaciones, es pues, la ser un acto jurídico doble función, que a la vez extingue la obligación, hace nacer, en el lugar de ella, otra obligación nueva (Catalayud)...// Las modificaciones o cambios que sobrevengan relativamente a las garantías, plazos y cualesquiera otros aspectos secundarios de la deuda, no implican novación. Para que la haya es indispensable que cambie el objeto, cambien la causa de la obligación, o que un nuevo deudor venga a reemplazar por completo al anterior obligado (Brenes Córdoba)..."

En su tesis para la Universidad de Costa Rica titulada “Estudio Comparativo de la Subrogación Real, la Novación Objetiva y la Dación en Pago”, las autoras hablan sobre dos tipos de novación que es importante diferenciar:

En la novación, entendida esta como “una operación sustitutiva de carácter negocial que produce un efecto extintivo constitutivo”, el elemento sustituido se constituye en el punto diferencial que permite clasificar los dos tipos de novación. Es así, entonces, que si se cambia el objeto o la causa, se tiene a la novación objetiva, y, si por el contrario, se varía uno de los sujetos de la obligación precedente, se produce la novación subjetiva. (Cambroner y Castillo, 1987, p. 106).

Sobre la novación de deudor, la Guía de Calificación Registral ha establecido que se requiere la manifestación de voluntad del acreedor, la del nuevo deudor y la del fiador (si lo hubiere), de modo que se deben recoger las calidades de todos ellos. Se requieren también las citas del crédito en que se realiza la novación del deudor (cabe destacar que la comparecencia del deudor que será sustituido no se considera necesaria).

Entre algunos efectos que la guía reconoce a la novación, se pueden mencionar: Interrupción de la prescripción, liberación de los fiadores (cuando se hace con el deudor principal) y liberación de codeudores respecto al acreedor (cuando la novación se hace con uno de los deudores solidarios).

La novación de deudor constituye en principio, una opción viable para el caso analizado, no obstante, se complica su aplicación si se toma en consideración que, aquí los comparecientes prácticamente quieren llevar a cabo más de un acto a la vez. En un escenario particular donde la novación fuese la principal figura jurídica que aplicar, sus posibilidades de éxito aumentarían, ya que se trata esencialmente de modificar los datos del deudor con respecto a una obligación ya establecida. No obstante, siendo que en el caso que se me propone al parecer convergen varias acciones, considero que una novación de deudor no sería suficiente para cumplir satisfactoriamente con las solicitudes planteadas.

Visto el escenario y a la luz de la normativa revisada con anterioridad, es mi criterio que la solución más sencilla es hacer una nueva compraventa, es decir, que la señora Angelina Martínez Salas venda la propiedad en Jacó que actualmente aparece registrada a su nombre al señor Carlos Quesada Mora por el monto de cincuenta millones de colones. Don Carlos tendría que aceptar la venta con el gravamen que trae y encargarse de su cancelación pagando los doce millones de colones. Además, mi recomendación es que, posterior a esa cancelación y dentro de la misma escritura, el señor Quesada constituya una nueva hipoteca de primer grado por ocho millones de colones a favor de la señora Martínez Salas para así garantizar el pago pendiente.

Todo lo descrito hasta aquí, podría entrar en una única escritura, lo importante es que las actuaciones sigan un orden lógico. Resumidamente, las tres personas (Angelina, Carlos y Andrea) deben comparecer, pero cada una tendrá un papel distinto dependiendo del acto. Primero, debe llevarse a cabo la compraventa entre Doña Angelina y Don Carlos, seguidamente, se procederá con la cancelación de la hipoteca, para lo cual se requiere que Doña Andrea otorgue su visto bueno. Por último, se procederá a constituir nueva hipoteca en primer grado para asegurar el pago de los ocho millones restantes, necesitándose de la aprobación de Don Carlos y Doña Angelina.

En Costa Rica, existen antecedentes sobre negocios de similar índole. Véase por ejemplo el voto 00217-2010 dictado a las 14:20 horas del 11 de febrero de 2010 por Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia:

Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de veintiocho millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: (sic) l “a) con lugar en todos sus extremos la presente demanda. b) Que el demandado vendió a la actora el inmueble indicado en los hechos de la presente demanda. Que de acuerdo a esa venta el precio es la suma de veintiocho millones de colones, incluyendo la totalidad de construcciones, bienes muebles, derechos y patentes. Que la actora asumió el pago de una hipoteca de primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica, por la suma de 12,000,000 de colones, y que la actora le quedó adeudando al demandado fue a suma de 16,000,000 de colones, monto que, según el acuerdo, deberá pagárselo mediante abonos quincenales de 50,000 colones, cada uno, con pago de intereses, sobre los saldos, del 12% anual, debiendo hacer el pago del primer abono a capital, y pago de intereses, en el plazo de dos años, contados desde el día del otorgamiento de la escritura pública de venta. c) Que el demandado debe otorgar a la actora escritura pública de venta, soportando únicamente una hipoteca de primer grado, y constituyéndose a su favor hipoteca de segundo grado. Que por ese motivo, de previo al otorgamiento de escritura pública de venta, el demandado deberá liberar el inmueble de todo ulterior gravamen. Que ese otorgamiento de escritura pública lo deberá hacer el demandado, en el plazo que en sentencia le fije el juez, de lo contrario la autoridad judicial, de conformidad con el numeral 1066 del Código Civil, otorgará la escritura pública correspondiente. d) Que del monto de los 16,000,000 de colones, que es el monto del saldo adeudado al demandado, según el acuerdo dicho, deben rebajarse la totalidad de los montos detallados en el hecho cuarto de la presente demanda. Que la hipoteca de segundo grado, a favor del demandado, deberá constituirse por el monto que resulte una vez hechos esos rebajos. e) Que el demandado deberá traspasar a la actora las patentes, y totalidad de derechos comerciales, relacionados con el inmueble y negocios dichos. f) Que el demandado debe pagar ambas costas de esta acción.”

Estudios pre cartulares:

Lo expuesto hasta ahora representa el contenido del instrumento público que se elaborará. Ahora bien, no se puede pasar por alto una de las fases más importantes de la función notarial como lo son los estudios pre cartulares o pre escriturarios. Estos consisten en toda la investigación

preliminar que se hace con el fin de recabar aquella información de relevancia que dé sustento al acto que se autorizará.

Esto incluye la verificación de los datos que aportan los comparecientes, ya que se puede dar tanto el caso de que los usuarios no manejen la totalidad de la información, que ignoren ciertos detalles, tengan una confusión y falta de seguridad con respecto a otros o incluso, en el peor de los escenarios, que sean personas que deliberadamente pretenden actuar de mala fe, mintiendo, manipulando y suministrando datos falsos para así poder conseguir (prácticamente forzar) un resultado que les beneficie.

Recuérdese que el notario público debe dar sus servicios siempre con profesionalismo y precaución, puesto que, si se produce algún problema o menoscabo a terceros producto de su actuar, deberá responder. En ese sentido, el notario cuenta con responsabilidad de alcance disciplinario, civil y penal como bien lo reconoce el Código Notarial en su numeral 15. Por ende, si el notario omite llevar a cabo los estudios pre escriturarios bajo el argumento de que los usuarios que están contratando sus servicios son personas de confianza, entonces deberá asumir eventualmente las sanciones aplicables en su contra.

Además, aunque fuese el caso de que los comparecientes ostentaran la calidad de conocidos, familiares o amigos, igual es un deber hacer los estudios porque eso es parte del servicio que se está brindando. No sería moralmente correcto ofrecer un trabajo a medias, saltándose fases y al final, percibir sendos honorarios por ello.

Del tema de la responsabilidad del notario, se ha escrito abundante jurisprudencia, existiendo incluso una discusión sobre si la aplicación de una medida de índole disciplinaria puede atentar de alguna manera contra el derecho fundamental al trabajo de un notario público. Tal contemplación se ha descartado por el Tribunal de Notariado en su resolución 00130-2013:

Por último, aunque no es propiamente un agravio, no cabe duda de que la aplicación del régimen disciplinario, puede causar y causa una perturbación en las condiciones patrimoniales de las personas sujetas al régimen, pero, valga sobre el tema, referir lo ya resuelto por la Sala Constitucional, que tratándose del derecho al trabajo, ilustró: "No comparte la Sala el criterio que las normas impugnadas violen el derecho del artículo 56 de la Constitución Política. Si en la aplicación del régimen disciplinario, el agremiado ve

suspendida temporalmente la licencia para ejercer la profesión, no quiere ello decir que se le estén conculcando sus derechos. Sobre todo si es el mismo agremiado, haciendo uso indebido de sus derechos y libertades, el que se ha colocado en una posición de infracción del orden interno del Colegio, en perjuicio del interés público y de los particulares que resulten afectados con sus actos. El criterio de la violación del artículo 56 citado en que se fundamenta la acción, nos llevaría, indefectivamente, a concluir que toda sanción, que implique suspensión en el ejercicio de la profesión, violaría ese derecho, independientemente de la duración de la medida disciplinaria, con lo cual resultaría inconstitucional todo régimen sancionatorio, sea penal, laboral o administrativo en sentido lato, cuyas medidas impliquen una suspensión temporal del trabajo que se realiza, sea el interesado profesional o asalariado. La más elemental lógica jurídica nos indica que no lleva razón la parte accionante, porque la razonabilidad en la aplicación de la norma sancionatoria, conforme al mérito de las causas que le dan origen y atribuibles a la conducta del sancionado, evidencia que la infracción constitucional alegada no se presenta y en cuanto a este aspecto, procede declarar sin lugar la acción

El notario tiene siempre que hacer una observación de los sujetos que están acudiendo a su oficina. No todos los estudios pre cartulares consisten en la verificación de documentos y registros, sino que el primer análisis de esta índole que debe llevarse a cabo es la constatación de que los usuarios poseen las facultades mentales para suscribir un negocio jurídico. Evidentemente, no se puede exigir ningún tipo de dictamen médico o constancia que acredite la condición, ya que la normativa no lo contempla y sería algo que entorpecería el proceso innecesariamente, de modo que se debe sacar tal conclusión por medio de la observación de sus comportamientos, su forma de expresarse y los intereses que les motiva a contratar a un profesional que se dedique al notariado.

Lo anterior se logra por medio de una conversación, amena en lo posible, pero también utilizando un tono serio y conciso cuando sea necesario para asegurar que los usuarios están comprendiendo las implicaciones legales de lo que pretenden realizar. De igual manera, se deberá formular preguntas pertinentes para verificar tanto sus capacidades, como para esclarecer hacia cual dirección quieren encaminar el acto (tampoco la idea es que esta interacción se convierta en una especie de interrogatorio por su extrema rigidez).

El hecho de verificar las intenciones de los comparecientes permite al notario evitar futuras sanciones en su contra, siendo las más obvias las de carácter disciplinario (por una mala asesoría por ejemplo), pero además, si el notario está lo suficientemente atento para detectar malas intenciones de parte de los usuarios, se podrá ahorrar sanciones incluso de tipo penal (ya que se le podría engañar para insertar información falsa en una escritura, por ejemplo, con lo cual se configuraría delito de falsedad ideológica).

Aparte del tema de la buena y/o mala fe, el segundo elemento al que debe prestarse atención es sobre si quienes comparecen ante mi persona tienen capacidad de actuar. Tal condición se adquiere con la mayoría de edad. A partir de aquí, ya se entra en los estudios pre cartulares que se pueden confirmar por medio de documentación existente.

A fin de verificar tanto la identidad de los usuarios como su capacidad de actuar, se les solicitará su respectivo documento de identificación, pudiendo ser cédula en caso de nacionales o el pasaporte si se trata de extranjeros (importante aquí asegurarse de que realmente quien entrega el documento, sea el mismo individuo de la fotografía y que el documento como tal no sea una falsificación).

En el caso aquí bajo estudio, los tres usuarios dicen tener más de 18 años y ser de nacionalidad costarricense, así que lo que procede es revisar sus cédulas y confirmar las identidades. Adicionalmente, si quedasen dudas sobre la legitimidad de los documentos de identidad físicos, se pueden complementar con lo contenido en el sitio web del Tribunal Supremo de Elecciones, en la sección de Consultas Civiles.

No se debe olvidar guardar copia de todo lo consultado en el respectivo archivo de referencias. Una vez que se tenga plenamente identificados a los comparecientes, lo cual se puede considerar como el estudio pre escriturario de base, se puede entonces continuar con los demás estudios, ya sin un orden en específico.

Como en este caso particular se había realizado una compra y traspaso de propiedad en el pasado, es menester que, antes de volver a vender la finca, se tenga plena seguridad de que en la actualidad aparece realmente inscrita a nombre de la compareciente Angelina Martínez Salas, ya que de no ser así, si se consigna en escritura pública un traspaso de esa propiedad y resulta que su dueño es un tercero, el traspaso se inscribirá en el registro en razón de la fe pública con la que

cuento por ser notario, y esto acarrearía consecuencias graves porque se produciría una afectación directa a los intereses de una persona que ni siquiera tenía conocimiento de este negocio ni dio su autorización para promoverlo.

Como resultado, esa persona sufriría un menoscabo en su patrimonio, perdería su seguridad, los comparecientes a mi notaría no obtendrían un resultado satisfactorio a pesar de haber pagado y en cuanto a mi persona, se enfrentaría a perjuicios de otra clase, ya que posiblemente se me inhabilitaría para continuar ejerciendo la especialidad, se me podría acusar penalmente y adquiriría la obligación de pagar los daños y perjuicios ocasionados.

Para evitar ese escenario desfavorable, hay que hacer el estudio correspondiente de manera correcta. En cuanto a la inscripción de inmuebles, se puede consultar en la página web del Registro Nacional, en la sección de Sistema de Certificaciones y Consultas Gratuitas, ingresando con un usuario y contraseña previamente validados. El sitio web ofrece la posibilidad de hacer la consulta de una propiedad de varias maneras, ya sea introduciendo el nombre del dueño registral, su identificación o también se puede verificar por medio de los valores o el número de la finca. Aquí se revisará lo pertinente a la finca ubicada Jacó, Garabito y se confirmará que aparezca inscrita a nombre de Doña Angelina y no de Don Carlos. De esta información, se requerirá obtener una certificación literal.

Por otra parte, aprovechando las facilidades que ofrece la página, se pueden consultar los gravámenes o hipotecas que aparezcan relativos a una propiedad, por lo que se aprovechará para ver también este dato por ser de relevancia para la resolución del caso. Basta con insertar los siguientes datos: Tomo, asiento, consecutivo, secuencia y subsecuencia.

La finca tiene que aparecer registrada con una hipoteca de primer grado constituida a favor de Doña Andrea Vargas López, en caso de que no se visualice así, se tendría un impedimento para consignar en el instrumento público que la propiedad se venda junto con un gravamen. Luego de realizar este estudio, se determina que efectivamente la finca está a nombre de Doña Angelina y que posee una hipoteca en primer grado. Otro documento del que se debe tener copia es el plano catastrado de la propiedad. Esto para tener certeza de su existencia y para constatar las características que posee (linderos, medida, ubicación, etc.).

Con lo recolectado hasta aquí, se puede proceder ya a confeccionar la escritura en los términos expuestos anteriormente.

Fase redactora:

Se pasa entonces a lo que se conoce como fase redactora. La elaboración del instrumento público que, en este caso, será una escritura y se considera un acto protocolar (por ir en el tomo del protocolo). Para esto, se deben de seguir las indicaciones estipuladas en el artículo 81 del Código Notarial. Toda escritura se abre siempre con un encabezamiento, que es una especie de introducción. Se conforma por (en este orden puntual), el número de escritura (pudiendo además especificarse el número de protocolo en que se está trabajando), nombre completo del suscrito notario, dirección física de la oficina, nombres completos de los comparecientes y sus demás calidades (siendo de relevancia las siguientes: estado civil, número de identificación, profesión u oficio y dirección del domicilio). El encabezamiento se da por finalizado con el término “Y dicen” o “manifiestan”.

Seguidamente, se pasa a desarrollar el contenido. Aquí se debe hacer una narración de los hechos de interés siguiendo un orden cronológico, los cuales se pueden considerar como antecedentes del acto notarial que posteriormente se autorizará. Luego se realizará la descripción de los acuerdos tomados y se confeccionará la correspondiente declaración jurada de conformidad con el artículo 15 ter de la Ley 7786, pues la venta de la propiedad supera los diez mil dólares.

Fase legitimadora:

Por último, se debe hacer concluir la escritura con las correspondientes reservas, advertencias y constancias de las cuales, los comparecientes deben estar debidamente informados y comprender en su totalidad. A fin de asegurar que así sea, se pasa a la fase legitimadora del documento, debiéndose leer su contenido a las partes, consultar si tienen alguna duda al respecto y si existe claridad sobre el negocio llevado a cabo. Si la respuesta es afirmativa, entonces se solicitará la estampa de las firmas y de seguido, el suscrito estampará la propia, autorizándose con ello, la escritura (se especificará el día, fecha y hora en que se da por finalizada). Además, debe de ir debidamente sellada.

Adicionalmente a la escritura matriz, se debe emitir un testimonio, el cual se trata de una reproducción. El Código Notarial los reconoce a partir del artículo 113. Esencialmente, será una

copia de la escritura en lo literal (se transcribe la totalidad del contenido del documento original) o en lo conducente (se transcribe únicamente un extracto de interés). Los testimonios tienen la particularidad de que deben hacerse en papel de seguridad y que solamente deben de ir firmados por el notario autorizante, a diferencia de la escritura pública que se redacta directamente en el protocolo y necesita ir firmada tanto por el notario como por todos los comparecientes.

Otro elemento de importancia en el tema de los testimonios es el engrose. Según el artículo 115 del Código Notarial, sirve como constancia de que se está reproduciendo el contenido de un instrumento público, debiendo identificar lo siguiente: Número, página en donde comienza, tomo del protocolo en donde puede encontrarse, momento en que se expide el testimonio (lugar, fecha y hora cuando se expide posterior a la autorización de la matriz) y debe especificarse si se trata de un primer testimonio o uno ulterior (se consideran primeros cuando se expiden en el momento de firmarse la escritura o dentro de los 10 días hábiles posteriores y serán ulteriores cuando se expidan en cualquier otro momento).

No debe olvidarse tampoco la presentación de índices ante el Archivo Notarial. De conformidad con los artículos 26 y siguientes del Código Notarial. Este documento básicamente debe presentar de manera quincenal, y la idea es que enumere todos los instrumentos públicos autorizados por el notario recientemente. Si no se cumple con este requisito, se pondrá en conocimiento del órgano disciplinario correspondiente para que se proceda contra el notario, por lo que es importante estar siempre pendiente de que no se venza el plazo (dos días posteriores a la fecha).

Como actos finales, se pueden realizar en ocasiones estudios post escriturarios para dar mayor validez a alguna circunstancia particular, sin embargo, en este caso concreto no se considera necesario, ya que todo lo que era de relevancia se estudió de previo a la confección del instrumento. Ahora bien, lo que sí resulta imprescindible es el cobro de honorarios, debiéndose aplicar lo indicado por el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.

Cabe resaltar que, el saltarse esta última fase o cobrar un monto inferior al establecido por el arancel tiene consecuencias disciplinarias, ya que constituiría una competencia desleal. Se debe de tomar en cuenta que, en adición al dinero percibido por las actuaciones ejecutadas, hay que agregar también el cobro del IVA (Impuesto al Valor Agregado) por un 13% y los timbres exigidos

por ley. Una vez hecho el cobro, se deberá entregar la correspondiente factura digital a los usuarios para que quede constancia del pago efectuado.

Como en este caso particular se autorizó el traspaso de un bien inmueble, se deberán cancelar los siguientes timbres:

- 1) Registro Nacional (001)
- 2) Timbre Agrario (004)
- 3) Timbre del Colegio de Abogados (008)
- 4) Timbre Fiscal (005)
- 5) Archivo Nacional (006)
- 6) Timbre Municipal (927)
- 7) Impuesto de traspaso de bienes inmuebles (120)

Para el cálculo de los timbres, debe tomarse como referencia el valor del bien (en este caso, setenta millones de colones). Respecto a ese monto, se pagarán 5 colones por cada mil para el timbre del Registro Nacional, 1.50 colones por cada mil para el timbre agrario, 2 colones por cada mil para el timbre municipal y 20 colones cuando el valor del bien supere los cien mil colones para el timbre del Archivo Nacional. Para los timbres Fiscal y del Colegio de Abogados, en este caso particular se pagarán 625 colones por el primero (debido a que el acto supera un millón quinientos mil colones) y 16.500 por el segundo (por ser más de cincuenta millones, pero menos de cien). Finalmente, el impuesto de traspaso de bienes inmuebles se sacará del 1.5% de la misma base (setenta millones).

En similar sentido, los honorarios por los actos que se realizarán deben calcularse en concordancia con los artículos 74 y siguientes del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Para los que aquí interesan, el mínimo es de 60.500 colones.

Ahora bien, sobre el tema de los honorarios, se ha referido la Dirección Nacional de Notariado por medio de la Directriz sobre Notariado, Tipología, Contratación y Cobro de Honorarios (2000-006) al indicar:

Ciertamente, lo comentado nos lleva a reflexionar que, desde la fe pública, el notario asume una responsabilidad moral de practicar esos principios no sólo desde el punto de vista de

sus deberes como tal, sino que también en virtud de esa fe, la ley le otorga el derecho al cobro de honorarios. Por el deber que él tiene de adecuarse a un arancel prefijado, el derecho que nace de ese deber contempla por sí una actuación para sí, que prueba que el ejercicio para el cual fue habilitado se está realizando en forma privada, y que lo cobrado refleja una verdad, de ahí que esté obligado a extender una factura oficial, cuyo contenido admite desde la fe pública, la veracidad y cuantía de ese cobro, cuyo respaldo lo representa la actuación notarial que lo origina, que, por la naturaleza del servicio y el ejercicio, el cual siempre será de interés público, obliga al fedatario a ajustarse a la tabla del Arancel. De conformidad con lo expuesto en líneas atrás, el contenido del artículo 166 del Código Notarial obliga al notario a ajustarse a un arancel al brindar el servicio notarial, motivando el indebido cobro, la eventual aplicación de sanciones disciplinarias, el cual, traducido al régimen jurídico notarial y desde el punto de vista de la ética, produce dos efectos, a saber: por un lado, un perjuicio a la fe pública, cuando en virtud del cobro de más o menos honorarios, el propio notario estaría deformándola a través de una manifestación que no se ajusta a la verdad, tanto desde el documento, cuanto de la factura oficial que entregue en ese sentido, y por otro, que cualquier anomalía en el cobro de honorarios representa una competencia desleal.

FUNDAMENTACIÓN

El cuadro fáctico presentado en el anterior análisis constituye a criterio de este autor, el camino más recomendable a seguir para satisfacer adecuadamente las pretensiones de los usuarios. Obviamente, de conformidad con algunos de los principios transcritos en la sección de normativa del presente trabajo, parte importante de mi labor consiste en la asesoría, la cual incluye recomendaciones personales con base en mi propia apreciación del caso expuesto y en mis conocimientos del Derecho cultivados a través del tiempo.

El motivo por el que se consideró que lo más apropiado sería hacer un nuevo negocio jurídico, es principalmente por la disposición de las tres partes a colaborar. Existen casos que llegan ante una notaría y que, en virtud de discrepancias entre los involucrados, no existencia de acuerdos para la resolución de la problemática y una actitud poco colaboradora en general se llega a complicar la asesoría y la posterior elaboración del instrumento público, exigiendo una habilidad mayor del notario para la resolución de conflictos y para hacer una propuesta que satisfaga a la totalidad de las partes.

En consecuencia, cuando se está ante un caso en que el que existe armonía entre las voluntades de las distintas personas, debe procurarse ofrecerles un arreglo que sea lo más completo, pero sencillo posible, esto por varias razones: La primera es para evitar poner a los usuarios en algún eventual estado de indefensión por presentarles una actuación en extremo compleja, que si bien, yo como notario estoy obligado a explicarles, puede que no quede totalmente clara por el uso de vocabulario demasiado técnico y exceso de actos a desarrollar. Se debe tener presente en todo momento que algunos de los usuarios que se atenderán en la labor notarial son personas de baja escolaridad.

Una segunda razón para decantarse por alternativas simplificadas, es a fin de mantener un cobro por servicios lo más enfocado y limpio posible, evitando introducir actuaciones innecesarias con el fin de recibir un pago mayor, ya que de conformidad con el deber de abstención de dicotomía notarial, el notario sólo debe realizar las gestiones indispensables para obtener el resultado solicitado, no buscando hacer más de la cuenta con el propósito de percibir honorarios innecesarios y desproporcionados. Aparte de las voluntades coincidentes, también es de relevancia el hecho de

que la prueba necesaria para suscribir el acuerdo se puede conseguir fácilmente y no se trata de una cantidad voluminosa.

Considerando que la legislación costarricense no contempla algo que se parezca a una “devolución” de una propiedad ya traspasada, se arribó a la conclusión de que, reutilizar la figura jurídica de la compraventa aporta ventajas tales como el conocimiento que los interesados tienen ya de su funcionamiento por haber hecho uso de ella en el pasado y en general, el aprovechamiento de una figura que en la labor notarial se considera básica, con lo cual se asegura el éxito del negocio. Lo mismo sucede con la hipoteca, lo que se hará es “reciclar” el concepto, ya que, anteriormente, fue aplicado cuando la propiedad estuvo en poder de Doña Angelina Martínez.

Como se ha podido observar hasta este punto, la solución que se ofrece a los usuarios es en realidad una mezcla de varias figuras, las cuáles al no provocar conflicto entre sí, pueden compilarse dentro de un mismo instrumento notarial a efectos de simplificar trámites. En resumen, se utilizarán las siguientes: Compraventa, cancelación de hipoteca (de primer grado) y constitución de nueva hipoteca (también de primer grado).

Si se acude a la Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario, se podrán entender con claridad todos los pasos a seguir para la constitución de tales figuras. Con respecto a la compraventa, al ser un negocio tan elemental, la guía lo desarrolla en su primer capítulo, antes de profundizar en otro tipo de subfiguras que se desprenden de ella.

La guía establece entonces los siguientes requisitos generales para que se dé la compraventa de un bien inmueble mediante escritura (se detallan a continuación de forma simplificada, lo cual además es de utilidad para efectos de la asesoría a los interesados):

- 1) la comparecencia tanto del vendedor como del comprador ante notario público, debiendo identificarse ambos adecuadamente y que se consignen sus calidades personales.
- 2) Las citas y descripción del inmueble objeto del intercambio.
- 3) Debe de establecerse claramente el precio de la venta.
- 4) Repartición proporcional del bien en caso de que se trate de varios compradores.
- 5) Si lo que se vende es un derecho proporcional del inmueble, se debe indicar la proporción tanto del derecho vendido como del derecho reservado.
- 6) El número del plano catastrado.

- 7) Se debe especificar cuando los inmuebles se ubiquen en distritos declarados como zona catastrada para que se publique en el módulo de información del inmueble en el SIRE.
- 8) Adicionalmente al punto anterior, si no existiese coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, se deberán verificar posibles modificaciones en el módulo de consulta histórica del SIRE.
- 9) Cuando haya derechos proindivisos, el pago de los tributos tendrá que ser proporcional al derecho vendido en concordancia con el valor mayor señalado en el contrato y el valor fiscal tributario.
- 10) Cuando la finca esté en tomos y no se indique la proporción directa del derecho en el asiento correspondiente, se debe seguir una fórmula (que se desglosa detalladamente en la Guía) para poder aplicar lo dispuesto por el numeral 9.
- 11) Si se trata de derechos indivisos, no es requerido que el inmueble se describa de manera completa.
- 12) Se deben seguir los lineamientos expuestos por la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos.
- 13) Los documentos se presentan por medio del servicio de ventanilla digital siempre y cuando posean los elementos objetivos y subjetivos básicos para su debida inscripción.
- 14) Si el contrato se otorgare en moneda extranjera, deberá realizarse la correspondiente conversión a la moneda nacional (colones) tomando en consideración el tipo de cambio vigente a la fecha.
- 15) Confección de declaración jurada según el artículo 15 ter de la Ley 7786.

Aquí también resulta importante resaltar que, la Guía de Calificación reconoce una serie de requisitos específicos que deben cumplir las personas físicas mayores de edad que estén interesadas en suscribir el contrato de compraventa. Tales especificaciones deben también incluirse en el contenido de la escritura.

Estas serían nombre completo y calidades, haciendo la salvedad de que, cuando se trate de un extranjero, se debe hacer la aclaración de dicha circunstancia, incluir su documento de identidad que no sea cédula nacional y especificar si se trata de un único apellido. En similar sentido, se deben hacer las aclaraciones que correspondan cuando por motivos culturales, exista confusión entre el nombre y el apellido del compareciente. Por otra parte, será preciso dar fe de personería

jurídica cuando el contrato se lleva a cabo mediante un representante, así como hacer constar sus propias calidades (si la personería consta en registro público, bastan las citas de inscripción).

Por otra parte, enfocando puntualmente el tema de la hipoteca, la Guía de Calificación Registral establece que, para constituir la escritura, se debe incluir lo siguiente:

- 1) Comparecencia del deudor y consignación de su nombre y calidades.
- 2) Nombre y calidades del acreedor.
- 3) Monto del crédito de la hipoteca, fecha de vencimiento y fecha de inicio de la hipoteca. Forma de pago, tasa de intereses corrientes y moratorios si los causa.
- 4) Citas de inscripción del inmueble.
- 5) Plano catastrado.
- 6) Responsabilidad de la finca dentro del crédito.
- 7) Grado de la hipoteca.

Siguiendo las pautas que incluye la Guía de Calificación, y en acatamiento de toda la información recolectada hasta este punto y los procedimientos analizados, se procede a partir de ahora con la elaboración formal del instrumento público que se buscará posteriormente inscribir en el Registro Nacional, además de agregar los documentos de incumbencia al archivo de referencias propio y confeccionar la correspondiente factura y tasación para cumplir con las obligaciones fiscales.

INSTRUMENTO NOTARIAL



PROTOCOLO

1	NÚMERO QUINCE-TRES: Ante mí, JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO , Notario
2	Público con oficina abierta en la ciudad de San José, Catedral, Barrio González
3	Lahmann, de la Fundación Omar Dengo ciento veinticinco metros al sur, comparece la
4	señora Angelina Martínez Salas , mayor, soltera, publicista, vecina de Alajuelita, distrito
5	primero de Alajuelita, cantón décimo primero de la provincia de San José, exactamente
6	doscientos cincuenta metros al norte de la Iglesia Católica, portadora de la cédula de
7	identidad que exhibe número uno- mil seiscientos veintisiete -cero doscientos treinta y
8	uno; el señor Carlos Quesada Mora , mayor, divorciado de sus primeras nupcias,
9	administrador de empresas, vecino de San Pedro, distrito primero de Montes de Oca,
10	cantón décimo quinto de la provincia de San José, exactamente en Apartamentos treinta
11	y siete Dent Flats, portador de la cédula de identidad que exhibe número uno-cero
12	quinientos veintiocho- cero novecientos ochenta; y la señora ANDREA VARGAS LÓPEZ ,
13	mayor, casada en primeras nupcias, ingeniera informática, vecina de Sabanilla, distrito
14	segundo de Montes de Oca, cantón décimo quinto de la provincia de San José,
15	exactamente en Residencial Altadena, casa número cuarenta y dos, portadora de la
16	cédula de identidad que exhibe número uno- cero setecientos treinta- cero novecientos
17	treinta y seis, Y DICEN: Manifiesta la compareciente Martínez Salas: (a) Que es la
18	dueña de la propiedad inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia de Puntarenas,
19	matrícula número ciento sesenta y seis mil seiscientos dieciséis-triple cero , que es
20	terreno para construir número treinta y dos, situada en Jacó, distrito primero de Garabito,
21	cantón décimo primero de la provincia de Puntarenas. Linda al norte con Lote Trece C;
22	al sur con Filial Uno; al este con Área Común Libre; y al oeste con Lote Dieciséis C. De
23	conformidad con el plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional bajo el número
24	P-un millón ciento setenta y cuatro mil quinientos sesenta y uno-dos mil siete, tiene una
25	medida de trescientos siete metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados. Dicho
26	inmueble se encuentra libre de gravámenes judiciales y de anotaciones, pero soporta
27	hipoteca de primer grado por la suma de doce millones de colones a favor de la señora
28	Andrea Vargas López , inscrita al tomo dos mil veintiuno, asiento trescientos quince mil
29	ochocientos cuarenta y nueve, consecutivo cero uno, secuencia cero cero cero dos y
30	subsecuencia cero cero uno. (b) Que libre de gravámenes judiciales y anotaciones, por

31 la suma de **setenta millones de colones**, de los cuales confiesa haber recibido la suma
32 de **cincuenta millones de colones**, vende la finca descrita a favor del compareciente
33 **Quesada Mora**. En este acto, como parte del precio el otorgante **Quesada Mora**, paga
34 la suma total de **doce millones de colones** a la compareciente **Vargas López**, quien
35 cancela totalmente la hipoteca dando por cancelado el gravamen inscrito al tomo dos
36 mil veintiuno, asiento trescientos quince mil ochocientos cuarenta y nueve, consecutivo
37 cero uno, secuencia cero cero cero dos y subsecuencia cero cero uno, dejando libre de
38 ese gravamen la finca antes descrita. Manifiesta ahora el compareciente **Quesada**
39 **Mora: (a)** Que promete pagar a la orden de la vendedora **Martínez Salas**, el resto del
40 precio de compraventa, sea la suma de **ocho millones de colones**, obligándose a
41 cancelarlos en el domicilio de la acreedora, en un único tracto dentro de los dos meses
42 posteriores a la firma de la presente, sin intereses. En garantía del capital adeudado y
43 las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de primer grado sobre el
44 inmueble adquirido en el presente acto. El deudor renuncia a su domicilio,
45 requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo y señala para futuras
46 notificaciones el domicilio indicado en este instrumento público. Para el caso de remate
47 servirá de base la suma de capital por la cual el inmueble responde. La hipoteca incluye
48 cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso
49 de cabida. **DECLARACIÓN JURADA:** El compareciente **Carlos Quesada Mora**
50 debidamente apercebido por el suscrito Notario Público de las penas que establece la
51 legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las
52 responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento
53 declara: **A)** Que en este acto ha pagado a la compareciente **Angelina Martínez Salas**
54 el monto de **cincuenta millones de colones**, los cuales han sido cancelados mediante
55 transferencia bancaria a la cuenta IBAN número CR cuatro cinco cero uno cinco uno
56 cero cero cero uno cuatro cuatro seis nueve cuatro cero siete, del Banco Popular de
57 Costa Rica, que se encuentra a su nombre, a las nueve horas y treinta minutos del día
58 ocho de mayo del año dos mil veintitrés. **B)** Que en este acto ha pagado a la
59 compareciente **Andrea Vargas López** la suma de **doce millones de colones**, los
60 cuales han sido cancelados mediante transferencia bancaria a la cuenta IBAN número



PROTOCOLO

61 CR cuatro tres cero uno seis uno cero uno cero cuatro dos cuatro tres nueve cuatro cero
62 ocho, del Banco Popular de Costa Rica a las nueve horas y treinta y dos minutos del día
63 ocho de mayo del año dos mil veintitrés. **C)** Que el monto por concepto de derechos,
64 timbres e impuesto de traspaso de bienes inmuebles, honorarios del Notario Público e
65 impuesto al valor agregado tiene el mismo origen y se ha cancelado a favor del suscrito
66 notario mediante transferencia bancaria a la cuenta IBAN número CR nueve cuatro cero
67 uno cinco uno dos cero ocho dos cero cero uno uno tres seis cero nueve siete tres del
68 Banco Nacional de Costa Rica a las nueve horas y treinta y cinco minutos del día ocho
69 de mayo del año dos mil veintitrés. **D)** Todas las sumas de dinero provienen de su trabajo
70 como administrador de empresas y ahorros personales. **E)** Que el bien que adquiere el
71 día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. **F)** Que realiza la presente
72 declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número
73 siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas,
74 drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y
75 financiamiento al terrorismo del treinta de abril de mil novecientos noventa y ocho y sus
76 reformas, cuyos alcances conoce y acepta. **ES TODO.** El suscrito Notario Público da fe:
77 **A)** Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las
78 cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad; **B)** Que deja constancia en su
79 Archivo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los
80 recursos y la forma de pago de la presente transacción; **C)** Que ha identificado
81 plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley; **D)** Que he
82 advertido a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y
83 renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan; y **E)** Que he agregado a mi Archivo
84 de Referencias una copia del documento de identidad de cada uno de los
85 comparecientes, así como del informe registral de la finca citada y del plano catastrado
86 de la propiedad. Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. Leída esta
87 escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad
88 de San José, a las nueve horas y cuarenta minutos del día ocho de mayo del año dos
89 mil veintitrés.

Angelus Cárdenas Andel Vargas
P@...
[Handwritten signatures]

TESTIMONIO



JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO
115330218



NÚMERO CINQUENTA Y OCHO: Ante mí, **JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO**, Notario Público con oficina abierta en la ciudad de San José, Catedral, Barrio González Lahmann, de la Fundación Omar Dengo ciento veinticinco metros al sur, comparece la señora **Angelina Martínez Salas**, mayor, soltera, publicista, vecina de Alajuelita, distrito primero de Alajuelita, cantón décimo primero de la provincia de San José, exactamente doscientos cincuenta metros al norte de la Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad que exhibe número uno- mil seiscientos veintisiete -cero doscientos treinta y uno; el señor **Carlos Quesada Mora**, mayor, divorciado de sus primeras nupcias, administrador de empresas, vecino de San Pedro, distrito primero de Montes de Oca, cantón décimo quinto de la provincia de San José, exactamente en Apartamentos treinta y siete Dent Flats, portador de la cédula de identidad que exhibe número uno-cero quinientos veintiocho- cero novecientos ochenta; y la señora **ANDREA VARGAS LÓPEZ**, mayor, casada en primeras nupcias, ingeniera informática, vecina de Sabanilla, distrito segundo de Montes de Oca, cantón décimo quinto de la provincia de San José, exactamente en Residencial Altadena, casa número cuarenta y dos, portadora de la cédula de identidad que exhibe número uno-cero setecientos treinta- cero novecientos treinta y seis, **Y DICEN:** Manifiesta la compareciente **Martínez Salas:** (a) Que es la dueña de la propiedad inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia de Puntarenas, matrícula número **ciento sesenta y seis mil seiscientos dieciséis-triple cero**, que es terreno para construir número treinta y dos, situada en Jacó, distrito primero de Garabito, cantón décimo primero de la provincia de Puntarenas. Linda al norte con Lote Trece C; al sur con Filial Uno; al este con Área Común Libre; y al oeste con Lote Dieciséis C. De conformidad con el plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional bajo el número P-un millón ciento setenta y cuatro mil quinientos sesenta y uno-dos mil siete, tiene una medida de trescientos siete metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados. Dicho inmueble se encuentra libre de gravámenes judiciales y de anotaciones, pero soporta hipoteca de primer grado por la suma de **doce millones de colones** a favor de la señora **Andrea Vargas López**, inscrita al tomo dos mil veintiuno, asiento trescientos quince mil ochocientos cuarenta y nueve, consecutivo cero uno, secuencia cero cero cero dos y subsecuencia cero cero uno. (b) Que libre de gravámenes judiciales y anotaciones, por

JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO



18629"54305

JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO
115330218



la suma de **setenta millones de colones**, de los cuales confiesa haber recibido la suma de **cincuenta millones de colones**, vende la finca descrita a favor del compareciente **Quesada Mora**. En este acto, como parte del precio el otorgante **Quesada Mora**, paga la suma total de **doce millones de colones** a la compareciente **Vargas López**, quien cancela totalmente la hipoteca dando por cancelado el gravamen inscrito al tomo dos mil veintiuno, asiento trescientos quince mil ochocientos cuarenta y nueve, consecutivo cero uno, secuencia cero cero cero dos y subsecuencia cero cero uno, dejando libre de ese gravamen la finca antes descrita. Manifiesta ahora el compareciente **Quesada Mora**: (a) Que promete pagar a la orden de la vendedora **Martínez Salas**, el resto del precio de compraventa, sea la suma de **ocho millones de colones**, obligándose a cancelarlos en el domicilio de la acreedora, en un único tracto dentro de los dos meses posteriores a la firma de la presente escritura con intereses moratorios del dos punto cinco por ciento mensual. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de primer grado sobre el inmueble adquirido en el presente acto. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo y señala para futuras notificaciones el domicilio indicado en este instrumento público. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital por la cual el inmueble responde. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. **DECLARACIÓN JURADA:** El compareciente **Carlos Quesada Mora** debidamente apercibido por el suscrito Notario Público de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento declara: **A)** Que en este acto ha pagado a la compareciente **Angelina Martínez Salas** el monto de **cincuenta millones de colones**, los cuales han sido cancelados mediante transferencia bancaria a la cuenta IBAN número

JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO



18629"54305

JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO
115330218



CR cuatro cinco cero uno cinco uno cero cero uno cuatro cuatro seis nueve cuatro cero siete, del Banco Popular de Costa Rica, que se encuentra a su nombre, a las nueve horas y treinta minutos del día ocho de mayo del año dos mil veintitrés. **B)** Que en este acto ha pagado a la compareciente **Andrea Vargas López** la suma de **doce millones de colones**, los cuales han sido cancelados mediante transferencia bancaria a la cuenta IBAN número CR cuatro tres cero uno seis uno cero uno cero cuatro dos cuatro tres nueve cuatro cero ocho, del Banco Popular de Costa Rica a las nueve horas y treinta y dos minutos del día ocho de mayo del año dos mil veintitrés. **C)** Que el monto por concepto de derechos, timbres e impuesto de traspaso de bienes inmuebles, honorarios del Notario Público e impuesto al valor agregado tiene el mismo origen y se ha cancelado a favor del suscrito notario mediante transferencia bancaria a la cuenta IBAN número CR nueve cuatro cero uno cinco uno dos cero ocho dos cero cero uno uno tres seis cero nueve siete tres del Banco Nacional de Costa Rica a las nueve horas y treinta y cinco minutos del día ocho de mayo del año dos mil veintitrés. **D)** Todas las sumas de dinero provienen de su trabajo como administrador de empresas y ahorros personales. **E)** Que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. **F)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo del treinta de abril de mil novecientos noventa y ocho y sus reformas, cuyos alcances conoce y acepta. **ES TODO.** El suscrito Notario Público da fe: **A)** Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad; **B)** Que deja constancia en su Archivo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción; **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley; **D)** Que he advertido a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan; y **E)** Que he agregado a mi Archivo de Referencias una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral de la finca citada y del plano catastrado de la propiedad. Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las nueve horas y cuarenta minutos del día ocho de mayo del año dos mil veintitrés. Angelina Martínez Salas//Ilegible, Carlos Quesada Mora//Ilegible, Andrea Vargas López//Ilegible. **LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO QUINCE, VISIBLE AL FOLIO VEINTICUATRO FRENTE DEL TOMO TRES DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO EN EL MISMO ACTO COMO UN PRIMER TESTIMONIO PARA LOS INTERESADOS.**



JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO



18629154305

Archivo de referencias

Notario Público: José Daniel Chacón Camacho

Carné de abogado: 30330

Número de instrumento público: Quince

Tomo de protocolo: Tres

Documento uno: Cédula de identidad de la compareciente Angelina Martínez Salas

Documento dos: Cédula de identidad del compareciente Carlos Quesada Mora

Documento tres: Cédula de identidad de la compareciente Andrea Vargas López

Documento cuatro: Consulta en el Registro Nacional sobre bienes inmuebles inscritos a nombre de la señora Angelina Martínez Salas.

Documento cinco: Consulta en el Registro Nacional respecto a hipoteca vigente sobre el bien inmueble que aparece a nombre de la señora Angelina Martínez Salas.

Documento seis: Certificación de la propiedad inscrita a nombre de Angelina Martínez Salas.

Documento siete: Plano catastrado P-1174561-2007 de propiedad ubicada en Puntarenas, Garabito, Jacó.



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1-1627-0231

Angelina MS



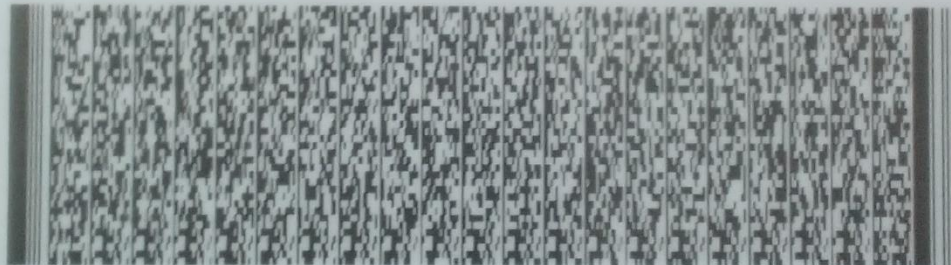
1-1627-0231

Nombre: **ANGELINA**
1° Apellido: **MARTÍNEZ**
2° Apellido: **SALAS**
C.C:



Número de Cédula: 1-1627-0231
Fecha de Nacimiento: 02 05 1991
Lugar de Nacimiento: **CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE**
Nombre del Padre: **ABRAHAM MARTÍNEZ GODÍNEZ**
Nombre de la Madre: **SANDRA SALAS BRENES**
Domicilio Electoral: **ALAJUELITA, SAN JOSÉ**
Vencimiento: 26 01 2031

TSE



00 3073 7



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1-0528-0980



1-0528-0980

Nombre: **CARLOS**
1° Apellido: **QUESADA**
2° Apellido: **MORA**
C.C:



Número de Cédula: 1-0528-0980

Fecha de Nacimiento: 19 07 1972

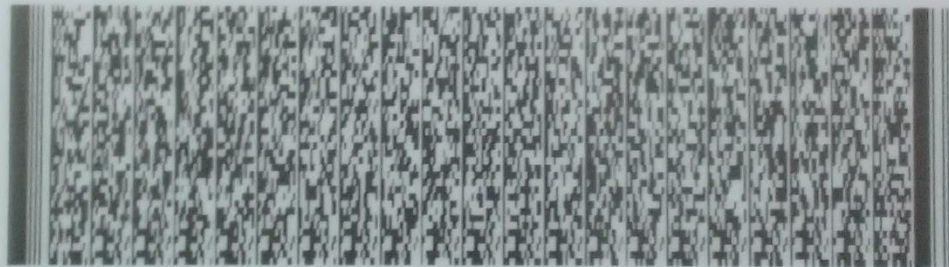
Lugar de Nacimiento: CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE

Nombre del Padre: ÁLVARO QUESADA ROJAS

Nombre de la Madre: MARÍA LUISA MORA BRICEÑO

Domicilio Electoral: SAN PEDRO, MONTES DE OCA, SAN JOSÉ

Vencimiento: 26 01 2031



003307347



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 0730 0936

Andrea Vargas



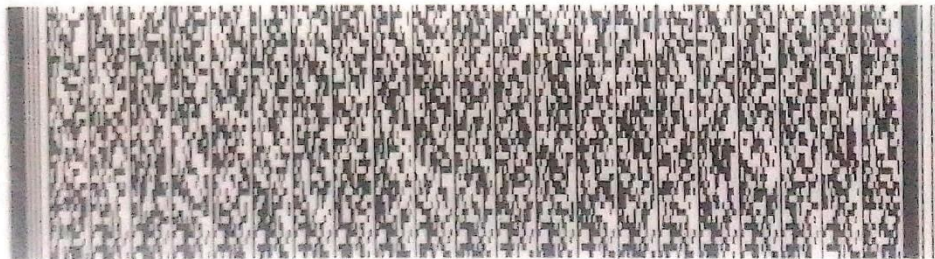
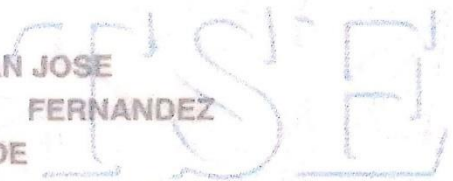
1 0730 0936



Nombre **ANDREA**
1° Apellido: **VARGAS**
2° Apellido: **LÓPEZ**
C.C:



Número de Cédula: **1 0730 0936**
Fecha de Nacimiento: **24 10 1968**
Lugar de Nacimiento: **CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE**
Nombre del Padre: **JOSE MANUEL VARGAS FERNANDEZ**
Nombre de la Madre: **TERESITA LOPEZ UGALDE**
Domicilio Electoral: **BARRIO LUJAN CENTRAL SAN JOSE**
Vencimiento: **08 11 2026** Sexo: **F**



000141095



Registro Nacional República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 166616 -000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 166616 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR NÚMERO TREINTA Y DOS

SITUADA EN EL DISTRITO 1- JACÓ CANTON 11- GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : LOTE TRECE C
SUR : FILIAL UNO
ESTE : AREA COMUN LIBRE
OESTE : LOTE DIECISEIS C

MIDE: TRESCIENTOS SIETE METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: P-1174561-2007

DATOS ADICIONALES: EL PORCENTAJE CORRECTO ES DE 25 %

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
100001351M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 70.000.000 COLONES

PROPIETARIO:
ANGELINA MARTÍNEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1627-0231
ESTADO CIVIL: SOLTERA

legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00100658-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-ABR-2012

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

HIPOTECA
CITAS: 2021-315849-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 16616-000
MONTO: DOCE MILLONES DE COLONES
INTERESES: 15 POR CIENTO ANUAL VARIABLE
INICIA: 12 DE NOVIEMBRE DE 2021
VENCE: 12 DE NOVIEMBRE DE 2026
FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES Y VARIABLES ,CONSECUTIVAS CADA UNA DE
200.000 COLONES
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: DOCE MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-000019
DEUDOR
ANGELINA MARTÍNEZ SALAS
CEDULA IDENTIDAD 1-1627-0231
ESTADO CIVIL: SOLTERA
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



Registro Nacional República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA GRAVAMENES E HIPOTECAS
CITAS DE INSCRIPCION: 2021 - 315849 -01-0002-001

HIPOTECA

INICIA EL: 12-NOV-2021
FINALIZA EL: 12-NOV-2026
MONTO: DOCE MILLONES DE COLONES
INTERESES: ABIERTA VER DOCUMENTO INSCRITO
FORMA DE PAGO: 5 AÑOS
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
CANCELACIONES PARCIALES: NO
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR ANGELINA MARTÍNEZ SALAS

CEDULA IDENTIDAD 1-1627-0231
ESTADO CIVIL: SOLTERA

AFECTA A

FINCA: 1- 16000616 - - -000
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL X RES
RESPONDE POR:

ANOTACIONES: NO HAY

INSCRITO POR: 2021 -00 315849 -01 EL 21-NOV-2021
REGISTRADOR: GUISELLE ROMAN GAMBOA

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-684421-2021

MATRICULA: 166616-000

NATURALEZA: TERRENO DESTINADO A CONSTRUCCION
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
SITUADA EN EL DISTRITO JACÓ **CANTÓN** GARABITO **DE LA**
PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:
NORTE LOTE TRECE C
SUR FILIAL UNO
ESTE ÁREA COMÚN LIBRE
OESTE LOTE DIECISÉIS C

MIDE: TRESCIENTOS SIETE METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECÍMETROS
CUADRADOS

PLANO: P-1174561-2007

IDENTIFICADOR PREDIAL: 813142250877 ____

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTAREN NUMERO 402392 Y ADEMAS
PROVIENE DE 13528 000**

PROPIETARIO: ANGELINA MARTÍNEZ SALAS

CEDULA IDENTIDAD 1-1627-0231
ESTADO CIVIL: SOLTERA
ESTIMACIÓN O PRECIO: 70.000.000

DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2012-00100658-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCION: 19-ABR-2012

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMIENTOS O AFECTACIONES: SI HAY**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS,
CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL
CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y
DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA
GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA
OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y
PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN
PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS
LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

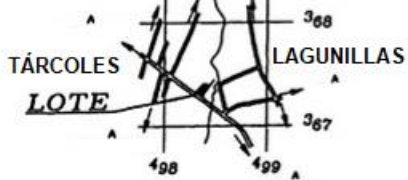
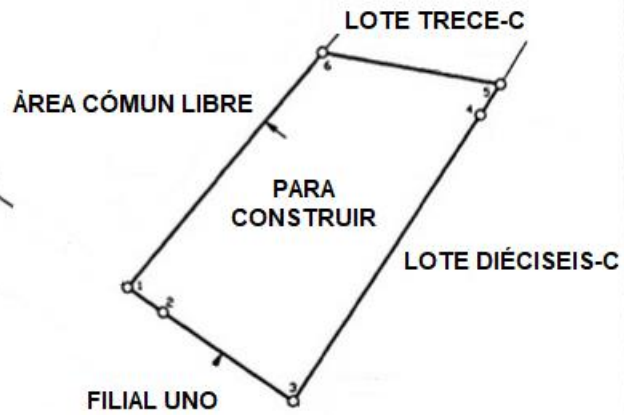
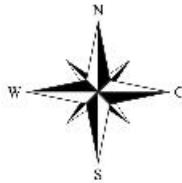
NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES.

PROVINCIA: PUNTARENAS
 CANTÓN: GARABITO
 DISTRITO: JACÓ



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	125°03'	17.18m.
2-3	124°27'	61.97m.
3-4	33°47'	134.46m.
4-5	33°47'	14.51m.
5-6	280°22'	71.98m.
6-1	220°03'	119.98m.

N

**PLANO CATASTRADO No.
 P-1174561-2007**



FACTURA

FACTURA No. 00100001040000000058		FECHA DE EMISIÓN: 08/05/2023		
CLAVE NUMÉRICA: 50611052300010730093600100001040000000058126293033		10:00 HRS		
	LIC. JOSÉ DANIEL CHACÓN CAMACHO NOTARIO PÚBLICO	TELÉFONO: (+506) 89397795 CORREO ELECTRÓNICO: danielch9393@hotmail.com CÉDULA: 1-1533-0218 DIRECCIÓN: San José, Barrio González Lahmann		
RECEPTOR: CARLOS QUESADA MORA CÉDULA: 1-0528-0980		NÚMERO DE REFERENCIA: 5383729 CONDICIÓN DE VENTA: CONTADO MEDIO DE PAGO: EFECTIVO MONEDA: CRC		
LÍNEAS DE DETALLE				
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	DESCUENTO	
1	TRASPASO DE PROPIEDAD	500.000	0.00	SUBTOTAL NETO: 711.000 TOTAL IVA (13%): 92.430 TOTAL EXONERADO: 0.00 TOTAL FACTURA: 803.430
1	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	90.000	0.00	
1	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA	60.500	0.00	
1	DECLARACIÓN JURADA	60.500	0.00	
<small>Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación. Generada por GTI, www.facturaselectronica.cr Versión del Documento Electrónico: 4.3.8.1</small>				

Pago de tasación

Cuenta: CR94015120820011360973

Receptor: CHACÓN CAMACHO JOSÉ DANIEL. ASESORÍA LEGAL

Monto: 1.662,145

Concepto: Tasación

Detalle de la tasación:

Número de entero: 635839736

Registro: Propiedad

Boleta de seguridad: BNC295

Acto: Traspaso de propiedad y otros

Monto tasado: 1.662,145

Estado: Pagado

Timbre	Descripción	Monto
001	Timbre del Registro Nacional	350.000
004	Timbre Agrario	105.000
005	Timbre Fiscal	625
006	Timbre del Archivo Nacional	20
008	Timbre del Colegio de Abogados	16.500
120	Impuesto de Traspaso de Inmuebles	1.050,000
927	Impuesto Municipal (Puntarenas)	140.000
		Total: 1.662,145 colones

ENTEROS BANCARIOS

JUNTOS SOMOS PROGRESO 08/05/2023 09:35

t:blank

about:blank1/1

Comprobante de transacción

Banco Nacional

Servipagos San José

San José, Catedral, Central

Transferencias

Transferencia electrónica de fondos

Fecha del pago: 08/05/2023

Número de comprobante:22497631

Monto debitado: 803.430 colones

Cuenta acreditada:

CR 94015120820011366973

A nombre de: José Daniel Chacón Camacho

Y

RECREACION DE P

Monto acreditado: 803.430 colones

Nombre del depositante: Carlos Quesada Mora

Identificación del depositante: 1-0528-0980

Concepto: Honorarios

Esta transacción tiene un costo de comisión de 6350 (trescientos cincuenta colones), esta comisión debe pagarla el cliente al BN Servicios.

Este establecimiento opera como corresponsal no bancario del Banco Nacional, quien es plenamente responsable frente a los clientes por las operaciones y servicios prestados por medio del BN Servicios.
BN-SERVICIOS

JUNTOS SOMOS PROGRESO 08/05/2023 09:35

t:blank

about:blank1/1

Comprobante de transacción

Banco Nacional

Servipagos San José

San José, Catedral, Central

Transferencias

Transferencia electrónica de fondos

Fecha del pago: 08/05/2023

Número de comprobante:2249763 2

Monto debitado: 1.662.145 colones

Cuenta acreditada:

CR 94015120820011366973

A nombre de: José Daniel Chacón Camacho

y

RECREACION DE P

Monto acreditado: 1.662.145 colones

Nombre del depositante: Carlos Quesada Mora

Identificación del depositante: 1-0528-0980

Concepto: Timbres varios
Esta transacción tiene un costo de
comisión de 6350 (trescientos cincuenta
colones), esta comisión debe pagarla el
cliente al BN Servicios.

Este establecimiento opera como
corresponsal no bancario del Banco
Nacional, quien es plenamente responsabl

e
frente a los clientes por las operacione

s
y servicios prestados por medio del BN
Servicios.

BN-SERVICIOS

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Lic. José Daniel Chacón Camacho

Cédula de identidad 115330218

Carné 30330

PRIMERA QUINCENA DE MAYO 2023

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
TRES	27 F	28 F	QUINCE	08/05/2023	09:40	Compraventa de propiedad, cancelación de hipoteca, constitución de hipoteca, declaración jurada	Angelina Martínez Salas, Andrea Vargas López, Carlos Quesada Mora	No



Lic. José Daniel Chacón Camacho

Abogado y Notario

Carné 30330



REFERENCIAS

Calvo, G. (2012). TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA. Universidad de Costa Rica, Costa Rica. Recuperado de: <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/08/Tesis-Final-1.pdf>

Carranza, J. DIFERENCIAS ENTRE EL PRECONTRATO DE PROMESA DE VENTA Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. Recuperado de: https://escuelajudicialpj.poderjudicial.go.cr/Archivos/documentos/revs_juds/Rev_jud%20112/PDFs/04_archivo.pdf

Cambronero, A, & Castillo, H. (1987). Estudio Comparativo de la Subrogación Real, la Novación Objetiva y la Dación en Pago. Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Código Civil, Ley 428. (1887). Costa Rica.

Código Notarial, Ley 7764. (1998) Costa Rica.

Couture, E. (1991). VOCABULARIO JURÍDICO. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Depalma.

González, A, & Lumbi, J. (2009). LA HIPOTECA INVERSA CRITERIOS PARA SU REGULACIÓN, EN COSTA RICA. Universidad de Costa Rica, Costa Rica. Recuperado de: <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/TESIS-DIGITAL.pdf>

Guía de Calificación de Registro Inmobiliario. Registro Nacional, Costa Rica.

Jiménez, A, & Sequeira, W. (1990). La hipoteca y la prenda naval, comparación y aplicación al sistema jurídico costarricense. Costa Rica.

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, Ley 7786. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=29254

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Dirección Nacional de Notariado, Costa Rica. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Dirección Nacional de Notariado, Costa Rica. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74877&nValor3=102269&strTipM=TC

Sala Primera de la Corte. Resolución 00217-2010 del 11 de febrero de 2010.

Tribunal de Notariado. Resolución 00130-2013 del 04 de julio de 2013.

Tribunal Segundo Civil. Resolución 00143-2015 del 15 de mayo de 2015.

B- OTROS (JURISPRUDENCIA)

Tribunal de Notariado

Resolución N° 00130 - 2013

Fecha de la Resolución: 04 de Julio del 2013

Expediente: 11-000228-0627-NO

Redactado por: Juan Federico Echandi Salas

Clase de Asunto: Proceso disciplinario notarial

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Temas (descriptores): Sanción disciplinaria al notario, Proceso disciplinario notarial, Notario público

Subtemas (restrictores): Ejercicio de la profesión durante inhabilitación, Inexistencia de violación del derecho al trabajo, Inhabilitación en el ejercicio de la profesión no viola el derecho al trabajo, Deber de asegurarse de que cuenta con la habilitación correspondiente para ejercer su profesión

Sentencias en igual sentido

Texto de la Resolución



"Iustitia est constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuere" Ulpiano

Tribunal Disciplinario Notarial Primer Circuito Judicial de San José Edificio Anexo B, diagonal a la esquina nor-oeste de Tribunales de Justicia Teléfono 2295-3111 correo electrónico: trib_notariado@poder-judicial.go.cr Fax: 2295-4939

PROCESO DISCIPLINARIO NOTARIAL

EXPEDIENTE 11-000228-0627-NO

DE: REGISTRO INMOBILIARIO DEL REGISTRO NACIONAL

CONTRA: RITA MARÍA VARGAS DUARTE.

VOTO NO. 130-2013

TRIBUNAL DISCIPLINARIO NOTARIAL. Primer Circuito Judicial de San José, a las catorce horas del cuatro de julio del dos mil trece .

Proceso Disciplinario establecido por el licenciado **Walter Méndez Vargas** (q.d.d.g.), quien fuera mayor, casado, abogado y notario, cédula de identidad número seis-ciento trece-seiscientos noventa y cinco, vecino de Tibás, en su condición de **Subdirector del Registro Inmobiliario, División Registral del Registro Nacional**, contra la licenciada **Rita María Vargas Duarte**, quien es mayor, casada dos veces, abogada y notaria pública, cédula de identidad número uno-seiscientos treinta y tres-cientos ochenta, vecina de Liberia, Guanacaste, Barrio Los Angeles, doscientos metros al oeste de los Bomberos. Interviene como parte, por disposición legal, la Dirección Nacional de Notariado.

RESULTANDO:

1.- El licenciado **Walter Méndez Vargas**, en su condición de **Subdirector del Registro Inmobiliario, División Registral del Registro Nacional**, denunció a la licenciada Rita María Vargas Duarte, con ocasión de la escritura número seis del tomo trece de la citada notaría, cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro Público, el diez de febrero del dos mil diez, ocupando el asiento treinta y ocho mil cuatrocientos veintiocho del tomo dos mil diez. Señaló que ese documento corresponde a la protocolización de una información posesoria, en el que la licenciada Vargas Duarte dio fe de la firmeza de una resolución judicial, supuestamente dictada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz, en diligencias de "información posesoria para perpetua memoria", mediante la cual se titulaba un bien inmueble a favor del señor Manuel Enrique Delgado Herrera y puso en conocimiento de esta autoridad, que en una investigación interna, llevada en la sede regional de Alajuela, se determinó, la inexistencia de esa resolución y de ese proceso. Agregó, que con posterioridad, fue presentado el testimonio de la escritura número sesenta y dos, autorizado también por la citada notaría, en el que el señor Delgado Herrera solicitó la cancelación de la inscripción de la finca inmatriculada con fundamento en el citado documento, ante la inexistencia de la resolución y del expediente respectivo (folios 13 a 15).

2.- La licenciada **Vargas Duarte** aceptó los hechos, que atribuyó al engaño al que fue sometida por otro profesional, en quien confió. Dijo que esa persona notaría carecía de protocolo en ese momento y necesitaba realizar un servicio a un cliente, por lo que, aprovechando que debía hacer unas diligencias en San José, pues reside en Liberia, acudió a la oficina del colega, ubicada por los Tribunales en Golcochea, momento en que el citado notario se ocupó de la redacción del instrumento. Explicó que ante sus interrogantes, esa persona le mostró el documento por el que el Juzgado la autorizaba a protocolizar. Adujo que le solicitó las copias respectivas, pero como eran varios los documentos que su conocido le estaba preparando para llevar a Santa Cruz, dado que ese mismo día retornaba a Liberia y dado que debía realizar otras diligencias en San José, se ocupó de estas y

cuando llegó por las copias, ya la oficina estaba cerrada, ante lo cual, lo llamó por teléfono, acordando que le serían enviadas por encomienda, sin que esto ocurriera. Manifestó que luego, un abogado la llamó para decirle que se había titulado una finca, parte de otra de su cliente, ante lo cual, luego de conversar con el señor Delgado Herrera, optó por solicitar la cancelación de la finca. Expuso que no tuvo por intención cometer un acto ilegal o poner en riesgo la fe pública (folios 104 a 106).

3.- La autoridad de primera instancia, dictó la **sentencia número cien-dos mil trece**, a las ocho horas treinta minutos del veintidós de febrero del dos mil trece, cuya parte dispositiva, dice: **"POR TANTO** De conformidad con lo expuesto, artículos 39 inciso y 146 inciso c) del Código Notarial, se declara **CON LUGAR** el presente proceso **DISCIPLINARIO NOTARIAL** seguido por **REGISTRO NACIONAL, SECCIÓN DE DE LA PROPIEDAD INMUEBLE** contra **RITA MARÍA VARGAS DUARTE** a quien de conformidad con lo establecido en los artículos 39 inciso y 146 inciso c) del Código Notarial, se le impone la corrección disciplinaria de **TRES AÑOS DE SUSPENSIÓN** en el ejercicio de la función notarial, los cuales empezarán a regir ocho días naturales después de la publicación del edicto respectivo en el Boletín Judicial. Firme esta resolución comuníquese a la Dirección Nacional de Notariado, al Registro Civil, al Archivo Notarial y al Registro Nacional. Confeciónese y publíquese el edicto respectivo en el Boletín Judicial.- **NOTIFÍQUESE**. Lcda. Derling Edith Talavera Polanco Jueza" (folio 127).

4.- Disconforme con lo así resuelto, **apeló** la licenciada **Rita María Vargas Duarte**, y admitida esa impugnación por el Juzgado, conoce este Tribunal del asunto. (Folios 135 a 138 y 140).

5.- En los procedimientos se han observado las prescripciones de ley y,

Redacta el Juez Echandí Salas,

CONSIDERANDO:

I.- Hechos Probados: Por corresponder al mérito de los autos y no haber sido cuestionados, se mantiene la lista de hechos demostrados tenidos como tales por la señora jueza.

II.- Sobre el Recurso: La licenciada Rita María Vargas Duarte en desacuerdo con la sentencia que le impuso la corrección disciplinaria de tres años de suspensión en el ejercicio del notariado, apeló ese pronunciamiento y se quejó ante la existencia de un vicio que afecta el debido proceso, específicamente, su derecho de defensa, pues no fue tomada en cuenta la prueba testimonial ofrecida. Argumentó que de esa forma, se le cercenó la oportunidad de demostrar: I. que su intención fue colaborar con un colega; II, que fue a éste a quien el señor Manuel Enrique Delgado Herrera contrató para inscribir la propiedad y que como se le había terminado el protocolo, ese profesional le dijo que encontraría a otro para que le colaborara; III. Que fue ese notario quien redactó el instrumento y lo hizo en su computadora. Agregó, haber sido engañada por ese notario, quien la indujo a cometer un error, cuando sólo pretendía ayudarlo e insistió en la fe pública ostentada por esa persona notaria. Recalcó que no fue su intención dañar a la fe pública y cometer un delito y se calificó como víctima de un profesional que según el expediente administrativo tramitado en el Registro, tiene varios asuntos similares con escrituras propias y de otros notarios. Sostiene que sus hijas dependen de su trabajo y que se verán seriamente afectadas por su error, por lo que pide se rebaje la sanción impuesta.

III.- En el ejercicio de su derecho de defensa, quien está sujeto a un proceso, puede ofrecer las pruebas que estime conveniente para acreditar sus manifestaciones, conforme al principio de las cargas probatorias. No obstante, no toda prueba solicitada debe admitirse, pues es deber del juez rechazar aquella que sea ilegal, inadmisibles o impertinente, según dispone el numeral 316 del Código Procesal Civil y en concreto, en esta materia, la que no conduzca razonablemente al objeto del proceso, según señala el numeral 154 del Código Notarial. En el desempeño de este poder-deber, el juez puede admitir o rechazar las pruebas propuestas por las partes y dada la trascendencia de esa decisión, el pronunciamiento que haga, cuando rechaza una prueba, puede ser impugnado por los diferentes instrumentos previstos por el ordenamiento jurídico, aspecto librado a la voluntad de quien se sienta agraviado por esa decisión, pues en materia de recursos rige el principio dispositivo. Esto significa, en primer término, que no todo rechazo de prueba resulta ilegal y contrario al derecho de defensa y en segundo lugar, que existen los medios legales para combatir ese pronunciamiento. En materia de nulidades, mucho se ha avanzado y producto de esta evolución, no procede ya declarar la nulidad por la nulidad misma, pues ahora, debe reservarse para aquellos casos, en que ha existido una violación grave y sería a la ritualidad del proceso y en especial, cuando haya existido indefensión y ésta existe cuando: "el afectado no tuvo ninguna posibilidad de intervenir" (LÓPEZ GONZÁ LEZ. Jorge. Nulidades Procesales. Editorial Juricentro. Primera Edición, 2008, pág. 46). En este caso, la notaria denunciada, ofreció la citada prueba testimonial en su contestación, pero la autoridad de primera instancia la rechazó, por auto de las diez horas del dieciséis de noviembre del dos mil once (folio 112), bajo el criterio de que se trataba de un asunto de puro derecho. Ese pronunciamiento le fue notificado a la recurrente, según se aprecia a folio 113 (acta que no ha sido cuestionada), sin que fuera recurrido. Esto implica, en atención a lo expuesto, que la denunciada tuvo oportunidad cierta, real y efectiva de haber impugnado esa decisión y no lo hizo, con lo que ha de entenderse que se conformó, pues dejó que ese pronunciamiento adquiriera firmeza, conforme al principio de preclusión. En consecuencia, no podría este Tribunal aceptar, que se transgredió su derecho de defensa y decretar una nulidad por afectación al debido proceso, cuando la recurrente tuvo los medios necesarios para combatir la decisión que ahora ataca. Así las cosas, ese agravio debe ser desestimado. En todo caso, debe decirse, que aún y cuando se tengan por ciertas las aseveraciones de la notaria, mediante las cuales brinda una explicación de lo ocurrido y en especial sobre la intervención de un colega en el asunto (que pretenden demostrarse por vía testimonial), los hechos acreditados en la prueba documental, sumados a esa misma explicación (de la cual no se ha dudado y por tanto, resulta incontrovertida), son insuficientes para justificar lo ocurrido y si son determinantes para tener por establecida la responsabilidad disciplinaria que le asiste a la recurrente, por haber incurrido en una gravísima falta a sus deberes funcionales, con clara afectación a la fe pública. De acuerdo a la explicación dada por la recurrente, fue otro colega quien le solicitó su colaboración para que protocolizara una resolución judicial, donde se dotaba de título inscribible, mediante un proceso de información posesoria, al señor Manuel Enrique Delgado Herrera, pues carecía de protocolo en ese momento, ante lo cual, por un acto de confianza y espíritu de colaboración se lo facilitó, pues como señaló a folio 138 "Y lo que hoy existe es solo dolor de ver que una profesión tan dignificante se ve manchada por personas que dicen llamarse profesionales, y por satisfacer sus necesidades y sus deseos de delinquir, involucran a personas como yo, que por ayudar a un colega somos capaz (sic) de prestarles nuestro protocolo..." (énfasis agregado). Luego, la escritura fue redactada por ese notario, en su oficina en San José, sin que ese profesional, a pesar de habérselo requerido, le diera la documentación que respaldara la protocolización efectuada, no obstante

que le mostró la supuesta autorización dada en ese proceso, para que ella realizara el citado instrumento. Más allá de que la notaria apelante haya sido engañada, estas aseveraciones reflejan un gravísimo irrespeto al ordenamiento jurídico y una ligereza en el ejercicio de su actividad notarial inaceptable e incompatible con el adecuado ejercicio de la función notarial. Esto es así, porque: Primero, la rogación deben hacerla las partes, no otro notario, como sucedió en el caso (artículo 36 del Código Notarial). Segundo, el protocolo es de uso personalísimo por parte del notario a quien le fue asignado y le está prohibido autorizar actos o contratos cuyos otorgamientos no hayan presenciado o facilitar su protocolo o partes de él a terceros u otros cartularios, para la confección de documentos notariales, salvo el caso del conotariado, que en el caso no ocurrió (artículos 45, 49, 51 y 146 inciso a) ibíd, este último, castiga con suspensión de tres a diez años en el ejercicio del notariado, cuando se incurra en préstamo de protocolo, en cualquiera de sus dos formas). Tercero, la función fedataria debe ser ejercida en forma personal por parte de los y las cartularios públicos, quienes solo puede dar fe de los hechos que les consten y comprueben mediante sus sentidos, como disponen de manera expresa y clara los siguientes artículos del Código Notarial, que no es ocioso recordar, dada su importancia y desatención en el 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 30.- Competencia material de la función. La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legítima 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 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, en forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos... c) **Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos**"; y "Artículo 105.- Protocolizaciones. Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o actos, en la introducción deberá indicarse el motivo por el cual se actúa. Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó. **A continuación se copiarán fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial. Al final se dejará constancia ante los interesados que hayan concurrido de que lo copiado se confrontó con sus originales y resultó conforme.** Los interesados deberán firmar o se indicará el motivo por el cual no firmaron. En las protocolizaciones, el notario público podrá corregir, bajo su responsabilidad, los errores, las omisiones o faltas de carácter material que advierta en las piezas originales o los que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o del Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento. **En toda protocolización, el notario deberá conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, el acta o la pieza a que se refiere la intervención.**" (Énfasis agregado, en todos los casos). En consecuencia, no puede avalarse, primero, que haya facilitado su protocolo a un colega y que esta sea motivo de exculpación, y segundo aunque no menos importante, que la recurrente haya dado fe sobre hechos que no comprobó mediante sus sentidos, pues las manifestaciones dadas por la acusada a lo largo del expediente, reflejan que no visitó el Juzgado donde se tramitaba el proceso, ni obviamente, solicitó el legajo respectivo, y menos aún constato la existencia y firmeza de la resolución, por la sencilla razón de que se confió en la afirmación de otro colega, quien le preparó la escritura, cuando ella, como autorizante, es quien debió realizar todas las citadas comprobaciones, a fin de garantizar la legalidad, validez y eficacia de su intervención. Así, lo ocurrido, entraña una negligencia absoluta por parte de la recurrente, con desprecio del más elemental de los cuidados que debió tener, mostrando una ingenuidad y credulidad reprochable, que tuvo por resultado, el establecido en la sentencia de primera instancia, sea, la protocolización de un documento judicial inexistente que alcanzó efectos registrales, con la titulación de una finca en forma antijurídica, bajo el amparo de su fe pública, puesto que en el documento cuestionado, la recurrente hizo constar que comprobó con vista en el expediente judicial la existencia del proceso y de las diferentes actuaciones y resoluciones que citó, que gracias a los controles registrales no se consolidó. Lo así sucedido, implica una quebranto a las normas que rigen la función notarial y regulan la fe pública, a pesar de lo cual y sin perjuicio de la norma en que la señora jueza encuadró la conducta, aspecto no agravado, se le impuso la sanción mínima, que bien pudo ser mayor, a criterio de este Tribunal. Así las cosas, aún teniendo por ciertos los hechos sobre los que el testigo declaró, que se repite, no fueron negados ni cuestionados por la señora jueza, el resultado sería el mismo, pues no justifican en modo alguno lo sucedido y más bien reflejan el alcance de la desatención a las citadas normas. En nada modifica esta situación que su colega haya incurrido en situaciones similares, o que también haya llevado a error a otros notarios, pues lo que aquí se juzga, es la responsabilidad de la recurrente en los hechos y claro está, que si hubiera cumplido sus obligaciones, el instrumento no hubiera sido autorizado. De manera que las explicaciones brindadas por la notaria en el caso, no la relevan de responsabilidad, sin que por otra parte, puede reducirse al mínimo la sanción impuesta, no solo por su gravedad, sino porque ya le impuso la menor prevista en la norma aplicada por la señora jueza y que se manifiesta muy por debajo de la que debió decretarse en proporción a la falta acreditada.

IV.- Por último, aunque no es propiamente un agravio, no cabe duda de que la aplicación del régimen disciplinario, puede causar y causa una perturbación en las condiciones patrimoniales de las personas sujetas al régimen, pero, valga sobre el tema, referir lo ya resuelto por la Sala Constitucional, que tratándose del derecho al trabajo, ilustró: "No comparte la Sala el criterio que las normas impugnadas violen el derecho del artículo 56 de la Constitución Política. Si en la aplicación del régimen disciplinario, el agremiado ve suspendida temporalmente la licencia para ejercer la profesión, no quiere ello decir que se le estén conculcando sus derechos. Sobre todo si es el mismo agremiado, haciendo uso indebido de sus derechos y libertades, el que se ha colocado en una posición de infracción del orden interno del Colegio, en perjuicio del interés público y de los particulares que resulten afectados con sus actos. El criterio de la violación del artículo 56 citado en que se fundamenta la acción, nos llevaría, indefectivamente, a concluir que

toda sanción, que implique suspensión en el ejercicio de la profesión, viciaría ese derecho, independientemente de la duración de la medida disciplinaria, con lo cual resultaría inconstitucional todo régimen sancionatorio, sea penal, laboral o administrativo en sentido lato, cuyas medidas impliquen una suspensión temporal del trabajo que se realiza, sea el interesado profesional o asalariado. La más elemental lógica jurídica nos indica que no lleva razón la parte accionante, porque la razonabilidad en la aplicación de la norma sancionatoria, conforme al mérito de las causas que le dan origen y atribuibles a la conducta del sancionado, evidencia que la infracción constitucional alegada no se presenta y en cuanto a este aspecto, procede declarar sin lugar a acción" (VOTO 3133-92, de las diez horas del veintuno de octubre de mil novecientos noventa y dos). Así, como consecuencia de lo expuesto, debe confirmarse, en lo apelado, la sentencia recurrida.

POR TANTO:

En lo apelado, se confirma el fallo impugnado.

Licdo. Juan Federico Echandi Salas

M.Sc. Sergio A. Valverde Alpizar

M.Sc. Everardo Chaves Ortiz

3 de 11 Expediente: 11-000228-627-ND

VOTO # 130-2013

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 04.09.2019 15:51:26.