



[Ver aviso legal al final del documento](#)

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: LIBERTAD DE ELEGIR AL NOTARIO

ÍNDICE:

1. EL NOTARIO ACTÚA A PETICIÓN DE PARTE
 - a) Criterio doctrinal y normativa aplicable
2. EL DERECHO DE ELECCIÓN DEL NOTARIO POR PARTE DEL COMPRADOR
 - a) Argumentación y normativa



DESARROLLO:

1. El notario actúa a petición de parte.

a. Criterio Doctrinal y Normativa aplicable.

"El notario necesita de la rogación, hecha por el particular, para poder desempeñar su función, por cuanto no puede actuar de oficio, salvo excepciones establecidas por ley, como cuando levantan actas por sufrir el notario injurias, amenazas o coacciones, o cuando levante escrituras de subsanación de defectos de documentos intervivos, según artículo 62 de la Ley Orgánica del notariado, o cuando por mandato judicial tiene que protocolizar un remate, etc."¹

NOTA: El artículo de la Ley Orgánica del Notariado mencionada por el autor, se encuentra regulado actualmente en el artículo 190 inciso a del Código Notarial.

Código Notarial:

"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."²

2. El derecho de Elección del Notario por parte del comprador en la compra venta de bienes inmuebles.

a. Argumentación y Normativa.

Existe norma que manifiesta la forma de pago de los gastos de escritura, así dispone el Código Civil, en relación a la venta:

"Artículo 1067.- A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor."³



NOTA: A pesar de existir normas en la legislación costarricense que establezcan la forma de pago de una escritura; no existe, legislación que establezca que en la compra venta de bienes inmuebles, estrictamente sea el comprador del bien es el que tiene derecho a elegir el notario que realizará la escritura pública. Es aceptado, por costumbre negocial, para la tranquilidad del adquirente y por certeza y confiabilidad en el negocio jurídico, así como por el funcionamiento propio de las empresas de bienes raíces y por certeza y garantía propia del consumidor (adquirente) del bien, que sea éste quien tenga el privilegio de escoger el notario de su preferencia.

A la luz del Derecho del Consumidor, establece la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor:

Artículo 29: Derechos del Consumidor: Sin perjuicio de lo establecido en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres, son derechos fundamentales e irrenunciables del consumidor, los siguientes:

(...)

c) El acceso a una información veraz y oportuna, sobre los diferentes bienes y servicios, con especificación correcta de cantidad, características, composición, calidad y precio.

(...)

e) La protección administrativa y judicial contra la publicidad engañosa, las prácticas y las cláusulas abusivas, así como los métodos comerciales desleales o que restrinjan la libre elección."⁴

"No se puede afirmar que existe el derecho de elección del consumidor solamente por la presencia de varios oferentes en el mercado, pues para que haya una verdadera elección por parte del consumidor este debe estar informado y conciente de una serie aspectos que pueden influir su escogencia.

El derecho de elección se relaciona directa o de manera indirecta con los otros derechos del consumidor, fundamentalmente con su derecho a ser informado, a educación y a ser escuchado, pero también se vincula en forma esencial a todo lo que tiene que ver con la publicidad, y desde luego va a tener sus particularidades o limitaciones cuando existen monopolios del mercado, así como cuando estemos en presencia de contratos de adhesión, por ejemplo. El derecho de elección del consumidor es entonces la posibilidad para este último de adquirir un bien o servicio, tomando una decisión libre, es decir, luego de haber analizado las posibilidades existentes e identificando las prácticas que tienen



por objeto sorprenderlo y forzarlo a consentir en la celebración de un negocio que en realidad no desea.”⁵

Normas sobre el particular si existen en la legislación española, a manera de ejemplo está el Decreto Notarial que establece en lo que nos interesa:

“Artículo 142. DEL DERECHO A LA ELECCIÓN DE NOTARIO

Los Notarios, en aras de su deber de imparcialidad, cuidarán de que se respete el derecho de libre elección de Notario.

En los actos y contratos que hayan de otorgarse por varias personas la elección de Notario corresponderá en defecto de pacto, a quien de ellas deba satisfacer los derechos arancelarios notariales o la mayor parte de los mismos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en las transmisiones onerosas de bienes o derechos realizadas por quien se dedique a ello habitualmente o bajo condiciones generales de contratación el derecho de elección de Notario corresponderá al adquirente, quien, sin embargo, no podrá imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

Los Notarios se abstendrán de facilitar toda práctica que implique la imposición de Notario por una de las partes con abuso de derecho, o de modo antisocial o contrario a las exigencias de la buena fe contractual.”⁶

FUENTES CONSULTADAS

- 1 CASTILLO PRADO, (Marlene). Elementos Subjetivos en la Función Notarial. Tesis de grado para optar al título de Licenciada en Derecho. Universidad de Costa Rica. Pág. 52 (Localización Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1706.)
- 2 Código Notarial. Ley N° 7764 del 17 de abril de 1998.
- 3 Código Civil. Ley N° 30 del 19 de Abril de 1886.
- 4 Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. Ley N° 7472 del 20 de Diciembre de 1994.
- 5 SABORIO MARIN (Luis Diego). Análisis al derecho de elección del consumidor en Costa Rica. Tesis para optar por el Título de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 2003. Pág. 62-63. (Localización: Biblioteca De Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 4128.)



6 Reglamento Notarial, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944. Recuperado http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rn.t3.html el 11 de Noviembre de 2005.

AVISO LEGAL

El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.