



## Notas Marginales de Referencia

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Notarial.	<b>Descriptor:</b> Instrumento Público Notarial.
<b>Palabras clave:</b> Notas, Comunicaciones, Escritura Pública, Subsanan defectos.	
<b>Fuentes:</b> Doctrina, Normativa y Jurisprudencia.	<b>Fecha de elaboración:</b> 06 – 2012.

### Índice de contenido

<b>1 Resumen.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Doctrina .....</b>	<b>2</b>
a)Notas y comunicaciones del art. 178 RN.....	2
b)Notas en otros instrumentos.....	3
c)Las inscripciones, subinscripciones y notas marginales.....	4
<b>3 Normativa .....</b>	<b>5</b>
ARTÍCULO 97.- Notas marginales de referencia.....	5
<b>4 Jurisprudencia.....</b>	<b>6</b>
a)Escritura pública: Fundamento de la imposibilidad de subsanar ausencia de firmas mediante razón notarial.....	6
b)Contrato de arrendamiento: Análisis acerca de la formalidad con la que se debe realizar la notificación en donde se indica la voluntad del arrendante de dar por terminada la relación contractual.....	8

#### 1 Resumen

Sobre las notas marginales de referencia, se crea el presente informe, sobre el mismo se adjunta extractos de libros de derecho notarial, los cuales se refieren a este tipo de correcciones realizadas por los notarios, también el artículo 97 de nuestro Código Notarial y sobre este las dos jurisprudencias disponibles.



## 2 Doctrina

### a) Notas y comunicaciones del art. 178 RN

[Ávila]<sup>1</sup>

#### 1. Nota en el protocolo

**Finalidad y casos.**— La conexión entre la escritura rectificante y la rectificada se logra a través de la correspondiente nota, si ambas son del mismo protocolo, o por la comunicación al Notario que custodie la primitiva, si no lo son. En el primer supuesto, la referencia a «este mismo protocolo» hace que la nota sirva, sin necesidad de adaptación, a los casos en que la escritura rectificada haya sido autorizada por el antecesor en la Notaría o por sustituto. Cuando la rectificación se hace por diligencia en la misma escritura rectificada huelgan, como es obvio, tales notas y comunicaciones.

Nota.— Esta escritura ha sido rectificada por otra de este mismo protocolo, de fecha ..., número ... — ... (*lugar y fecha*).

#### 2. Nota de comunicación a otro Notario

**Nota.**— Por medio de oficio comunico el otorgamiento de esta escritura al Notario en cuyo poder se encuentra la matriz de la rectificada, a los efectos del artículo 178 del Reglamento Notarial. ... (*lugar y fecha*).

#### 3. Oficio de comunicación

Membrete

#### Comunicación de escritura de rectificación

A los efectos del artículo 178 del Reglamento Notarial, comunico a V.S. que la escritura del protocolo de su cargo, de fecha ..., número ..., ha sido rectificada por la autorizada por mí el día ..., número ... (lugar y fecha). \* (firma y sello).

ltre. sr. d. ...

Notario de ...

#### 4. Nota por el «otro» Notario

**Circunstancias.**- El Notario en cuyo poder se encuentra la matriz rectificada o subsanada no ha de hacer constar en la nota sino la fecha y Notario autorizante de la escritura de rectificación o subsanación (art. 178 RN).

**Nota.**- La escritura precedente ha sido rectificada por otra autorizada por el Notario de ... Don ... el



día ..., número ... de protocolo, según oficio recibido de dicho Notario. ... (*lugar y fecha*).

#### 5. Nota en copias anteriores

**Finalidad y casos.-** La conexión entre la escritura rectificadora y la rectificante se hace también precisa, en aras de la seguridad del tráfico, respecto de las copias de la primera. Este modelo se refiere a las copias anteriores, o sea, las que ya están «en el tráfico»; aunque el RN sólo habla de «transcribir» la nota en la copia, parece que el testimonio es el medio más adecuado para ello. En cuanto a las copias posteriores, no ofrecen ninguna dificultad: simplemente habrá de transcribirse en ellas, antes de la nota de suscripción, la nota o diligencia de rectificación que obre en la matriz.

**Testimonio por retención.-** (Número ... del Libro indicador).- Yo, ..., Notario de ..., del Ilustre Colegio Notarial de ..., doy fe: En el correspondiente protocolo de mi cargo, al... (final o margen) de la escritura autorizada por el Notario de ... Don ... el día ..., número ... de protocolo, figura la nota siguiente: «...».  
... (*lugar y fecha*).

#### **b) Notas en otros instrumentos**

[Emérito]<sup>2</sup>

Nota de cargo en los escritos y documentos judiciales y administrativos. Los códigos de procedimientos y leyes notariales disponen sobre la nota que los escribanos actuarios de los juzgados y los escribanos públicos, fuera de las horas hábiles del tribunal, ponen en los escritos y documentos que les fueren presentados para su agregación posterior a un expediente judicial. Los segundos lo hacen, además, para expedientes administrativos.

Se certifica el lugar, día y hora de su exhibición, al pie de las firmas. Su objeto es el de probar oportunamente su presentación en término legal.

#### **Notas de transmisión o gravámenes en los testimonios de escrituras públicas**

Consiste en la nota que asienta el escribano en este caso de registro, dejando constancia sobre el testimonio de la escritura pública, de que el inmueble o bien objeto de este contrato, ha sido transmitido o gravado a favor de tal o cual persona. Llevan fecha, lugar y firma y sello del autorizante y comúnmente nombre del adquirente, acreedor o cesionario.

Igual categoría asumen las notas marginales en los protocolos notariales, con la inscripción que correspondió a la escritura o a la cantidad de copias expedidas y el número del sellado de las mismas.

En éste, como en anteriores casos, el carácter de instrumento público lo da la ley que así lo hubiere determinado (notariales o de registro de la propiedad) (artículo 979, inciso 2") y el funcionario que lo hace.

### ***c) Las inscripciones, subinscripciones y notas marginales***

[Feliu]<sup>3</sup>

**115.** Admitidos los títulos, el conservador, conformándose a ellos, hará sin retardo la inscripción. Así lo ordena el artículo 70 del Reglamento.

Sin embargo, el conservador no puede inscribir los títulos que recaigan sobre un inmueble que no ha sido antes inscrito sin que se cumplan previamente los requisitos indicados en los Arts. 693 del C.C. y 58 del Reglamento: tres avisos publicados en un diario de la comuna o de la capital de la provincia o de la capital de la región, si en aquélla no lo hubiere; y un cartel fijado durante quince días a lo menos en la oficina del conservador respectivo. El conservador certificará el cumplimiento de estos requisitos al pie del cartel, que debe protocolizar agregándolo numerado al final del registro respectivo.

La inscripción no podrá efectuarse sino una vez transcurridos treinta días contados desde el otorgamiento del certificado. Así lo dispone el inciso final del Art. 58 del Reglamento, cuya redacción actual se estableció en la Ley N° 7.612, de 1943.

**116.** En los tres registros parciales, las inscripciones se escriben entre dos márgenes: el derecho y el izquierdo.

Al margen derecho se escriben las subinscripciones, y al izquierdo las notas marginales de referencia.

**117.** Toda inscripción debe tener, al principio, en el margen izquierdo, una nota que exprese la naturaleza del título (compraventa, hipoteca, posesión efectiva, embargo, etc.) y el número con que se anotó en el Repertorio.

**118.** Sin perjuicio de las menciones relativas a la naturaleza del título, en toda inscripción se debe expresar:

1°. El número que le corresponde en el registro en que se practica, que no es el mismo de su anotación en el repertorio.

2°. El día, mes y año en que se hace.

3°. Los nombres, apellidos y domicilios de las partes.

4°. La naturaleza y fecha del título. Si consta en una escritura pública, se anota el nombre del notario y su jurisdicción. Si se trata de una sentencia, se señala el tribunal que la dictó y se copia literalmente la parte dispositiva.

Si la inscripción se refiere a minutas o documentos que no se guardan en un protocolo público, el conservador debe retenerlos y agregarlos numerados al final del registro respectivo. Así ocurre con los planos de los condominios y con los certificados municipales que los acogen a la Ley N° 19.537.

5°. La ubicación y deslindes del inmueble y su nombre, si lo tiene.

6°. La foja, número y año de la inscripción precedente, cuando se trate de la transferencia o transmisión de un derecho inscrito, o la cita de la inscripción del dominio del inmueble, cuando se trate de un gravamen o prohibición.

7°. El nombre del requirente de la inscripción.

8°. La firma del conservador, y la de las partes cuando se requiera.

**119.** Las inscripciones no se pueden enmendar ni admiten in-terlineaciones, raspaduras o alteraciones.

Toda corrección, complementación, modificación o rectificación de una inscripción para salvar los errores u omisiones de que padezca requiere una subinscripción, que el conservador hará de oficio o a petición de parte.

Si la rectificación se hace conforme al mismo título inscrito, se verifica mediante una subinscripción



al margen derecho de la inscripción de éste.

Si la rectificación se practica en virtud de un título nuevo, subsanatorio, rectificatorio o complementario, debe efectuarse una nueva inscripción, en la que se hará una referencia a la que se modifica y al margen derecho de ésta se pondrá otra.

Si el nuevo título es una resolución judicial, se subinscribe siempre al margen derecho, cualquiera que sea la modificación que ordene.

### **3 Normativa**

#### **ARTÍCULO 97.- Notas marginales de referencia**

[Código Notarial]<sup>4</sup>

Siempre que se adicione, rescinda o modifique, en cualquier forma, el contenido de una escritura pública o se revoque o modifique un testamento o un poder especial, por medio de otra escritura pública otorgada con posterioridad, el notario autorizante de la última estará obligado a consignar, mediante nota marginal en la escritura adicionada, rescindida, modificada o revocada, el nombre y los apellidos del notario, el tomo, folio y número de la escritura donde se realizó la adición, revocación, rescisión o modificación, si fuere el tomo del protocolo en uso.

Si el tomo del protocolo donde debe consignarse la nota marginal indicada en el párrafo anterior perteneciere a otro notario o estuviere depositado en el Archivo Notarial, el otorgante de la modificación deberá notificar al otro notario para que este la lleve a cabo o al Archivo Notarial; en tal caso, acompañará la nota con el índice notarial respectivo, para que el Archivo la consigne dentro de las veinticuatro horas siguientes al recibo de la notificación.

La notificación podrá realizarse personalmente o por telegrama, correo certificado o facsímil.

El notario que incumpla lo establecido en este artículo será sancionado de conformidad con este código.

#### 4 Jurisprudencia

##### **a) Escritura pública: Fundamento de la imposibilidad de subsanar ausencia de firmas mediante razón notarial**

##### **Sanción disciplinaria al notario: Subsanan ausencia de firmas en la escritura mediante razón notarial constituye falta grave**

[Tribunal de Notariado]<sup>5</sup>

Voto de mayoría

**“III. ANÁLISIS DE FONDO:** Este Tribunal, en caso similar al presente, en que un notario consignó **NOTA zzAL PARA INSERTAR FIRMA**, resolvió lo siguiente: **“IV.- El artículo 90 de la Ley Orgánica de Notariado, vigente en la fecha cuando se otorgó la escritura número veintiséis, objeto de este proceso, disponía que es absolutamente nula la escritura que no esté firmada por el notario. (NOTA ACLARATIVA: APLICABLE TAMBIÉN POR OMISIÓN DE FIRMA DE PARTES) Esa misma disposición está contenida hoy en día en el artículo 126 inciso a) del Código Notarial. Respecto a la nulidad, el autor Alberto Brenes Córdoba en su libro "Tratado de las Obligaciones y Contratos", dice lo siguiente: "Para que la insubsistencia del acto pueda ser declarada es preciso que el defecto que la produzca se halle sancionado con nulidad, expresa o tácita, así por el carácter penal que en cierto modo la sanción reviste, como por la perturbación que en el estado de hecho de las cosas produce la nulidad una vez declarada. Es expresa la nulidad siempre que de manera categórica la ley la establece por la contravención a alguna de sus disposiciones; y es tácita o virtual cuando simplemente se desprende del espíritu de la ley, como es el caso en que un acto judicial no se ajuste a las formas legales para él establecidas. ... Siendo como son, los vicios productores de nulidad más o menos graves según su condición y los actos en que puedan ocurrir, se distinguen dos categorías: absolutas y relativas. ... El vicio de nulidad absoluta produce la insubsistencia del acto de manera tan completa que, jurídicamente, es como si él jamás hubiese existido; de ahí su total impotencia para dar vida a ningún derecho y para producir el menor efecto a favor o en contra de alguien. El defecto no puede ser subsanado por la ratificación de la parte a quien perjudique, y aunque se llene después la formalidad que acarrea la ineficacia, para que la operación tenga existencia legal se requiere que se practique de nuevo con prescindencia de la anterior que estaba viciada, y entonces no comienza a tener efecto sino desde el día del acto últimamente celebrado". De todo lo anteriormente expuesto debe concluirse que si la Ley Orgánica de Notariado y el actual Código Notarial disponen una nulidad absoluta expresa respecto de los instrumentos notariales que no hayan sido firmados por el notario, (NOTA ACLARATIVA: APLICABLE TAMBIÉN POR OMISIÓN DE FIRMA DE PARTES) y si esa firma debe estamparse en el mismo acto del otorgamiento de la escritura, es decir, debe darse la unidad del acto porque sólo de esa manera el notario asume la paternidad del documento dándole carácter de auténtico, no es entonces posible que esa omisión pueda ser subsanada por una firma posterior mediante razón notarial, que está concebida únicamente para corregir errores o hacer modificaciones a la escritura, pero no para llenar una omisión de esa naturaleza. Como bien lo dice la autoridad de instancia, haciendo cita del autor Natalio Pedro Etchegaray y su libro**



**"Escrituras y Actas Notariales", LA UNIDAD DEL ACTO** consiste en que la lectura, otorgamiento y autorización se realicen sin interrupciones, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se dé una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar. Y ese mismo autor además dice que: **"SE VIOLA LA UNIDAD DE ACTO SI NO FIRMAN LAS PARTES NI EL ESCRIBANO INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE EFECTUAR LAS ENMIENDAS, O SI, FIRMADO POR LAS PARTES, NO LO ES INMEDIATAMENTE POR EL ESCRIBANO. POR LO TANTO, EN EL MISMO ACTO, Y SIN INTERRUPCIONES, SE PROCEDERÁ A: A) LEER EL DOCUMENTO; B) EXPRESAR LOS COMPARECIENTES SU ASENTIMIENTO; C) PRACTICAR LAS ENMIENDAS PERTINENTES, Y D) FIRMAR, LAS PARTES Y EL ESCRIBANO".** Entonces no hay ninguna duda de que el notario incurrió en un incorrecto ejercicio del notariado, incumpliendo deberes propios de su función, y por lo tanto, conforme al artículo 139 del Código Notarial, cometió una falta grave al proceder a firmar mediante razón notarial, una escritura que tanto en la ley anterior como en la actual, es absolutamente nula, y por eso debe ser sancionado". ( VOTO # 160-2005 de las nueve horas, quince minutos del veinticinco de agosto del dos mil cinco).- (mayúsculas, negritas, subrayado y notas aclarativas no son del original). En el presente caso, el propio notario denunciado reconoce que por error, omitió la firma de dos comparecientes de una escritura, razón por la cual se apersonó con ellas a efecto de que estamparan sus firmas (una su huella digital por no saber firmar) a través de una nota zzal a la matriz del protocolo que había sido entregado al Archivo Notarial, lo que es a todas luces un incorrecto ejercicio de la función notarial, pues aún firmando tal razón al margen de la matriz, el documento notarial, de conformidad con el artículo 126, inciso a) del Código Notarial es absolutamente nulo como instrumento y por las razones ante citadas, no es posible pretender subsanar dicho error apersonándose al Archivo Notarial, junto con las partes que no firmaron la escritura en su momento, para insertar una razón zzal en la que se consignan esas firmas, pues ello no es viable ya que no es permisible enmendar lo absolutamente nulo. Tal como lo señaló la juzgadora de primera instancia, el hecho denunciado ocurrió el día **seis de noviembre del 2003**, fecha en la que se introdujo la razón zzal a la matriz, y al notario denunciado se le notificó el **4 de febrero del 2004**, por lo que no había transcurrido el plazo de dos años de prescripción establecido por el artículo 164 del Código Notarial, por lo que los alegatos del recurrente no son de recibo. Tampoco es atendible las razones de que, el error de la omisión de dos firmas de las ocho personas que debían hacerlo en esa escritura, se justifica por el gran número de comparecientes, pues el notario debe, no sólo confeccionar el documento, sino identificar a los comparecientes, leer el contenido, verificar si aprueban el contenido del mismo, y recoger todas y cada una de las firmas de los comparecientes, como muestra y prueba de su voluntad negocial y de su conformidad con la confección del documento elaborado. En cuanto a los alegatos de que la denuncia carecía de formalidades por lo que le dejaron en completa indefensión, cabe transcribir la jurisprudencia de la Sala Constitucional que indicó: **"El principio de tipicidad es una aplicación del principio de legalidad y exige la delimitación concreta de las conductas que se hacen reprochables a efectos de su sanción. Sin embargo, en materia disciplinaria, no se aplica el principio de tipicidad en la misma forma que se hace en materia penal, de conformidad con el artículo 39 constitucional, (...). Puede afirmarse que el principio de tipicidad constituye un principio fundamental en la responsabilidad disciplinaria, pero no en la misma forma que en ámbito jurídico-penal, ya que los principios "nullum crimen sine lege", " nullum poena sine lege" no tienen la rigidez y exigencia que les caracteriza en el derecho penal sustantivo, por cuanto la actividad sancionatoria de índole penal y la de índole disciplinaria corresponden a campos jurídicos diferentes, y los parámetros de discrecionalidad que son propios del ejercicio de la potestad disciplinaria administrativa son más amplios que los de la potestad sancionatoria penal del Estado."** (Voto # 479- 97). Además, no es cierto que no tuvo claridad en los hechos que se le imputan, pues el escrito de denuncia es bastante claro acerca de la falta en que incurrió. Los argumentos del notario recurrente



de que con su actuación, no violentó los artículos 96 y 97 del Código Notarial, más bien demuestran la confusión que tiene entre los requisitos y fases esenciales del instrumento público, que requieren para su culminación de la firma de las partes y la autorización del notario. El artículo 96 del Código Notarial señala uno de los medios de subsanación del instrumento público válido, pero no para subsanar errores materiales en que incurrió el notario en la confección de la matriz del instrumento público que lo hacen nulo, como la firma de la parte o la del propio cartulario para autorizar éste. El artículo 97 del Código citado por el A quo no resulta aplicable a este caso, pero eso no invalida la sentencia. Tal como lo señaló la juzgadora de primera instancia, en el presente asunto no se le reprocha al notario denunciado que haya causado daño o perjuicio alguno, que se haya alterado la voluntad de las partes, ni se duda de sus buenas intenciones en sus labores notariales, y que con la inclusión de la nota que se le reprocha, procuró subsanar la omisión. Sin embargo, la suspensión impuesta debe mantenerse, **primero:** porque de conformidad con el artículo 139 del Código Notarial: **“Existirá FALTA GRAVE y, por consiguiente, PROCEDERÁ LA SUSPENSIÓN en todos los casos en que la conducta del notario perjudique a las partes, terceros o la fe pública, así como CUANDO SE INCUMPLAN REQUISITOS, CONDICIONES O DEBERES PROPIOS DEL EJERCICIO DEL NOTARIADO, contemplados en las leyes o resultantes de las disposiciones emanadas de las autoridades públicas, en el ejercicio de competencias legales”;** y **segundo:** porque, de conformidad con el artículo 144, inciso e) del Código Notarial, aplicable para el presente asunto, la sanción a imponer es de un mes a seis meses, y se le impuso el mínimo, razón por la cual no es posible disminuir la misma. Finalmente, debe decirse que, con su actuar, el notario transgredió la fe pública de la cual es depositario, pues en su momento, al entregar el protocolo, aseguró conforme al artículo 52 del Código Notarial que todos los instrumentos estaban firmados, lo cual no es cierto, según se demuestra con su proceder, al pretender que las partes firmaran un documento por no haberlo hecho cuando se autorizó. Por todo lo expuesto, debe confirmarse en todos sus extremos la sentencia recurrida.”

***b) Contrato de arrendamiento: Análisis acerca de la formalidad con la que se debe realizar la notificación en donde se indica la voluntad del arrendante de dar por terminada la relación contractual***

[Tribunal Segundo Civil Secc. II]<sup>6</sup>

Voto de mayoría

"VI- En primer lugar, de conformidad con lo establecido por el artículo 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, las comunicaciones que hayan de hacerse las partes en el transcurso de la relación inquilinaria, siempre que no requieran formalidades especiales, pueden hacerse de dos formas: 1- mediante simple entrega del documento y; 2- mediante acta notarial. Las comunicaciones pueden efectuarse directamente a la parte, en su casa de habitación o en el domicilio contractual. Si se efectúa por medio de acta notarial y la parte receptora no desea firmar, el Notario Público deberá dejar constancia en el acta de tal situación (artículos 94 y 102 inc. h) del Código Notarial). Si la entrega de la comunicación se hace sin seguir el trámite previsto para las actas notariales, la notificación debe practicarse ante dos testigos o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento. V- Es evidente que no se efectuó la comunicación respectiva al inquilino Alfonso



Pereira Ferreiro mediante acta notarial, pues de ninguna manera se cumplió con la normativa atinente a tales instrumentos públicos. En un primer momento, el representante de la sociedad actora se presentó unilateralmente ante la Notario Marybeth Chinchilla Céspedes, manifestándole a la fedataria pública –no al inquilino- que la arrendante no querría prorrogar el contrato de arrendamiento al vencimiento del plazo. Asimismo, le manifestó que deseaba efectuar la prevención al inquilino mediante entrega de una certificación de la escritura que se estaba otorgando. Tal comparecencia ante la licenciada Chinchilla Céspedes era innecesaria e inocua. Lo que debe realizarse al inquilino es una comunicación de la voluntad de la arrendante de no querer prorrogar el contrato, lo cual puede hacerse mediante una simple nota firmada por la parte arrendadora. No es necesario, en absoluto, que la parte actora tenga que manifestarle su intención a un Notario y que se levante un acta de sus manifestaciones. En todo caso, la comparecencia ante el fedatario público es inocua, pues lo que produciría efectos jurídicos es la comunicación de la manifestación de voluntad de la parte arrendante a la parte arrendataria, para lo cual regirían los principios establecidos por el citado artículo 19 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. La función notarial de la licenciada Chinchilla concluyó a las once horas del seis de julio de mil novecientos noventa y nueve, cuando se firmó la manifestación unilateral del señor Marcelo Martén Sancho. Pero al momento de haberse supuestamente entregado la comunicación al demandado no se efectuó acta notarial alguna. No se levantó la escritura correspondiente y de ninguna manera puede admitirse que una simple constancia agregada a una escritura que se había otorgado antes constituya parte de ese instrumento concluido. En efecto, las actas notariales deben cumplir, en lo pertinente, con los requisitos establecidos para las escrituras públicas (artículo 101, párrafo final, del Código Notarial) y, además, con los establecidos por el artículo 102 íbidem. El acta es un acto notarial formal, que debe efectuarse en el protocolo del notario, salvo que se trate de alguno de los supuestos de actas extraprotocolares previstos expresamente por la ley, dentro de los cuales no se encuentran las comunicaciones o notificaciones como las que se regulan en el artículo 19 de la Ley General de Arrendamientos citada. En el artículo 103 del Código Notarial se dispone: “ *Si la actuación se refiere a notificación, requerimiento o cualquier otro acto relacionado con personas, se practicará donde ellas se encuentren y su respuesta se consignará en el acta. Si en el lugar indicado por el interesado no se encontrare persona alguna capacitada para entenderse con la diligencia o si el notario público no fuere atendido, se harán constar esas circunstancias*”. La licenciada Chinchilla no efectuó acta notarial alguna a las once horas del siete de julio de mil novecientos noventa y nueve. Tan solo se cuenta con una constancia – que de ninguna manera suple la formalidad y la esencia de un acta notarial- que indica: “*La suscrita Notario hace constar que el Licenciado Martén, le entregó al inquilino en mi presencia y en forma personal, la certificación notarial de la presente escritura (se refiere a la escritura donde se consignaron las manifestaciones unilaterales de la parte actora de no querer prorrogar el contrato) a las once horas del siete de julio de mil novecientos noventa y nueve; en las instalaciones del Bar La Embajada, en avenida primera entre calles central y primera, de lo cual dejo constancia al margen de la escritura matriz. San José, veinte de julio de mil novecientos noventa y nueve*”. Si la licenciada Chinchilla no ejerció la función notarial levantando un acta al momento de la supuesta notificación, según las normas contenidas en los artículos 80, párrafo segundo, 101, 102 y 103 del Código Notarial, su presencia en el supuesto acto de entrega lo fue tan solo como una simple testigo. Y, cabe indicar, la constancia que supuestamente se dice haber dejado al margen de la escritura matriz no está amparada a los presupuestos de los artículos 96 y 97 del Código Notarial. Si no existe entonces acta notarial, el acto debió realizarse ante la autoridad policial respectiva o ante dos testigos, si era que el inquilino se negaba a firmar como recibida la comunicación. Ello no se hizo. Por lo indicado, pese a los argumentos esbozados por el apelante, no existe la menor duda que dicha constancia no es apta para acreditar la entrega de la comunicación. El acto de notificación mediante acta notarial se realiza en el lugar y el Notario Público debe consignar el instrumento respectivo en su protocolo, con las formalidades respectivas. Es un procedimiento simple, pero que debe reunir los



requisitos legales correspondientes. El artículo 19 de la Ley de Arrendamientos permite que la notificación se haga mediante acta notarial, pero no permite que se haga informalmente mediante una simple constancia puesta al margen de una escritura que ya se había otorgado. El apelante ofreció que como prueba para mejor resolver se solicitara al Instituto Costarricense de Notariado un dictamen para determinar si la escritura pública número 85 de las once horas del seis de julio de mil novecientos noventa y nueve y la razón zzal de once horas del 7 de julio de ese año, constituyen o no un acta notarial válida. Tal prueba es absolutamente improcedente. La función de los órganos jurisdiccionales es determinar la aplicación de las leyes al caso concreto. Ningún órgano jurisdiccional puede alegar desconocimiento de la ley ni delegar a un ente la función de interpretarla y aplicarla. Es claro e innegable que no se cumplen las formalidades propias de un acta notarial al efectuarse la supuesta notificación el 7 de julio de ese año. Una simple razón no es una continuación de un acta notarial previa y para calificar tal situación los jueces no requieren del análisis jurídico de ningún ente. VI-Por otra parte, la prueba confesional del demandado, valorada en su integridad y no de manera parcial, tampoco es idónea para demostrar que la comunicación le fuera efectivamente entregada. A las ocho horas del veintitrés de julio de dos mil dos, se interrogó al demandado (folio 305). La pregunta que interesa ahora dice: *"2) Que a las once horas del día siete de julio de mil novecientos noventa y nueve, Marcelo Martén Sancho, le previno y notificó personalmente el deseo de su representada Nostradamus S.A. de no prorrogar por más tiempo el arrendamiento a que se refiere el extremo anterior, entregándole una certificación de la escritura pública número ochenta y cinco, de fecha once horas del seis de julio de mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la notario pública Maribeth Chinchilla Céspedes, en que comparece Marcelo Martén Sancho como Presidente de dicha sociedad para hacerle a Alfonso Pereira Ferreiro tal prevención y notificación, hecho del cual dió (sic) fe la mencionada notario pública, dejando constancia de ello al margen de dicha escritura en el tomo segundo de su protocolo"*. La respuesta a dicha pregunta no fue un simple sí, admitiendo los hechos tal y como fueron narrados en la pregunta. Por el contrario, se indicó lo siguiente: *"Es cierto, pero el señor Martén no llegó al Bar Victoria, sino al Bar La Embajada, que también es de mi propiedad, ubicado en Avenida 1, Calle Cero y 1. El señor Martén me dijo que tenía que entregarme unos papeles y yo le pregunté de qué se trataba, él me dijo que era para que desocupara el local del Bar Victoria. Esos papeles yo no los ví, porque aparte de que estaba trabajando y no podía verlos en ese momento y además no podía recibir nada porque tenía que consultarle al abogado, ya que en otras ocasiones me han notificado cosas de otra manera. El me respondió que estaba bien y no me dejó copia de nada..."* (folio 305 – lo evidenciado es suplido-). En dicha comparecencia la parte actora repreguntó para que se dijera que en el acto de notificación el demandado no quiso recibir la copia que se le quería entregar, y el demandado afirmó lo siguiente: *"... cuando él –se refiere al licenciado Martén- llegó llevaba unos documentos y me dijo era –sic- que tenía que firmarlos porque era el desahucio, pero como yo estaba trabajando ni los agarré ni los volví a ver y le dije que no podía recibir nada porque no contaba con el consentimiento de mi abogado y luego se fue y no me dio copia para mi, él me dijo que estaba bien y se fue..."* (lo evidenciado es suplido) . La parte actora y el demandado coinciden en que la prevención de desalojo no le fue entregada a don Alfonso Pereira. En estos casos, la parte que comunica la prevención debe entregar al inquilino la respectiva nota. Si el inquilino no desea firmar el respectivo recibido, se dejaría constancia de ello en el acta notarial o se procedería según lo indicado en el artículo 19 de la Ley General de Arrendamientos. Pero el receptor no puede negarse a recibir el documento y, aunque lo manifestara, bastaría con dejarle la copia a su disposición en el lugar donde se está realizando la notificación. De esta forma, sería de su entera responsabilidad si la toma o no. Bastaría, entonces, dejarla en la mesa, en una silla, o en el ámbito de poder del inquilino, aunque él no quiera entrar en contacto material con la nota al momento de la notificación. Pero lo que sucedió fue otra cosa. El señor Martén le indicó de manera general que quería notificarle su desalojo, el señor Pereira, dudando de la procedencia de tal acto y por no contar con la presencia de su abogado, se negó a tomar la comunicación. A este punto, el señor

Martén debió dejar en el lugar la certificación que deseaba entregar, a disposición de don Alfonso, pero no lo hizo. Simplemente se marchó llevándose consigo la certificación, con lo cual el acto de comunicación se frustró. Por ello, de la confesión se desprende que la nota no fue entregada, se la llevó de nuevo el señor Martén, y la comunicación no se realizó de manera legal.

VII- En síntesis, la comunicación no se efectuó según los cánones previstos por el artículo 19 de la Ley de Arrendamiento, no se cumplió lo dispuesto por el Código Notarial para efectuar un acta, no se firmó la constancia de que el inquilino no quiso recibir la comunicación con dos testigos, ni tampoco se hizo presente la autoridad policial para hacer constar tal circunstancia. Además, ni siquiera se le entregó la comunicación. Esta se la llevó nuevamente el licenciado Martén. No se puede forzar la normativa notarial, como lo hace el recurrente, para tratar de ver la existencia de un acta notarial donde ni siquiera existen los más mínimos elementos de tal tipo de actuación cartular."



**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 ÁVILA NAVARRO, Pedro. (1992). Formularios Notariales. Tomo I. Tercera Edición. Casa Editorial Bosch. Barcelona. España. Pp. 208-210.
- 2 EMÉRITO GONZÁLEZ, Carlos (1971). Derecho Notarial. Editorial La Ley. Buenos Aires. Argentina. Pág. 341.
- 3 FELIU SEGOVIA, Juan. (2011) Manual de estudio de títulos. De dominio de la propiedad inmobiliaria. Capítulo Quinto: La Tradición de los Inmuebles. Vlex Chile. Pp. 81-83. Enlazado como: <http://doctrina.vlex.cl/vid/tradicion-inmuebles-275057087>
- 4 ASAMBLEA LEGISLATIVA.- Ley número 7764 del diecisiete de abril de 1998. Código Notarial. Fecha de vigencia desde: 22/11/1998. Versión de la norma: 9 de 10 del 04/01/2010. Datos de la Publicación Gaceta número 98 del 22/05/1998. Alcance: 17.
- 5 TRIBUNAL DE NOTARIADO.- Sentencia número 89 de las nueve horas treinta minutos del veintiséis de abril de dos mil siete. Expediente: 03-001475-0627-NO.
- 6 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA.- Sentencia número 169 de las diez horas del veintiuno de junio de dos mil seis. Expediente: 01-000868-0185-CI.