



## LA ESCRITURA NOTARIAL (EL INSTRUMENTO PÚBLICO)

Rama del Derecho: Derecho Notarial.	Descriptor: Instrumento Público Notarial.
Palabras Claves: Escritura Notarial, Instrumento Público, Protocolo Notarial.	
Fuentes de Información: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha: 17/01/2014.

### Contenido

RESUMEN.....	2
NORMATIVA.....	2
La Escritura Pública en el Código Notarial .....	2
JURISPRUDENCIA .....	6
1. Concepto de Escritura Pública y Diferencia con el Acta Notarial.....	6
2. Estructura de la Escritura Notarial y Formalidades en Caso de Persona que No Comprenda el Idioma Español.....	8
3. Alcances del Deber de Identificar a los Comparecientes.....	11
4. El “Juicio de Identidad” en el Instrumento Público.....	15
5. El Deber del Notario en Cuanto a la Revisión de la Representación de los Comparecientes.....	18
6. La Identificación del Compareciente Extranjeros .....	21
7. Escritura Pública que Autoriza Contratos o Actos Ineficaces .....	24
8. El Deber Notarial de Consignar en la Escritura Pública las Advertencias Legales en Cuanto a los Deberes de los Actos Consentidos por los Comparecientes.....	32
9. Otorgamiento, Autorización y Principio de Unidad del Acto.....	34
10. Otorgamiento y Firma del Instrumento Público .....	38

11.	<b>Implicaciones de la Firma del Notario en los Documentos Protocolares</b>	41
12.	<b>Uso del Sello en Lugar de la Firma en Documentos Notariales</b> .....	43
13.	<b>Uso de Mecanismos No Autorizados para la Corrección de Errores en las Escrituras Notariales</b> .....	45
14.	<b>Nota de Cierre y Entrega del Protocolo</b> .....	51

## RESUMEN

El presente informe de investigación consigna información sobre la Escritura notarial, para lo cual son considerados los supuestos normativos previstos en el Código Notarial en los artículos comprendidos entre los numerales 81 a 100.

## NORMATIVA

### **La Escritura Pública en el Código Notarial** [Código Notarial]<sup>i</sup>

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 84.- **Representaciones.** Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior

y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

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

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

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

**Artículo 85. Intervención de extranjeros.** Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos.

Cuando personas extranjeras otorguen escrituras, el notario deberá tomar todas las medidas pertinentes para asegurarse de que los documentos de identificación y los poderes otorgados por ellos son auténticos.

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

Artículo 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 92. **Autorización.** La autorización contendrá:

- a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.
- b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.
- c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.
- d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.
- e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.
- f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.

Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura.

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 94. **Negativa a firmar.** Confeccionada la escritura y firmada por uno o más comparecientes, si los restantes o uno de ellos no quisieren suscribirla, el notario público consignará la razón correspondiente al pie o al margen.

No obstante, si, en una misma escritura se otorgaren varios actos o contratos con existencia jurídica independiente y no condicionados entre sí, el notario la autorizará respecto de los actos o contratos cuyos comparecientes la hayan firmado, y dejará constancia de ello, al pie o al margen.

Artículo 95. **Presunciones.** Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:

a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.

b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo.

Artículo 96. **Notas.** Para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, siempre que las partes las firmen.

Si el tomo del protocolo fue entregado al Archivo Notarial, esta oficina se lo facilitará al notario, para consignar las notas, pero sin que el tomo salga de esta dependencia.

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

Artículo 98. **Reservas en inmuebles.** En las reservas gratuitas de uso, usufructo, habitación, goce y posesión, no será indispensable la aceptación del beneficiario ni su comparecencia, sin perjuicio de que pueda renunciarlas.

Artículo 99. **Escrituras adicionales.** Mediante escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal; pero no procederá constituir un nuevo acto ni contrato.

El notario otorgante de una escritura adicional deberá cumplir con lo establecido en el artículo 97 anterior.

Artículo 100. **Comparecencia de partes en hipotecas comunes.** En la constitución de hipotecas comunes, no es necesaria la aceptación del acreedor y, en la cancelación, no se requiere la intervención del deudor.

## JURISPRUDENCIA

### 1. Concepto de Escritura Pública y Diferencia con el Acta Notarial

[Tribunal Primero Civil]<sup>ii</sup>

Voto de mayoría:

III). Del análisis efectuado sobre el presente asunto, este Tribunal estima que el punto medular que ha de considerarse para llegar a una determinada conclusión es si el documento base del proceso es un título ejecutivo acorde con lo que señala el artículo 438 del Código Procesal Civil en su inciso primero. En el mismo se indica que constituye título ejecutivo, el testimonio de una escritura pública debidamente expedido o, en su caso, la certificación de ese testimonio. De lo anterior se desprende que solamente podría ser un título ejecutivo la escritura pública, o bien su certificación, con todas las formalidades legales correspondientes. En el caso que nos ocupa, se presentó como documento base un acta notarial que fuera protocolizada por

el notario público Aníbal Morales Guadamuz, en la misma el referido notario compareció al negocio de carnicería denominado Carnes del oeste, para tomar nota de la reunión efectuada entre los señores José Luis Fallas Sánchez y José Angel Calvo Díaz, quien en la misma aceptara deberle al primero la suma de ochocientos setenta y cinco mil treinta y tres colones exactos por medio de un crédito concedido en carnes. El Código Notarial establece en el artículo 81 las características que deberá contener toda escritura pública, de esta manera señala lo siguiente: 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. Como se observa, la escritura pública deberá tener un formato debidamente establecido. Al referirse a las actas notariales, al artículo 101 del citado cuerpo legal nos indica: Las actas notariales son instrumentos públicos cuyas finalidades principalmente son comprobar, por medio del notario a solicitud de parte interesada, hechos, sucesos o situaciones que le consten u ocurran en su presencia, darles carácter de auténticos, o bien hacer constar notificaciones, prevenciones, o intimaciones procedentes según la ley. De lo anterior se puede indicar que existen diferencias claras entre un acta notarial y una escritura pública propiamente hablando, las que son establecidas por la referida codificación, determinándose claramente en vista de que son definidas de manera independiente y por normas separadas, además de que el acta notarial no se produce por la comparecencia de las partes ante notario público para otorgar determinada escritura, sino como lo señala el último numeral citado, es la comprobación por parte del notario, y a solicitud de parte, hechos, sucesos o situaciones que le consten o que ocurran en su presencia. En el presente asunto se presentó acta notarial que confeccionara el notario antes indicado, a solicitud de la parte actora, y para que el dicho profesional tomara nota de una reunión entre el señor Fallas Sánchez y el demandado, en la cual este último reconoció que le debía al primero una suma de dinero allí mencionada, como se puede ver, en esta acta el notario constató una situación que se diera en su presencia, consignando en el acta la misma, pero aunque ésta fuera protocolizada y suscrita por las partes, eso no le daría el carácter de escritura pública que requiere la ley a fin de que pudiera servir de base a un proceso como el que nos ocupa, es decir que la misma no constituye un título ejecutivo, al carecer, como se indicara, de los requisitos establecidos para una escritura pública, como sería la comparecencia de las partes ante notario, los antecedentes propios de la negociación, etc. De lo anterior se podría concluir que ciertamente el documento que se presentara para generar el presente juicio, no es un verdadero título ejecutivo, y por ende llevaría razón el a-quo al rechazar la demanda, ya que dichos títulos son creación legal, sin que se puedan extender a otros, ya que han de restringirse a los que las normas les confieren esa condición.-

IV). En base a todo lo anteriormente expresado, resulta claro que al no haber presentado un verdadero título ejecutivo para sustentar la demanda, el actor carecería del derecho y del interés jurídicamente tutelado para promover esta acción y que la misma pudiera ser acogida en todo o en parte; no obstante se estima que el mismo ha litigado de buena fe, ya que pretende cobrar una deuda reconocida por el señor Calvo Díaz, aunque no fuera posible en esta vía por las circunstancias ya indicadas. En consecuencia, ha de revocarse la sentencia apelada únicamente en cuanto impone costas para resolver el asunto sin especial condena, debiendo confirmarse la misma en todo lo demás."

## 2. Estructura de la Escritura Notarial y Formalidades en Caso de Persona que No Comprenda el Idioma Español

[Sala Primera]<sup>iii</sup>  
Voto de mayoría

**"XIII.** En lo tocante a esta disconformidad, el Código Notarial estatuye que todo documento notarial debe redactarse en español (canon 71). Para las hipótesis en que algún compareciente o interesado no comprenda este idioma, el artículo 72 de la misma normativa señala que *"deben intervenir un traductor oficial u otro aceptado por las partes y el notario público, salvo que este entienda el idioma del compareciente. En tal caso, el notario, bajo su responsabilidad, efectuará la traducción legal del texto, si todos los interesados en el acto o contrato lo consintieren.*

[.-] *El interesado debe quedar enterado del texto del documento **en el idioma que conoce.***

[.-] *Si, al otorgar un instrumento público, se presentare el acto escrito en idioma extranjero, en el archivo de referencias se conservará el documento o una copia de él autenticada por el notario.*

[.-] *Las normas referentes a la capacidad, las condiciones y prohibiciones de los testigos instrumentales serán aplicables a los intérpretes.*

[.-] *El otorgamiento de testamentos de personas que no hablen español se regirá por lo dispuesto en el Código Civil" (la negrita y subrayado se agregan). Así las cosas, con el fin de asegurar el entendimiento cabal del instrumento, y por ende su consentimiento al acto o contrato, el compareciente que desconoce el español, debe enterarse de su texto en el idioma que conoce, tal y como dispone el párrafo segundo de la norma. Esto es, en un lenguaje que domine, el cual bien puede ser, según cada sujeto, el único que conoce, o uno de los varios que comprenda; en última instancia lo que interesa es que sea enterado del texto y manifieste su voluntad. Esa traducción al idioma (o uno de los idiomas) del compareciente, bien la puede efectuar: a) un traductor oficial, b) un*

traductor “*aceptado por las partes y el notario público*”; o c) el propio notario, “*si este entiende el idioma del compareciente*”. En el párrafo tercero, prevé el mandato de comentario que si al otorgarse el instrumento, éste (“el acto”) se presentare en idioma extranjero, en el archivo de referencia del notario deberá conservarse el documento de traducción o una copia autenticada por el propio notario. Tratándose de escrituras públicas, además de los requisitos que en cuanto a la forma escrita disponen los cánones 73, 74 y 75 ( generales a todos los documentos emitidos por los notarios), el artículo 81 señala que deberán tener: a) introducción, b) contenido y c) conclusión. Esa primera parte (la **introducción**) comprende: a.1) el encabezamiento, donde se indica el número de documento, nombre y apellidos del notario, esa condición ( notario público) y el lugar de su oficina (disposición 82); y a.2) la comparecencia, que consiste en el nombre y apellidos de los comparecientes (sea que actúen en nombre propio o de otra persona), la clase y número de su documentos de identificación, estados civiles y números de nupcias, profesiones u ocupaciones, domicilios direcciones exactas, sus nacionalidades si son extranjeros, y en el caso de representación, ha de consignarse también los mismos datos en relación con la persona física o jurídica representada (en el caso de las últimas, en lo que sean compatibles. Artículos 83 y 84). El **contenido** (b) consiste en: b.1) los antecedentes (circunstancias de hecho o de derecho relacionados con el negocio o acto) que el notario o los comparecientes estimen necesario consignar (mandato 86); y b.2) las estipulaciones que son precisamente el acto o negocio, es decir, la voluntad de los comparecientes (canon 87). Por último, la sección **conclusiva** (c) abarca: c.1) las reservas y advertencias notariales (a saber, todas aquellas que por Ley deban conocer los comparecientes, artículo 89); c.2) las constancias (mandato 90), en las cuales, además de las otras que exija la Ley, el notario expresa que: c.2.1) le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas (y que además deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley), y c.2.2) ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura ( los que también debe manifestar quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere); c.3) el otorgamiento (precepto 91), es decir, la constancia de que: c.3.1) el notario leyó la escritura a los comparecientes y testigos y que las personas sordas la leyeron por sí mismas y c.3.2) el CONSENTIMIENTO o la APROBACIÓN de los interesados; y c.4) la autorización, que según el artículo 92, contiene: c.4.1) el nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos; c.4.2) indicación de que no se han extendido reproducciones o el número de las realizadas en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley; c.4.3) constancia de que firman y las rúbricas del notario, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman (rúbrica o huella digital, según corresponda); c.4.4) el lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura; c.4.5) las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones. En cuanto a la rúbrica de los comparecientes y del notario, el artículo

93 dispone el lugar y el orden en que deben consignarse. Es importante destacar además que aún cuando en el documento protocolar no se indique expresamente, se presume que el notario identificó debidamente a las partes, los intérpretes o traductores y a los testigos de conocimiento (artículo 95).

**XIV.** En la demanda, T. funda su pretensión de nulidad de la escritura no. 16 de tomo 40 del protocolo del notario F., en que no se consignó que, además del señor R., los restantes comparecientes y el propio notario aceptaron la traducción del señor A. En la parte conclusiva de ese instrumento se lee: *“El suscrito Notario advierte a los comparecientes, del valor y trascendencia legales de las renunciaciones y estipulaciones que han hecho en este documento. Comparece en este acto el señor A., (sic) [...] y manifiesta: que ha traducido al idioma inglés el contenido de la presente escritura al señor R., **quien a la vez manifiesta haber entendido el contenido total del presente documento y asimismo acepta la traducción realizada por el señor A., todo de conformidad con lo que dispone el artículo setenta y dos del Código Notarial. Extiendo un primer testimonio para el ACREEDOR con las formalidades legales y fiscales. Leído lo anterior a los comparecientes dichos, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de San José, a las once horas treinta minutos del día dieciocho de junio de mil novecientos noventa y nueve.-***

*f) R. F) L. G. f) A. F) F.”* (la negrita se agrega). De lo transcrito, se evidencia que el señor R., representante de T., el señor L., apoderado de Banco Interfín y el propio notario aceptaron la traducción que el señor A. realizó al primero, pues los tres suscribieron el documento. Es más, en cuanto a don R., además de la rúbrica de éste, el notario explícitamente consignó que aquél admitió que interviniese el señor A. y por lo tanto, la traducción realizada, señalando además, que entendió el contenido del instrumento. Como se estableció en el considerando anterior, el mandato 72 del CN dispone que ante un compareciente que no comprenda el español, el notario ha de efectuar la traducción bajo su responsabilidad o debe intervenir un traductor, bien sea oficial, o alguno que sin serlo ( oficial), sea aceptado por los comparecientes y el notario mismo. No expresa esta norma que además de la firma de los comparecientes y del notario (comprendidas en la autorización según el canon 92 ibídem), deba señalarse expresamente que se admite esa intervención, tampoco dentro de las constancias que dispone el artículo 90 se encuentra contemplada una orden siquiera similar. De esta manera, las firmas comprueban que aquellos sujetos ( comparecientes y notario) la admitieron. Aunado a ello, es claro que la frase *“ quien a la vez manifiesta haber entendido el contenido total del presente documento y asimismo acepta la traducción realizada por el señor A.”* significa que: 1) aún cuando no se indica a cuál es el idioma al que se tradujo en ese mismo acto, don R. aceptó que se le tradujera a él, pues de lo contrario como cualquier persona en uso de sus facultades, es decir, de su capacidad volitiva y cognoscitiva, no habría estampado su firma ( nótese que no se ha alegado (y mucho menos demostrado) que él estuviese disminuido en su capacidad o declarado

en interdicción); y 2) por haberse traducido al idioma que conoce –y la cual aceptó, según se dijo- entendió a cabalidad el instrumento, en los términos del párrafo segundo de la misma norma, por ello –se reitera-lo rubricó. De esta forma, debe denegarse el alegato.”

### 3. Alcances del Deber de Identificar a los Comparecientes

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

Voto de mayoría

“III. La sentencia venida en apelación está dictada conforme a derecho y por eso debe confirmarse, ya que efectivamente es deber de la notaria identificar cuidadosamente y sin lugar a dudas a las partes en los actos o contratos que autorice, conforme lo establece el artículo 39 del Código Notarial.- En el presente asunto se tiene que la denunciada autorizó el instrumento número 88-18, de las 13:00 horas del 17 de julio del 2009, mediante el cual el señor Juan Ferreira Kant reconoce como hija suya a la joven Diana Carolina López Pérez, quien en ese mismo acto da su asentimiento para su reconocimiento, consignándose en el testimonio que expidió la denunciada y que presentó al Registro Civil, que era *"mayor de edad, soltera, estudiante, con cédula número uno-mil cuatrocientos setenta-cero quinientos cuarenta y nueve, vecina del mismo lugar que su padre"* y que según el sistema electoral de la entidad denunciante ésta solicitó su cédula hasta el 30 de julio de ese año.- El artículo 95 inciso b) de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil establece que la presentación de la cédula de identidad es indispensable para todo acto o contrato notarial. Al efecto establece el artículo 39 del Código Notarial en lo relativo al deber de identificar a los comparecientes que los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos y contratos que autoricen con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.- En el acto notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.- En este mismo sentido expresa el numeral 83 del cuerpo legal citado, la obligación que tiene el notario de consignar en la comparecencia del instrumento que autoriza 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.- Sin embargo, la denunciada faltó a su deber de identificar cuidadosamente y sin lugar a dudas a la compareciente López Pérez, pues consignó, al amparo de su fe pública, en el testimonio expedido y presentado al Registro Civil que lo hizo con su cédula de identidad, lo que era materialmente imposible, dado que la compareciente solicitó ese documento trece días después de que se presentara a su notaría a firmar el acto notarial. En este asunto, el

incumplimiento de las disposiciones establecidas en los artículos 95 inciso b) de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil y artículos 39 y 83 del Código Notarial son faltas graves según lo dispone el artículo 139 ibid que establece que existirá falta grave y por consiguiente procederá la suspensión en todos los casos en que el notario incumpla con los deberes propios del ejercicio del notariado contemplados en las leyes, por tal motivo se hizo acreedora de una sanción de seis meses de suspensión conforme el artículo 144 inciso e) del Código Notarial por incumplir las disposiciones legales citadas, que le imponen deberes u obligaciones sobre la forma en que deben ejercer la función notarial.- Por improcedente se rechazan los agravios 1), 2), 3) y 5) de la recurrente en los que alega que identificó cuidadosamente y sin lugar a dudas a la compareciente López Pérez y que no hubo incumplimiento de su parte, pues todo se trató de un error material dado que cuando la identificó lo hizo con el pasaporte vigente, que constituye un documento idóneo para identificar a los nacionales en el país, que le mereció fe dado que tenía el número de su cédula de identidad y una fotografía para identificarla, y si no hubiese sido así no hubiera autorizado el instrumento público, ya que en primer término, no es cierto lo que asegura la notaria de que puede identificar a la compareciente nacional con su pasaporte, dado que el documento idóneo establecido por la ley para identificarla era la cédula de identidad vigente, aspecto que ya se ha pronunciado este Tribunal en forma reiterada en el sentido de que: *"Que tales documentos él los consideró idóneos, y que el artículo 39 del Código Notarial, expresamente lo autoriza en su párrafo final para que valore y utilice cualquier documento de identidad que por su legitimidad le merezca crédito y lo considere idóneo. Esa afirmación no es correcta. Dicho artículo, en lo que interesa, dice lo siguiente: "...Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo...". Para la interpretación de ese artículo ha de tenerse en cuenta que la "y" es una conjunción copulativa, y como tal, denota adición, sea que a lo que se dice en la primera oración, (Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto), se agrega lo que se dice en la segunda, (y cualquier otro que consideren idóneo), de manera que una no excluye a la otra. Para entender el artículo como lo ha querido el apelante, habría que utilizar la conjunción disyuntiva "o", la cual sí denota alternativa entre dos o más posibilidades, pero esa no fue la voluntad del legislador. Por la utilización de la conjunción "y", debe entonces inferirse del artículo 39, que los documentos mediante los cuales el notario debe identificar a los otorgantes, no quedan a su prudente arbitrio y valoración como lo manifiesta el apelante, sino que debe ser mediante los documentos legales, y que además del documento legal, el notario puede utilizar cualquier otro que considere idóneo y que estime necesario como complemento del que legalmente corresponde."*

(Tribunal de Notariado. Voto #161 de las 10:10 horas del 25 de octubre del 2001).-

Luego, si la compareciente, ya mayor de edad, no portaba su documento de identificación legalmente establecido, debió abstenerse de prestar el servicio como lo establece el artículo 36 del Código Notarial.- En este sentido, también se ha pronunciado este tribunal al señalar que: "... , este Tribunal estima que el notario recurrente si incurrió en falta al deber de identificación. Este deber, podría decirse, tiene un contenido formal, vinculado con la estructura del instrumento y los documentos que deben ser presentados por los comparecientes y exigidos por el notario y un contenido material, mediante el cual, el notario llega a la convicción de que la persona que comparece es la misma quien dice ser y que no se trata de persona distinta: de una suplantación y es evidente que ambos aspectos están íntimamente vinculados y que para cumplir el segundo, no sólo deben utilizarse los documentos legalmente previstos para ese efecto, sino que como complemento y no en sustitución del oficial, cualquier otro documento, así como si fuera del caso, la utilización del testigos, para apuntalar la identificación y dar fiel cumplimiento a la norma que lo obliga a " identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas". Así, dispone el numeral 39 del Código Notarial: "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", en tanto que el artículo 85 ibid, que regula la comparencia de extranjeros, señala: "Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos. Cuando personas extranjeras otorguen escrituras, el notario deberá tomar todas las medidas pertinentes para asegurarse de que los documentos de identificación y los poderes otorgados por ellos son auténticos.", ambos relacionados con el artículo 83 ibídem, según el cual: "En la comparencia 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. Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse

a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos. Cuando personas extranjeras otorguen escrituras, el notario deberá tomar todas las medidas pertinentes para asegurarse de que los documentos de identificación y los poderes otorgados por ellos son auténticos." De esto se sigue que incurre en falta, tanto el notario que no despliegue la diligencia debida en el cumplimiento de este deber y que por causa de esto ocurra una suplantación de personas, como también aquél que no identifique a los comparecientes con los documentos oficiales." (Tribunal de Notariado, voto #253, de las 9:15 horas del 22 de julio del dos mil diez).- Por otro lado, no es admisible el agravio 6) de la notaria en el que indica que lo que ella indicó en la contestación de la denuncia debe merecer fe porque tiene fe pública y si indicó que al margen de la escritura estaba la corrección del documento así aconteció y no puede la a quo indicar que no existente, pues en el instrumento que autorizó, que es un instrumento público con efecto probatorio pleno, a la luz de lo establecido en los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil en relación a los artículos 70 a 80 del Código Notarial, ella consignó como documento de identificación de la compareciente Diana Carolina López Pérez, la "cédula número unomil cuatrocientos setenta-cero quinientos cuarenta y nueve" sin que siquiera hubiera solicitado por primera vez dicho documento, contrariando lo dispuesto en los artículos 1, 2, 31, 39, y 83 del Código Notarial, ya que debió identificar a esa persona en forma veraz y sin lugar a dudas.- La cédula de identidad, según lo establecido en el artículo 95 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, constituye el documento idóneo para que un costarricense comparezca a otorgar actos notariales.- De lo anterior se colige, como ya se indicó, que ante la ausencia de documento de identificación idóneo del contrayente, la notaria debió abstenerse de prestar su servicio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del Código Notarial, que dispone que el notario debe excusarse de prestar el servicio cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente. La denunciada cometió entonces falta grave al no haber identificado a la compareciente en el instrumento objeto del proceso, y por eso se hizo acreedora a la sanción que le impuso la autoridad de instancia.- Finalmente, la apelante en sus agravios 1), 4) y 7) señala que en la matriz del instrumento notarial se señaló que la joven López Pérez fue identificada con su pasaporte y que por un error material se expidió el testimonio como si hubiera sido identificada con la cédula de identidad cuando no fue así, pero que de todos modos ese trámite no nació a la vida jurídica porque la joven había sido reconocida por otra persona, por lo que no se le causó perjuicio alguno por ese trámite que era de su exclusivo interés; razón para exonerarla o imponerle una pena menor; argumentos que no son admisibles, porque aunque a la señorita López Pérez se le haya reconocido con anterioridad no exonera a la notaria de su responsabilidad autorizar documentos válidos y eficaces.- Recuérdese que en virtud de la fe pública notarial (artículo 31 del Código Notarial); de la que se encuentran investidos todos los notarios; los hechos, sucesos, situaciones, actos y contratos de los que éstos deja constancia se presumen ciertos, es así que si en la

matriz consignó un hecho y en el testimonio consignó otro, debió haberse considerado como acreedora de una sanción mayor establecida en el artículo 146 inciso c) del Código Notarial, pues al ser el derecho notarial un derecho formalista el testimonio debe considerarse falso, conforme los parámetros del artículo 126 inciso d) ibid, al diferir de lo consignado en la matriz. Asimismo en lo que respecta a que el documento fue ineficaz, pues no surtió los efectos esperados por la existencia de un reconocimiento previo, la notaria como asesora de las partes no debió autorizar el documento objeto del proceso, pues resultó ineficaz para los efectos que fue concebido, todo eso por la impericia, descuido o negligencia atribuible a la notaria denunciada, por lo que de conformidad con el artículo 145 inciso c) del cuerpo legal citado, también debió sancionarse por esa falta con una sanción mayor, ya que ambas posibles faltas son graves conforme lo establece el artículo 139 antes indicado, y la sanción no se modifica en virtud del principio de no reforma en perjuicio al ser la denunciada la única apelante, por lo que se rechaza la solicitud de exonerar o rebajar la sanción impuesta conforme lo antes indicado.-”

#### **4. El “Juicio de Identidad” en el Instrumento Público**

[Tribunal de Notariado]<sup>v</sup>  
Voto de mayoría

"III. En relación al presente asunto, debe indicarse que el Estado delega en el notario la potestad de conferir fe pública en los documentos que autoriza, aspecto que está cobijado en el numeral 31 del Código Notarial al contemplar que 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 a sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley, presumiéndose ciertas, en virtud de esa fe pública, las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.- A cambio de eso, se le exige una formación jurídica especializada, unas condiciones de ética y moral y una responsabilidad en el ejercicio de su función.- En cuanto al primer aspecto reseñado, el artículo 2 de dicho cuerpo legal establece que el notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial; en lo que atañe al segundo aspecto, contempla, entre otros aspectos, la sanción por el incumplimiento de los principios de la ética profesional y en lo que respecta al tercer punto, los artículos 15 y siguientes indican los distintos tipos de responsabilidad a que está sujeto el notario.- El ejercicio de la función notarial, entonces, comprende un juicio de certeza sobre las actuaciones de hecho respecto de las cuales el cartulario cuenta, sin otra forma de desvirtuarlo, que por demostración, en la vía correspondiente, de su falsedad (conceptos extraídos de: **Derecho Notarial de Centro América y Panamá**. Salas, Oscar.- Editorial Costa Rica,

1973, pág. 228 y siguientes).- Lo antes referido se menciona porque al ejercer el notario una función pública en forma privada, ello lo hace responsable personalmente por su ejercicio, responsabilidad que se extiende a todo lo que intervenga.- De ahí la importancia que reviste para la colectividad el hecho de que el notario observe en forma rigurosa los deberes que le impone el correcto ejercicio del notariado, uno de los cuales corresponde al deber de identificación de las partes que concurren ante él a otorgar una escritura pública.- En relación a la falta por la cual se sanciona a la notaria, debe decirse que este Tribunal se ha pronunciado en forma reiterada, en el sentido de que el artículo 39 del Código Notarial dispone que los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos y contratos que autoricen y los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para tal efecto, y cualquier otro que consideren idóneo.- Luego, el artículo 93 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, establece que la cédula de identidad contendrá la información necesaria para identificar plenamente a su portador, de manera que este documento constituye el documento legal previsto por la ley para identificar a las personas y hace exigible la presentación de éste en todo acto notarial conforme lo establece el artículo 95 inciso b) de dicha norma legal.- Sin embargo, el artículo 39 citado, da la posibilidad al notario de exigir la presentación de cualquier otro documento que considere idóneo, para identificar cuidadosamente y sin lugar a dudas a las partes y a otros intervinientes, de tal forma que a criterio de este Tribunal, lo prudente es que si la notaria no conocía a la deudora, debió exigirle a ésta la presentación de cualquier otro documento que la identificara sin lugar a dudas, como lo exige el artículo mencionado, para evitar ser sorprendida con una cédula falsa, como ocurrió en este caso, y lo cual es de entera responsabilidad de la notaria, porque es únicamente a ella -como fedataria pública y asesora de las partes- a quien corresponde esa identificación cuidadosa.- En el caso que nos ocupa está demostrado que la notaria no conocía a la persona que compareció en la escritura número ocho a constituir el gravamen sobre la finca propiedad de la quejosa, y que se identificó como Sonia Chinchilla Brenes, ya que esa persona simplemente fue enviada por la corredora Maribel Sánchez a la oficina de la denunciada.- Ese hecho se corrobora aún más, cuando la notaria manifiesta en su declaración ante el Ministerio Público el 27 de marzo del dos mil uno (folio 116) que: *"...ADEMAS SE QUE LA CORREDORA FUE AL LUGAR DONDE ELLA TRABAJABA A BUSCARLA YA QUE ELLA LA CONOCE MAS, A UNO (sic) LE LLEGA UNA VEZ Y FIRMA".-*

El deber de cuidado y diligencia que le es exigible en el ejercicio de una función tan importante como es el notariado público, le imponían a la notaria -en aras de la seguridad jurídica- identificar cuidadosamente a la compareciente, previo a autorizar dicha escritura, pues, hoy en día, no es extraña a nadie la realidad social de nuestro país, donde es notorio detectar la alteración de todo tipo de documentos por medios cada vez más sofisticados, situación a la que no escapan los documentos de

identificación de toda índole con los que en no pocas veces, se han sustraído de su esfera patrimonial los bienes de sus propietarios registrales, de lo cual han dado amplia cobertura los medios de difusión, en forma frecuente en los últimos años, por lo que esas experiencias obligan a todo notario a tener como norte la prudencia, y extremar sus precauciones para asegurarse la idoneidad de las cédulas de identidad que se les presentan, así como cualquier otro documento de identificación, a fin de no incurrir en un error al identificar a un compareciente, pues, ineludiblemente ello repercutirá en la eventual nulidad del instrumento público que autorice en la vía declarativa.- Esa tarea de identificación de los comparecientes en una escritura es por consiguiente una de las más delicadas que realiza el notario, tanto por los efectos que eso tiene para la seguridad jurídica como en el tráfico jurídico de bienes, toda vez que al amparo de su fe pública, al consignar que una persona compareció ante él o ella, está asegurando con presunción de verdad que verificó en forma previa, contra la presentación de la cédula, datos tan importantes como la de que esa persona es quien dice ser, que cotejó su fotografía con su apariencia física, que confrontó los datos de filiación, así como de que la rúbrica es semejante con la que aparece en la cédula y de que se aseguró que ese documento de identificación mantiene una integridad que no admite dudas al notario.- Sin embargo, partiendo de la fe de conocimiento, esto es, de que por lo general el notario conoce a las partes, la anterior verificación de los datos antes señalados con base en la cédula de identidad podrían resultar ser suficientes, lo que no ocurre cuando no las conoce, a cuyo efecto nada le impide que a fin de garantizar este juicio de certeza con la identificación de los comparecientes, en aras de la seguridad jurídica del instrumento público que autoriza con fuerza probatoria plena, debe asegurarse por completo de la identidad de los otorgantes, para lo cual el artículo 85 del Código Notarial lo faculta para dejarse una copia del documento de identificación lo que más que una recomendación, se impone como una necesidad cuando el notario no conoce al compareciente, así como también puede utilizar cualquier otro documento que tenga a bien para asegurarse esa identificación plena de la persona que ante él comparece, documentos todos los cuales puede dejar agregados a su Archivo de Referencias, conforme lo establece el numeral 47 de dicho código, para situaciones como las que nos ocupa.- En este caso la notaria denunciada autorizó la escritura número **ocho**, en la que compareció una persona que no era la quejosa y firmó la escritura de constitución de un gravamen de hipoteca sobre la finca propiedad de ésta, con lo cual la denunciada infringió la fe pública de la cual es depositaria, así como incumplió el deber de identificación que debe hacer de quienes ante ella comparezcan e incurrió por ello en un incorrecto ejercicio del notariado.-

Sin embargo, discrepa este Órgano Colegiado acerca de la sanción impuesta a la notaria por el juzgador de primera instancia, pues, este Tribunal, de acuerdo con la probanza existente en autos, sus actuaciones constituyen una violación a lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31, 39, 83 y 95 inciso a) del Código Notarial, lo cual constituye

falta grave de conformidad con el artículo 139 de dicho cuerpo legal, sancionable conforme lo disponen los numerales 144 incisos b) y e), citados por el juzgador de instancia, y los numerales 145 inciso c), y 146 inciso c) de dicho código, debiendo sancionársele con **cuatro años** de suspensión, sanción que es más acorde con la gravedad de la falta cometida, por lo que debe modificarse la sentencia en ese sentido.- Se recalca, que de acuerdo con la probanza existente, la notaria autorizó un instrumento público de constitución de hipoteca que no fue firmado por la propietaria del inmueble, con base en el resultado que arroja el dictamen grafotécnico emanado por la Sección de Escrituras y Documentos del Organismo de Investigación Judicial de fecha 4 de junio del dos mil uno, que consta en el Expediente número 01-01-1093-647 tramitado en el Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de San José, que obra en autos, por lo que la denunciada es responsable, además de violentar la fe pública de la cual es depositaria, de incumplir un deber funcional al no haber identificado cuidadosamente a quien compareció ante ella a otorgar la escritura número ocho, por su condición de fedataria pública, actuación para la cual le es exigible la debida diligencia, pericia y deber de cuidado más allá de lo que se requiere al común de las personas, por estar de por medio el interés de la colectividad.

## **5. El Deber del Notario en Cuanto a la Revisión de la Representación de los Comparecientes**

[Tribunal de Notariado]<sup>vi</sup>  
Voto de mayoría

**“8 - En cuanto al recurso del notario Badilla Toruño** . Las alegaciones identificadas como **A)** son incapaces de quebrar el fallo apelado y difícilmente alcanzan el concepto de agravio en sentido técnico jurídico, pues el recurrente en lugar de identificar en qué le agravia concretamente la sentencia (errores de hecho o de derecho, de lógica, de congruencia, básicamente) insiste en reabrir la discusión de fondo aduciendo que ha intervenido sin dolo, cosa que nadie ha puesto en duda y sobre la que resulta baladí seguir insistiendo; y que él fue víctima de un engaño y que no tiene responsabilidad en los eventos. Sus afirmaciones son improcedentes y es fácil determinar que en general su proceder fue negligente y que de haber tenido más claro el propósito y cometidos de su función como notario público, se habría evitado el presente problema. La explicación consta con toda claridad en la sentencia apelada, pero soslayando tal circunstancia viene aquí el recurrente a insistir en que *"formalmente el poder se manifestaba adecuado"* y que por ende el otorgamiento se encontraba completamente ajustado a derecho. Su afirmación es errónea, pues cuando un notario preparara un otorgamiento, es decir, cuando se encuentra en la **etapa preescrituraria** de su delicada labor, debe verificar a ciencia cierta múltiples detalles, a cuál más de importantes y delicados: debe constatar su propia habilitación como notario público,

no vaya a encontrarse suspendido por impago de cuotas, o por algún proceso disciplinario en que no pudo ser habido en forma personal, como sucedió en este mismo proceso con el notario Valverde Bermúdez (quien por ello es asistido por la defensa pública, no vaya a quedar en estado de indefensión); debe identificar fuera de toda duda a las partes; debe hacer en forma personal los respectivos estudios de registro, y si alguna persona interviene con un poder, protocolizado -supuestamente- alrededor de un año atrás, como concedor especializado del derecho, el notario debe saber que el contrato de mandato se extingue -entre otras hipótesis- con el fallecimiento del poderdante, de manera que para constatar la validez del poder, que se reitera, tenía en apariencia alrededor de un año y podría encontrarse revocado -lo cual se anota en la matriz tanto si el protocolo ya fue entregado, como si se encuentra todavía en la notaría de origen por no haberse completado el tomo- o bien fallecido el poderdante, de manera que la lógica y el sentido común indican que lo más razonable para constatar la vigencia de dicho poder especial era comunicarse de alguna manera confiable con el notario que había cartulado dicho mandato. Si con la información disponible en la Dirección Nacional de Notariado no conseguía comunicarse con ese notario, como ha ocurrido en este propio proceso, debían haberse activado sus señales profesionales de alerta, y con un razonamiento y sentido críticos exigente asumir una posición más cautelosa y verificar la vida del poderdante en el Registro Civil e informarse en el Archivo Notarial si el tomo ya había sido entregado para corroborar si tenía alguna de las anotaciones a que alude el artículo 97 de la Ley N ° 7764. Debe tomar en cuenta el recurrente que en virtud del principio de rogación (6/7764) debe brindar el servicio que le es requerido por los usuarios, pero por otra parte el propio Código Notarial establece con meridiana claridad que el servicio debe declinarse cuando existe causa justa, legal o moral. Con independencia de la última hipótesis, que el suscrito redactor pone en entredicho en cuanto podría ser violatoria de los principios de interdicción de la arbitrariedad y de los principios del servicio público (4/6227), la causa justa o legal constituyen en realidad un deber de abstención: el deber de abstenerse de realizar el otorgamiento si no existe certeza de la perfección de los trabajos, pues no puede perderse de vista que el notariado constituye una función de resultados y no de medios, y que su éxito se mide con la obtención de un asiento registral válido y eficaz, no mediante la creación de un asiento precario en virtud de la invalidez del acto que lo originó, respecto de lo cual el guardián del respeto a la legalidad lo es precisamente el notario público, deber que observó, hay que decirlo con toda franqueza: "muy a la ligera", el notario apelante. Es evidente que el recurrente no mostró la diligencia media mínima esperable en un notario público, que es claramente superior a la diligencia media mínima de quienes se encuentran vinculados a una relación general de sujeción. Los notarios públicos, en virtud de la investidura que se obtiene mediante la habilitación (la recepción de la transferencia de una cuota de poder público: la fe pública, valga la cacofonía) se encuentran sometidos a una relación de especial sujeción, que implica los más altos estándares éticos, y la

más estricta observancia de deberes funcionales positivos destinados todos a garantizar la perfección y corrección de sus funciones. En el caso de marras, así como en cualquiera análogo, si el notario no podía asegurar ante su fuero interno, y acreditar en su archivo de referencias, la validez del mandato protocolizado presentado para el otorgamiento, debió haber cobrado los honorarios profesionales correspondientes a la asesoría jurídica, así como el tiempo invertido en la investigación de la validez actual del poder especial, y ante la eventual imposibilidad, haber ejercido de deber y derecho de abstenerse por causa justa y legal. Quizá considere el estimable notario apelante que el criterio del Tribunal es muy estricto, sin embargo es lo que se deduce con meridiana claridad del entendimiento armónico del sistema notarial latino, que es el que predomina en Costa Rica y que destila nuestro Código Notarial, sin embargo la cultura notarial que ello entraña no parece haber calado suficientemente bien en nuestras universidades y en el colectivo comprensivo de los notarios públicos. En consecuencia se rechaza el primer agravio del notario Badilla Toruño. En cuanto al agravio identificado como **B)** y que alude básicamente a la reiteración de su primer línea argumentativa -que sí hubo buena identificación de las partes- y a destacar que la norma aplicada, artículo 144 inciso "c" del Código Notarial no establece una sanción tan alta como la establecida, tampoco resulta capaz de quebrar el fallo apelado. En primer lugar, no debe confundir el recurrente la identificación de las personas físicas que comparecieron ante él para la compra venta del vehículo de marras, con el deber preescriptorio de asegurarse de que el mandato protocolizado que se le ofrecía se encontraba vigente fuera de toda duda razonable. La relación de los artículos 40 y 84 de la Ley N ° 7764 ponen de manifiesto que es deber positivo del notario público apreciar la capacidad y facultades de los representantes y, en general cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación. El notario público debe dar fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha, además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación. No se ha cuestionado aquí que el recurrente identificase de manera debida a sus comparecientes, lo que se cuestiona y que resulta irrefutable a la luz de las probanzas, es que el notario Badilla Toruño, en un culpable exceso de confianza (técnicamente negligencia, en cuanto entraña un defecto de actividad, no un exceso, que corresponde a la imprudencia), asumió que el contrato de mandato especial protocolizado, con una fecha cercana al año de antigüedad, se encontraba vigente. El principio lógico de razón suficiente permite concluir que el apelante no hizo absolutamente nada, cuando era su obligación, para confirmar la bondad de dicho poder, bondad que no se deriva de las circunstancias de que aparezca en papel de seguridad, con la firma y sellos de un notario, pues ya está visto, como se vio acá, que ha pesar de tales formalidades el poder puede resultar -y lo era- falso. De esta manera

la omisión de deberes preescriturarios configura en sentido propio una violación al deber general de diligencia profesional, pues fue como notario fue negligente en asegurarse acerca de la validez de ese contrato de mandato, y luego, durante la etapa escrituraria fue imprudente, en cuanto entraña un exceso de actividad el proceder a realizar un otorgamiento con un poder del que no está seguro acerca de su vigencia. En consecuencia, con independencia de los signos formales de seguridad de un testimonio de contrato de mandato protocolizado, el notario, en cumplimiento de sus deberes como contralor de legalidad y garante de seguridad jurídica, debe asegurarse tanto de la identidad de los comparecientes como de la validez del carácter con que comparecen, su omisión, con independencia del dolo, que podría llegar a ser una especie de agravante, a lo sumo, conduce de manera necesaria a la imposición de una sanción, que en este caso corresponde a la establecida por el artículo 145 inciso "c" de la Ley N ° 7764, descartándose los agravios que expone el apelante en relación con que la norma invocada no conduce a la pena impuesta por la falta cometida al no examinar la validez del mandato utilizado, pues como se indicó en el primer considerando, fuera de toda duda quedó acreditado que el juez aludía al artículo 145 y no al 144, siendo signo de ello que el juez al transcribir el inciso "c" lo hace en relación con el artículo 145 e imponiendo la pena en arreglo con dicho artículo y no con arreglo al numeral anterior. Resulta evidente que se trata de un mero error material y no de un error conceptual del juez a la hora de resolver el caso que tenía frente a su persona. Acorde con lo expuesto procede rechazar también el segundo grupo de alegaciones del notario Badilla Toruño. [...].”

## **6. La Identificación del Compareciente Extranjeros**

[Tribunal de Notariado]<sup>vii</sup>  
Voto de mayoría

“III. La sentencia venida en apelación está dictada conforme a derecho y por eso debe confirmarse, ya que efectivamente es deber del notario identificar cuidadosamente y sin lugar a dudas a las partes en los actos o contratos que autoricen con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que considere idóneo (artículo 39 del Código Notarial).- El artículo 95 inciso b) y d) de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, establece que la presentación de la cédula de identidad es obligatoria para la celebración de todo acto o contrato notarial y para firmar las actas matrimoniales civiles o católicas, los cuales, de conformidad con lo establecido en el artículo 96 de dicha ley, no se podrán llevar a cabo si se omite su presentación.- En el caso de extranjeros, éstos serán identificados con base en los documentos previstos por la ley, convenios o tratados internacionales (artículo 85 ibidem) por lo que en este caso nos debemos remitir a los artículos 68 y 31 de la Ley de Migración y Extranjería, número 7033, vigente a la fecha de los otorgamientos, los

cuales establecen que los extranjeros residentes en el país están en la obligación de obtener y portar su documento migratorio de identificación, y que los documentos que acreditan la permanencia en el país, son: a) La cédula de residencia; b) El permiso temporal de radicación; c) El carné de refugiado; ch) El carné de residente pensionado o residente rentista, y d) El carné de asilado territorial, además del pasaporte, que aunque ahí no se menciona, es un documento de identificación reconocido internacionalmente por la Convención de Viena.-

En la declaración jurada número 79 y escritura de matrimonio número 80, el notario denunciado identificó al contrayente Guillermo Antonio Vanegas Mora con un certificado de nacimiento expedido por el Registro del Estado Civil de las Personas de Granada de la República de Nicaragua, el que no se encuentra entre los legalmente previstos para el efecto, motivo por el cual el notario tenía el deber funcional de abstenerse de prestar su servicio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del Código Notarial, por lo que el denunciado incurrió en falta grave debido a que no identificó en forma debida al contrayente, y por esa razón se hizo acreedor a la sanción que le impuso la autoridad de instancia de conformidad con lo establecido en el artículo 144 inciso e) del Código Notarial.-

**IV.** El apelante sustenta su recurso en que el criterio aplicado por la autoridad de instancia no es acertado, pues escapa al principio de razonabilidad el que se le imponga una sanción basada en la mera peligrosidad de la conducta. Alega que demostró en autos que cumplió a cabalidad con su obligación de identificar al contrayente, pues tuvo al efecto la certificación de nacimiento aludida, la declaración jurada del contrayente y su madre, y la asistencia de dos testigos que dieron fe de la identidad y capacidad del contrayente. Agrega que a la fecha no existe perjuicio alguno para los contrayentes, terceros o la fe pública.- Los alegatos del notario expuestos en su escrito de recurso, no son de recibo, ya que los documentos de identificación requeridos por el notario para identificar a un compareciente de nacionalidad extranjera no quedan a su prudente leal saber y entender, ni pueden ser sustituidos con la certificación de nacimiento de su país de origen, pues, es claro que este documento sólo es válido en el país nativo de esa persona, nunca puede ser utilizado en nuestro país como documento de identificación ni mucho menos emplearlo el notario para identificar a un ciudadano extranjero, ni tampoco puede ser sustituida o complementada esa identificación, en ausencia de los documentos legales, con la declaración jurada de su madre ni con la comparecencia de dos testigos, como lo manifiesta el notario.- Esos documentos legalmente previstos son los señalados supra, con plena vigencia, y si además de este documento, el notario estima necesario otro documento que sirva para complementar el documento legal, puede hacerlo, para cumplir con el mandato legal de que la identificación debe ser indubitable, pero no puede interpretarse dicho artículo.- Ya este Tribunal en el voto número 161-01, en un caso similar al presente, se pronunció en los siguientes términos: *"El notario*

*denunciado dice que identificó a la contrayente Margarita del Carmen con la cédula de identidad de su país, partida de nacimiento original y certificación de soltería, que son documentos originales que tuvo a la vista y que fueron expedidos por las autoridades genuinas del país de la contrayente. Que tales documentos él los consideró idóneos, y que el artículo 39 del Código Notarial, expresamente lo autoriza en su párrafo final para que valore y utilice cualquier documento de identidad que por su legitimidad le merezca crédito y lo considere idóneo. Esa afirmación no es correcta. Dicho artículo, en lo que interesa, dice lo siguiente: "...Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo...". Para la interpretación de ese artículo ha de tenerse en cuenta que la "y" es una conjunción copulativa, y como tal, denota adición, sea que a lo que se dice en la primera oración, (Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto), se agrega lo que se dice en la segunda, (y cualquier otro que consideren idóneo), de manera que una no excluye a la otra. Para entender el artículo como lo ha querido el apelante, habría que utilizar la conjunción disyuntiva "o", la cual sí denota alternativa entre dos o más posibilidades, pero esa no fue la voluntad del legislador. Por la utilización de la conjunción "y", debe entonces inferirse del artículo 39, que los documentos mediante los cuales el notario debe identificar a los otorgantes, no quedan a su prudente arbitrio y valoración como lo manifiesta el apelante, sino que debe ser mediante los documentos legales, y que además del documento legal, el notario puede utilizar cualquier otro que considere idóneo y que estime necesario como complemento del que legalmente corresponde".-*

La falta denunciada, atinente a una indebida identificación del contrayente está contemplada en el Código Notarial, en relación con la Ley de Migración y Extranjería, por tratarse del matrimonio de un menor de edad extranjero, es una falta grave, sancionada en el numeral 144 inciso e) del citado código, por lo que de ninguna forma se trata de una sanción de mera peligrosidad sino de una falta objetiva.- En cuanto a su reproche por la sanción impuesta por el incumplimiento de su obligación de identificar al contrayente no es procedente, pues este Tribunal ha reiterado que en cuanto a la identificación de los contrayentes, las disposiciones aplicables se encuentran en la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones en su artículo 95, la que establece la obligatoriedad de presentar la cédula de identidad para todo acto o contrato notarial y a la hora de firmar las actas matrimoniales. Es evidente que ese documento no se le puede exigir a un extranjero, y por eso debemos remitirnos al artículo 31 de la anterior Ley de Migración, que establece cuáles son los documentos que sustituyen la cédula de identidad de los nacionales, y si un extranjero no cuenta con alguno de esos documentos o con el pasaporte, es obvio que no puede contraer matrimonio, porque en ese caso, el notario, que se supone que es un contralor de legalidad y como tal debe velar porque las leyes se cumplan, tiene el deber de negarse a prestar su servicio, si el extranjero no se ha identificado adecuadamente y, por otro lado debe indicarse

que la exigencia de los documentos para identificar a un extranjero, no quedan a la discreción del notario, sino que deben ser los documentos establecidos en la ley, según lo dispone el artículo 85 del Código Notarial, el cual tiene relación con el artículo 31 de la Ley de Migración.-

En el presente asunto, ha quedado demostrado, y así lo reconoce el denunciado con su propia manifestación al contestar la denuncia, que consideró la certificación de nacimiento expedida en el país de origen del contrayente como un documento idóneo para celebrar el matrimonio, pues tenía la declaración jurada de la madre y la declaración de los testigos, lo que no es correcto, pues el notario tenía el deber funcional, de solicitarle el documento de identificación migratorio, que relaciona el artículo 68 de la anterior Ley de Migración y Extranjería número 7033 de 4 de agosto de 1986, vigente al momento de celebrar este matrimonio, que acredita su status migratorio legal en el país, norma que en lo que interesa indica que los extranjeros residentes en el país están en la obligación de obtener y portar su documento migratorio de identificación, que deberán mostrar a la autoridad competente cuando ésta lo requiera.- Finalmente, el agravio expresado de que a la fecha no existe perjuicio alguno para los contrayentes, terceros o la fe pública, no es de recibo, pues el perjuicio lo fue contra la fe pública, razón por la que no incide en el asunto el hecho de si causaron o no daños y perjuicios a los contrayentes o a terceros, ya que el artículo 139 del Código Notarial establece como causante de responsabilidad el incumplimiento de deberes.- Estima este Tribunal que la sanción debió ser mayor, por versar el proceso en la falta cometida al emitir dos instrumentos notariales, sin embargo, no se modifica por ser el notario el único apelante, en virtud del principio de no reforma en perjuicio.- Así las cosas, ha de confirmarse la sentencia apelada.”

## **7. Escritura Pública que Autoriza Contratos o Actos Ineficaces**

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

Voto de mayoría:

"II. El notario se muestra inconforme con lo resuelto por el juzgador de instancia, y en su escrito de agravios expone que es mayor el daño que se le causa con la suspensión de un año, ya que se le priva del principal sustento económico para su subsistencia y el de su familia.- Que la sanción es muy dictatorial, ya que quedó debidamente demostrado que no se causó daño alguno al patrimonio de su cliente, como él lo manifiesta claramente.- Que está en presencia de un código que sobredimensiona la sanción, para notarios honestos, como es su caso.-

Alega que se considera un trabajador perseguido por el delito de trabajar.- Que los fundamentos jurídicos que sustentan la queja son aparentemente pertinentes, o sea visto desde adentro.- Pero no acepta o se allana a la queja respecto a los eventuales daños y perjuicios que las partes pudieron haber sufrido.- Que como notario puede

autorizar instrumentos públicos cuya eficacia se subordina a su anulación mediante el otorgamiento de nuevos instrumentos que en efecto sean eficaces, verbigracia, cuando se otorgan poderes para ciudadanos nacionales o extranjeros para realizar actos o contratos que surtan efectos allende nuestras fronteras.- Es decir, documentos, como se ha indicado antes, son precontratos que se pueden anular en cualquier momento cuando las partes así lo dispongan.- Ese lote se segregaría posteriormente y, para ello tendría que anularse el instrumento objeto jurídico para dar paso a otro que no fuese una venta sino poderes para que terceros efectuaran una venta en Nicaragua, y en esos términos fue que consintió prestar sus servicios.- Dice que en ningún momento autorizó a las partes para que se apersonaran a la entidad denunciante para que autenticaran su firma, pues expidió un testimonio de ley, por ser una obligación del notario, pero no lo hizo bajo esa condición.- Que por lo demás fue un acto de buena fe y a solicitud de las partes, por lo que estima que la denuncia carece de fuerza legal.- Que las partes solo le dicen que necesitan un documento que únicamente garantice la venta, y él les aclara que el instrumento público no puede surtir efectos en Nicaragua por competencia territorial.- Pero que sí se podría hacer una escritura cuya validez entre ellos sería como una acta de compromiso, a lo cual estuvieron anuentes y con acuerdo de cosa y precio se perfecciona la venta bajo condición resolutoria tácita de anular el instrumento oportunamente y sustituirlo por poderes, en su momento oportuno, o sea los respectivos poderes.- Aduce que no se trata de impericia, negligencia ni ineptitud y que el documento no debió haber sido decomisado, pues para tal efecto, no se contó con la anuencia de las partes interesadas.- Que la presentación del documento por las partes a la entidad denunciante, fue por desconocimiento no reprochable porque ellos no son abogados.- Que él, en ningún momento se presentó como notario con el documento, por lo cual las conductas no se han cometido y prueba de ello es que esa escritura posteriormente queda sin valor y las mismas partes relevan al notario de responsabilidad.- Que el procedimiento, la oficiosidad, así como la naturaleza de la sanción impuesta, desde el punto de vista jurídico, es un procedimiento viciado, porque no contó con una denuncia previa de las partes, motivo por el cual se siente un trabajador perseguido por un delito no cometido.- Que la acción de oficio de la denuncia es un error de la jerarca, con lo cual no sólo se le afecta a él, sino a cualquier notario que actúe de esa manera, utilizando las prevenciones del procedimiento administrativo y del Código Procesal Penal, los cuales se deben aplicar por carecer de ello el Código Notarial.- Agrega que se debió resolver con una sana crítica racional, lo cual significa un instrumento del derecho de los trabajadores, en este caso al notario en ejercicio de la labor notarial.- Que significa a todas luces indefensión, y en un país como el nuestro que se precia por contar con una democracia como la que se pregona, cuando se debería hacer uso de esos instrumentos que están al servicio de los trabajadores.-

Que se encuentra agraviado por encontrarse frente a una sanción fuerte sin delito alguno, donde ni siquiera se han causado daños y perjuicios, esto es, el órgano disciplinario debe, en este caso, echar mano a esta cláusula absolutoria, la cual contempla nuestra legislación procesal.- Que nota aquí una enorme deficiencia del Código Notarial que los notarios agraviados ahora y en el futuro deben modificar. III.-

Lo resuelto por la autoridad de instancia se encuentra de derecho y por eso ha de confirmarse.- Las disposiciones del Código Notarial son claras en el sentido de que los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica.- Es decir, el notario sólo puede actuar y ejercer su función fedataria dentro de su jurisdicción, esto es, dentro de nuestro país y, puede hacer constar actos y hechos jurídicos otorgados en el extranjero, siempre y cuando éstos surtan efecto dentro de nuestro territorio.- Dicho cuerpo normativo, en sus artículos 6 y 36, establece, como un deber funcional a todo notario, abstenerse de prestar el servicio, como en el presente caso, cuando estime que su actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico, ya que de lo contrario violaría igualmente la prohibición de autorizar actos y contratos nulos, ineficaces o contrarios a la ley, contenida en el artículo 7 inciso d) del Código Notarial.- Al proceder el denunciado a autorizar la escritura número 261, que refiere el traspaso de un inmueble ubicado en el Reparto Diecinueve de Julio, Departamento de Masaya, República de Nicaragua, e inscrito en el Registro de Propiedad de ese país, transgredió dicha normativa, toda vez que su función de profesional en derecho habilitado para el ejercicio de la función notarial, y por ende, conocedor del derecho, le imponía la obligación, desde un inicio, como parte de su deber de asesoría, establecido en el artículo 34 inciso f) de dicho código, informarles a los otorgantes de dicho instrumento, de su imposibilidad de autorizarlo, por más que éstos insistieran en que se llevara a cabo.- Esto por cuanto generalmente las partes son desconocedoras del derecho y, es con ese fin que se buscan los servicios del notario, quien está en el deber, como contraprestación a los honorarios que se le cubren, de prestar debido asesoramiento a las partes y fungir como contralor de legalidad, por lo que no encuentra este Tribunal justificación alguna al hecho de que el notario haya procedido a autorizar una escritura, como la de marras, que la ley le prohíbe confeccionarla.- También, debe tenerse en cuenta que el notario es un perito en derecho, quien tiene la obligación de conocer las disposiciones atinentes con el ejercicio de la función notarial.- Es por lo anterior que el notario denunciado se hizo acreedor a la sanción de un año de suspensión que le impuso el señor juez con base en los artículos 144 inciso e) y 145 inciso c) del Código Notarial, lo cual ha de confirmarse, haciéndose la aclaración de que la norma a que se hace referencia como transgredida, en el considerando III de la sentencia apelada, es el inciso d) del artículo 7, error material que se corrige y, también es aplicable al presente asunto el artículo 144 inciso b),

sanción que se estima es proporcional con la gravedad de la falta cometida, sin que se disminuya ésta por la manifestación de las partes de que no se les causó daño moral o patrimonial, ya que el agravamiento no proviene del inciso a) del artículo 145 sino del c), que contempla un presupuesto diferente al argumento que esgrime el notario.- Tampoco disminuye su gravedad, el hecho de que posteriormente, mediante un nuevo instrumento, las partes en dicha escritura hayan dejado sin efecto dicho contrato, ya que la rescisión surte efectos desde el momento en que se otorga, sin que se pueda retrotraer a la fecha de la escritura rescindida.

**IV.** En cuanto a los alegatos del denunciado, expresados en su escrito de agravios, debe decirse que éstos no son de recibo.- No es cierto, como erradamente parece entenderlo el denunciado, que como notario puede autorizar instrumentos públicos cuya eficacia se subordina a su anulación posterior mediante el otorgamiento de nuevos instrumentos que en efecto sean eficaces.- Al respecto, el artículo 70 del Código Notarial, establece que todo documento notarial es el expedido o autorizado por notario público en el ejercicio de sus funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley y, la escritura autorizada por todo notario, en el ejercicio de su función, es un instrumento público con efectos ejecutivos y probatorios plenos, conforme a lo señalado en los artículos 369, 370 y 371 del Código Procesal Civil, y se otorgan para que reúnan todos los elementos relativos a la validez jurídica del negocio autorizado.- Por eso es que no resulta admisible dicho argumento y, porque la anulación sólo es procedente por declaratoria de autoridad judicial competente, no por la declaración de las partes, pues los instrumentos públicos se otorgan para que tengan efectos y plena validez jurídica desde el momento en que este hecho se produce, toda vez que la función del notario es brindar seguridad jurídica, cuando los otorgantes acuden a rogar sus servicios, ya que buscan la certeza legal en los actos y contratos que este autorice.- Lo que sí pueden hacer las partes, es, si ése es su deseo, rescindir un acto o contrato por medio de un nuevo documento, que surtirá efectos desde el momento mismo en que se autorice, sin que se pueda retrotraerlos a la fecha en que se otorgó el anterior documento.- En cuanto al ejemplo que argumenta el notario de que puede otorgar poderes para ciudadanos nacionales o extranjeros para realizar actos o contratos que surtan efectos allende nuestras fronteras debe expresarse que ese tipo de actos se rige por el principio de locus regit actum y, para el caso de poderes, la Convención Interamericana sobre Régimen Legal de Poderes para ser Utilizados en el Extranjero, ratificada por nuestro país, así como el Código de Bustamante, pero no comprende el asunto que aquí nos ocupa.- Por otro lado, en cuanto al otro argumento, el traspaso que refiere la escritura número 261 no es un precontrato, y si ese fuere el caso, cobija la misma prohibición en que incurrió el notario, cuál es autorizar un contrato ineficaz, pues está referido al traspaso de un inmueble ubicado fuera de nuestro país.- Tampoco tiene que ver en modo alguno, con una segregación que posteriormente se efectuaría, pues ello no se desprende de la

lectura de ese documento, e igualmente, si de eso se tratara, le está prohibido al notario otorgarlo en esas condiciones, ya que se insiste, carece de competencia territorial para ello y, no tiene relación alguna con haber otorgado poderes para que terceros efectúen la venta en Nicaragua, o con acta de compromiso alguna, que de la misma forma le está vedado autorizarlos, para una situación como la que nos ocupa.- En este sentido debe aclararse que, en armonía con la validez jurídica y eficacia para la que se otorga un instrumento público ante notario, éste tiene la obligación -cuando la ley no le impone el deber de abstenerse de prestar el servicio- de redactar en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos, como lo expresa el artículo 87 del Código Notarial, de manera que la escritura número 261, conforme a lo expresado en dicho agravio, ni se ajustó a las disposiciones legales, ni surtió los efectos jurídicos requeridos por las partes, aparte del límite de competencia funcional que tiene el notario conforme al artículo 32 del citado cuerpo legal, que le impedía a todas luces otorgarla.- Debe rechazarse también el agravio de que dicha escritura fue un acto de buena fe, a solicitud de las partes, pues, de acuerdo a lo prescrito en el párrafo primero del artículo 31 del citado código, el notario, como fedatario público, tiene el deber de ajustar su actuación, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones, entre ellas, para este caso en particular, la competencia territorial establecida en el numeral 32 citado y, con observancia de los requisitos de ley, los que incumplió, al no haberse abstenido de prestar el servicio solicitado y autorizar un contrato totalmente ineficaz.- Lo atinente a que la queja de la entidad denunciante carece de fundamentación legal, de igual manera debe rechazarse, ya que la función de la Dirección Nacional de Notariado, es vigilar y controlar el ejercicio de la función notarial, por lo que ante una transgresión, como la que nos ocupa, tiene el deber legal de denunciarla, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 150 del Código Notarial, además, la denuncia planteada por dicha Dirección, contiene una relación de hechos debidamente fundamentados, de los que se le dio traslado e, incluso, la comisión de la falta fue aceptada por él, en su escrito de contestación.- Respecto a su argumento de que las partes le dicen al notario que necesitan un documento que únicamente garantice la venta y que él les aclara que el instrumento público solo puede surtir efecto en Nicaragua por competencia territorial, pero que sí puede hacer una escritura cuya validez entre ellos sea como un acta de compromiso, a lo que estuvieron anuentes, con acuerdo de cosa y precio donde se perfecciona la venta bajo condición resolutoria tácita de anular el instrumento oportunamente y sustituirlo por poderes, en su momento, debe reiterarse lo expresado líneas atrás, en el sentido de que el notario debió desde un inicio abstenerse de prestar el servicio, informarlo así a las partes, como parte de su deber de asesoría, y no autorizar, como lo hizo, un contrato totalmente ineficaz, habida cuenta del límite de competencia territorial que tiene, además de que, es él quien conoce el derecho, no las partes, principalmente si son extranjeras y legas en

estos menesteres, aparte de que, como también se dijo, no se puede autorizar un instrumento público, para anularlo posteriormente, lo que se contrapone a la esencia misma de la función notarial, que procura evitar litigios, no a fomentarlos.- Asimismo, debe señalarse que no fue un contrato de compraventa lo que el denunciado autorizó, sino una donación, contratos cuya naturaleza jurídica es totalmente distinta, lo que deja ver la confusión que tiene el notario respecto a este caso y, de todas formas, uno y otro, estaba inhibido para otorgarlos.- En lo que atañe a que las partes han relevado de responsabilidad al notario, como lo expresó la autoridad de instancia, de acuerdo al artículo 15 del Código Notarial, tal manifestación carece de sustento legal y el hecho de que las partes hayan acudido a la Dirección de Notariado, sin que el notario los haya enviado, explica el hecho de que las partes en todo momento tuvieron claridad de los efectos jurídicos que asumieron tenía el documento, es decir, tenían la confianza de que el notario les confeccionó la escritura 261, como un documento válido y eficaz, con carácter de auténtico, tan es así que acudieron a esa Dirección para que se autenticara, y fue ahí, donde esa entidad, en el ejercicio de sus funciones, lo certificó, para aportarlo como prueba a esta denuncia, sin que conste en autos prueba de que haya sido decomisado, aspecto éste que en todo caso, no es relevante para la resolución de esta denuncia.- Además, el hecho de que las partes no hayan denunciado expresamente al notario, sino que lo hizo oficiosamente la quejosa, no justifica la falta cometida por el notario ni disminuye su gravedad, porque la entidad denunciante, conforme al artículo 150 en relación al artículo 22 inciso j) del Código Notarial tiene legitimación para hacerlo, y ello para nada vicia jurídicamente el procedimiento, como lo afirma el denunciado.- En cuanto a las expresiones de éste, que expresa como agravios, en el sentido de que se le impuso una sanción muy dictatorial y por eso se siente un trabajador perseguido por el delito (sic) de trabajar, que se debió aplicar la sana crítica racional, lo cual significa un instrumento al derecho de los trabajadores, en este caso el notario en el ejercicio de la labor notarial, debe decirse que el Estado establece una serie de deberes y obligaciones, en aras del interés público, para los profesionales en derecho que desempeñan el notariado público, que es una función privada de naturaleza pública, y la inobservancia de esos deberes, los hace acreedores de la respectiva sanción disciplinaria, una vez establecida su responsabilidad, a través del respectivo proceso. - Esto tiene por objeto, en resguardo del interés de la colectividad, que se mantenga el orden y correcto desempeño de la función notarial, sancionando las faltas a los deberes que ella impone, como consecuencia directa y necesaria de la relación funcional que liga al notario con el Estado, por la delegación que éste le ha hecho de la fe pública.- Es así como, el notario en el ejercicio de su función, está obligado a prestar el debido asesoramiento jurídico y control de legalidad, no sólo para la celebración del acto o contrato que se le pida autorizar, sino también para la instrumentalización de los mismos, y el ejercicio de estos deberes también le imponen, abstenerse cuando la ley le prescribe esa obligación.- Estos deberes, así como otros que establece la legislación notarial, no son

potestativos, sino de obligatoria sujeción para el notario, dada su delicada investidura de fedatario público, y ha sido política del legislador, imponer sanciones cuando existan desviaciones al correcto ejercicio de la función notarial; en este caso, este Organo Colegiado, al igual que el juzgador de instancia, están sujetos rigurosamente al principio de legalidad y se aplican las sanciones previstas por la ley, debidamente sancionada y publicada, que es de conocimiento del denunciado y de todos los notarios públicos, quienes también deben acatar el principio de legalidad.- Deben rechazarse esos reproches que hace el denunciado ya que no existe ninguna aplicación discrecional ni persecución hacia él ni a ningún notario público, y la imposición de la sanción no prejuzga sobre su honestidad como profesional en derecho que ejerce el notariado público, ya que eso es un asunto que no tiene relación con la situación que aquí nos ocupa, sino que lo que aquí se examina, en forma objetiva, es su responsabilidad disciplinaria, la que existe al haber quebrantado una regla de derecho, que le impone determinada forma de actuar para casos en que tiene limitada su competencia territorial, por lo que resulta jurídicamente obligado a hacerle frente a la sanción disciplinaria prevista por la legislación.- Se reitera, que se le aplica la sanción, en su carácter de notario público, a fin de mantener la observancia de los deberes funcionales que establece la legislación en la materia, para el correcto ejercicio del notariado público.- En este caso, contrario a lo sostenido por el denunciado, quien parece no comprender la gravedad de la falta en que incurrió, procedió a confeccionar una escritura, para la cual no tenía competencia territorial para autorizarla, utilizando además, una boleta de seguridad que se utiliza exclusivamente para la presentación de documentos al Registro Nacional de este país, según lo dispone el artículo 29 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público # 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, con lo cual violó su deber de abstención para este tipo de asuntos, y con ello, incumplió con el deber de asesoría que está obligado dispensar a las partes, al no informarles de la imposibilidad de otorgar ese instrumento, así como no acató la prohibición de autorizar un contrato ineficaz e inválido.-

Lo anterior constituye una falta, tipificada en el artículo 139 del Código Notarial, como grave, por incumplir deberes que le impone el correcto ejercicio del notariado, y esa calificación no viola para nada el derecho del denunciado, como trabajador, en ejercicio de la función notarial, ni de ningún otro profesional, sino que si, por negligencia, impericia o desconocimiento, el notario escogió una solución inadecuada para la rogación que se hizo de sus servicios por parte de los otorgantes en la escritura número 261 por él autorizada, ha de enfrentar las consecuencias de su actuar.-

Se le aplica la sanción que prevé el ordenamiento jurídico, como consecuencia de la violación de un deber funcional, cuál es la obligación de no hacer, o sea, no abstenerse de prestar el servicio rogado.- Esto debido a que su conducta infringió lo dispuesto en el artículo 144 inciso e) del Código Notarial, ya que incumplió deberes, como los antes citados, que son de imperativa observancia por todo profesional que ejerce el

notariado público, para el correcto ejercicio de tan importante actividad, sancionándose, conforme a lo dispuesto en el numeral 144 inciso b) y 145 inciso c), al haber autorizado un contrato ineficaz, en este último caso, la sanción se agrava si esta ineficacia se debe a impericia, descuido o negligencia, como ocurrió en el presente asunto.- Se estima que este agravamiento es aplicable al caso en examen, por cuanto el notario, como conocedor del derecho, a sabiendas de que debía de abstenerse, procedió a autorizar el traspaso de un inmueble ubicado en Nicaragua, mediante un documento con apariencia de legalidad, utilizando su boleta de seguridad que sólo es para documentos a presentar en el registro costarricense, al margen de que las partes lo hayan dispensado de responsabilidad, de que afirmen que no se les ha causado daño moral ni patrimonial y, de que lo hayan dejado sin efecto, posteriormente, ya que como contralor de legalidad, el notario, profesional en derecho, debe propiciar la solución jurídica más conveniente para resolver la solicitud de los servicios que le efectúan las partes, y el hecho de que en otra escritura, las partes manifiesten que no cobró honorarios, carece de importancia, ya que los casos en que así está facultado el notario para no cobrar esos rubros, están previstos taxativamente en el Arancel de Honorarios para Profesionales en Derecho, no estando comprendido un asunto como el presente, lo que de todas maneras, no lo excluye de responsabilidad.- Ha de tenerse presente, en esta situación, que la función del notario, cuando se le ruegan sus servicios, no es mecánica, en el sentido de que procede simplemente a documentar lo que le solicitan las partes, sino que como fedatario público, debe examinar y apreciar jurídicamente el valor de su actuación, previo a documentarla y rubricarla con su fe pública, para así garantizar el efecto jurídico que pretenden las partes que ruegan sus servicios y, si el servicio que le ruegan es contrario a la ley, debe abstenerse, más en un caso como el que nos ocupa, en que el propio denunciado reconoce la imposibilidad de otorgar un instrumento público en esas condiciones.-

Finalmente, en cuanto a que deben aplicarse las prevenciones del procedimiento administrativo y del Código Procesal Penal, por carecer de ello el Código Notarial, debe indicarse que ese argumento es incorrecto, pues, ya en anteriores oportunidades, este Tribunal ha dicho que al derecho sancionatorio le resultan aplicables las disposiciones y principios del derecho penal como el debido proceso, audiencia previa, etc, en tanto no se contradiga con las normas y principios particulares de éste, pues ambos son manifestaciones del derecho punitivo del Estado, lo que ha ratificado la Sala Constitucional en el voto # **6359-93**, al expresar que: *"Los derechos que en materia penal le reconoce la Constitución Política al imputado, también se extienden como ya se ha indicado en otras oportunidades, al proceso sancionatorio, en lo que resulte aplicable de acuerdo a su naturaleza."*, pero en este asunto, contrario a lo que afirma el denunciado, se aplica el procedimiento establecido en el Código Notarial para casos como el presente y, supletoriamente, por disposición del párrafo final del artículo 163 de dicho cuerpo legal, las disposiciones del Código Procesal Civil, sin que esté previsto

en norma alguna, el precepto de que antes de denunciar una falta, se le debe prevenir anticipadamente al notario su subsanación, como lo expresa en sus agravios.- En cuanto a la prueba para mejor resolver, ofrecida en su escrito de apelación, además de no ser este el momento procesal para ofrecerla, resulta inconducente para la resolución de este caso, por lo que no resulta admisible.- Así las cosas, al no haberse abstenido de prestar sus servicios, no haber asesorado debidamente a las partes de que no podía otorgar la escritura número 261 y haber autorizado el notario dicho documento, que es un contrato ineficaz e inválido, ha de confirmarse la sentencia recurrida."

#### **8. El Deber Notarial de Consignar en la Escritura Pública las Advertencias Legales en Cuanto a los Deberes de los Actos Consentidos por los Comparecientes**

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

Voto de mayoría

"III. Estima este Tribunal que los agravios del apelante no son suficientes para variar lo resuelto por la autoridad de instancia como luego se dirá. La sentencia recurrida tiene por demostrado que el notario insertó en el reducido instrumento número 241, la comparecencia de Roxana Molestina Gaviria quien rindió declaración jurada atinente a que nunca ha participado en concurso de litaratura alguno.- Este Tribunal comparte el criterio del a quo de que el notario no advirtió a la compareciente los deberes legales que supone el acto contenido en la escritura, lo cual se impone no sólo por ser el Derecho Notarial eminentemente formalista sino por la naturaleza misma del instrumento que autoriza, en este caso, una declaración jurada, en que debe advertir previamente, bajo la fe de juramento, sobre las connotaciones de la manifestación que hace la parte y con los apercibimientos contemplados en el artículo 311 del Código Penal.- El apelante arguye que la declaración jurada objeto de este proceso fue un acto autorizado en forma válida y legal en cumplimiento de todas las formalidades, y que nunca violó el artículo 89 del Código Notarial, ya que éste artículo únicamente se refiere a poner en conocimiento de las partes sobre reservas y advertencias que tengan relación directa con la eficacia y validez del acto autorizado de manera que los comparecientes sean informados sobre aspectos negociales de importancia que podrían tener efecto sobre lo manifestado y deseado, y agrega que la norma indicada no menciona la obligación de consignar la lectura del artículo 309 del Código Penal ni ninguna otra norma jurídica, pues de ser así, los notarios tendrían que consignar la lectura de innumerables normas de derecho sustantivo en las cuales se basan los actos y contratos, todo lo cual declara improcedente este Tribunal, ya que de conformidad con el artículo 89 del Código Notarial la conclusión de las escrituras públicas deben iniciarse con las advertencias que el notario, por ley, debe hacer a los comparecientes, y en la escritura objeto del proceso se extraña la advertencia de las penas con que la

ley castiga el delito de falso testimonio o perjurio que contempla el artículo 311 del Código Penal por lo que se hace acreedor de la sanción establecida en el artículo 144 inciso e) del Código Notarial.- El recurrente indica que de ser como lo señala la juez a quo, cada notario debería citar todas las normas de derecho sustantivo que fundamentan un acto o contrato, lo que no es así, sino únicamente aquellas que por la naturaleza o formalidad del acto deba hacerlo de esa manera. Recuérdese que el artículo 311 del Código Penal castiga con *"prisión de tres meses a dos años al que faltare a la verdad cuando la ley le impone bajo juramento o declaración jurada, la obligación de decirla con relación a hechos propios"*, así que quien tiene la obligación de declarar con la verdad, debe ser advertido de las consecuencias de no hacerlo en debida forma y en forma contraria.- Argumenta el notario que la declarante en la escritura número 241 es abogada, razón por la que conocía la trascendencia de sus manifestaciones, lo que este Tribunal rechaza, pues debe indicarse que las advertencias y apercibimientos que el notario está obligado a informar al otorgante por la declaración jurada que está prestando no podían dejar de hacerse de ningún modo so pretexto de la existencia de una condición personalísima, pues la ley no hace esa diferencia y el notario no puede hacer esa diferencia cuando la ley discrimina al respecto.- Ese proceder riñe claramente con lo que dispone la ley por lo que al no observar la forma prescrita por la legislación notarial se hace acreedor de la sanción que se le impuso, por incurrir en falta grave y violar su deber notarial al realizar enmiendas que él autoriza.- Ya este Tribunal ha resuelto, en casos similares al presente, lo siguiente: *"En cuanto a la indicación de reservas y advertencias, el denunciante no indicó cuáles son esas reservas y advertencias que echa de menos, pero es evidente que tratándose de una declaración jurada, tal y como lo dijo el señor juez de instancia, esas advertencias son las relativas a las consecuencias que trae rendir una declaración jurada, por lo que debió consignarse en la escritura, que el compareciente podía ser acusado por el delito de perjurio si faltaba a la verdad con relación al hecho propio sobre el cual estaba declarando. Esta advertencia se echa de menos en la escritura, y por esta razón, el notario también faltó a sus deberes notariales y se hizo acreedor a sanción."* (ver Voto **89-2007**).

Las omisiones de las que adolece el citado instrumento confeccionado por el denunciado hacen que haya incurrido en una falta grave, conforme lo dispuesto en el artículo 139 del Código Notarial, ya que ésta norma no sólo establece que existe falta notarial cuando se incurra en la responsabilidad objetiva por causar un perjuicio a las partes, terceros o la fe pública, sino que establece que además, existe falta grave cuando incumplen requisitos y deberes establecidos en la ley para el correcto ejercicio del notariado, de manera que esa falta debe ser sancionada conforme lo dispone el numeral 144 inciso e) del mismo código, siendo acreedor a una sanción de un mes de suspensión que se considera, por una parte proporcional a la falta cometida, y, por otra parte, legal, por ser el mínimo previsto en esa norma.- Se rechaza la prueba para

mejor proveer ofrecida por el notario en esta instancia, por improcedente, ya que ésta es una facultad del juez y no de las partes conforme lo dispuesto en los artículo 331 y 575 del Código Procesal Civil.- Así las cosas, se confirma la sentencia recurrida.”

## 9. Otorgamiento, Autorización y Principio de Unidad del Acto

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

Voto de mayoría

V. En cuanto a la sanción, aduce la recurrente, que desde un inicio reconoció que se trata de un error, que no actuó con dolo y que puso en conocimiento del Archivo Notarial, además de que ninguno de los otorgantes reclamó. Sobre este último aspecto, ya se explicó que el numeral 150 del Código Notarial no sólo confiere legitimación a las partes de la escritura, sino también a los terceros que deriven un interés, como ocurre en el caso, de manera que la falta de una queja de los otorgantes de la escritura número sesenta, no le resta validez al reclamo de los quejosos, más aún cuando han denunciado que se hizo en su perjuicio. La existencia de un dolo comprobado, puede agravar la falta, pero su no demostración, no exonera al notario o notaria de responsabilidad, pues el incumplimiento de sus deberes, puede obedecer también a culpa y evidentemente en el caso, a pesar de lo señalado por la notaria, existe un gravísimo error en su desempeño notarial, que afecta grave y decididamente sus obligaciones funcionales y trastoca la fe pública y la confianza que el Estado le depositó. Un breve repaso de los instrumentos autorizados en su protocolo, que son de importancia en este asunto, lo ilustrará. Así, la escritura número sesenta original, fue otorgada y autorizada por la notaria, el diecinueve de marzo del dos mil tres y corresponde a una venta del vehículo placa doscientos doce mil cuatrocientos ocho, realizada por Eduardo Arias Espinoza a favor de Centro de Pinturas Novasur Sociedad Anónima. La escritura número sesenta y uno, esta datada veintiséis de marzo de ese año y es una cancelación de la prenda que a favor del Banco Interfín, pesaba sobre el vehículo placa CL ciento treinta y siete mil quinientos treinta y uno. La escritura número sesenta y dos, de esa misma fecha, corresponde a la venta del vehículo citado en última instancia realizada por Josabeth Córdoba Sánchez a favor de Silvia García Arias. La número sesenta y tres del tres de abril del dos mil tres, es la venta de la finca del Partido de San José, folio real matrícula ciento treinta y tres mil seiscientos setenta y seis, submatrícula cero cero cero, de Blaju de Costa Rica, Sociedad Anónima, a Enio Blando Valverde. Después de estas escrituras, consta la escritura objeto del asunto, también identificada con la número sesenta, a la que se le consignó, como data, dieciséis de marzo del años dos mil tres. De acuerdo con esta secuencia y siguiendo la posición de la notaria, la verdadera escritura sesenta, que es la venta de ocho lotes de la finca inventariada de la sucesión de Jesús Coto Rojas, fue autorizada y otorgada, casi quince días antes de que se otorgaran y autorizaran las posteriores (partiendo de la

número sesenta y tres), pero por un error, se imprimió después de las otras. Tal explicación no resulta creíble y riñe con el correcto ejercicio notarial, según esta regulado en el Código de la materia. En efecto, según el principio de la **Unidad del Acto**, la lectura, el otorgamiento y la firma de un instrumento notarial debe realizarse sin interrupciones, en forma inmediata, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se de una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar (ver ETCHEGARAY. Natalio Pedro. Escrituras y Actas Notariales, Editorial Astrea, Segunda Edición actualizada y ampliada, Ciudad de Buenos Aires 1998, página 52, GATTARI. Carlos Nicolás. Manual de Derecho Notarial, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1997, página 133 y PELOSI, Carlos, El Documento Notarial. Editorial Astrea, Primera Edición, Tercera reimpresión, Buenos Aries, 1997, página 234). De ahí que, de conformidad con los artículos 91 a 93 del Código Notarial, sea obligación del notario dejar constancia que la escritura fue leída, que se firmó por las partes, testigos y notario y de la fecha con indicación de hora, día, mes y año en que fue otorgada y autorizada, entendiéndose por **otorgamiento** "como aquella actividad *exclusiva de las partes o sujetos negociales que oída la lectura del instrumento, exteriorizan su consentimiento sobre el fondo y forma, por medio de la firma consignada al pie de la escritura pública*", (GATTARI. Carlos Nicolás. Manual de Derecho Notarial. Ediciones de Palma, Buenos Aires, 1988, pág. 125), lo que esta contemplado en el artículo 91 del Código Notarial, cuya letra dice: "*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*"; y por **autorización** "*Es el acto mediante el cual el escribano, con su firma autenticante, asume la paternidad del instrumento para constituir fehacientemente hechos y dichos de las partes, los suyos propios y el instrumento. Esto en sentido material. Formalmente es aquella parte del instrumento en que el oficial público estampa su firma. Es acto propio del escribano. Desde ese momento se convierte en instrumento notarial independizándose de su mismo autor, que no lo puede contradecir. Comprende otros contenidos: por su firma el escribano asevera la veracidad del texto, afirma la legalidad del instrumento, responsabilizándose por cumplir los requisitos normativos; asegura la calificación de los actos legitima intervenciones. La autorización es la última operación formal, interna al instrumento que, por tal hecho, se convierte en notarial; resume la totalidad del camino operativo desde la calificación en la síntesis alcanzada por esa comunicación lingüística. Autorizado el instrumento por el escribano se producen las consecuencias que la ley fija, que constituyen un haz triple solidario: forma, constitución, prueba...*"

GATTARI, Carlos Nicolás, Vocabulario Jurídico Notarial. Ediciones de Palma, 1988, pág. 19). Al amparo de las citadas normas y de la doctrina que las informa, no resulta posible que la notaria asegure que una escritura no impresa, fue otorgada antes de

que documentalmente existiera, confiriéndole un valor inmaterial, como para antedatar la fecha. En otras palabras, la escritura existe, en tanto es otorgada por las partes y autorizada por el notario y debe tener como fecha, la data en que esto ocurra. Esto implica que la verdadera data de autorización es cuando el notario en presencia de las partes y luego de su otorgamiento y rúbrica de las partes, la firmó, no antes y en el caso de la escritura número sesenta esto no pudo haber acontecido, porque simple y sencillamente no estaba impresa el dieciséis de marzo, cuando existían antes otras escrituras de fecha posterior. De otra forma, se presentarían serias interrogantes, sin una explicación razonable: Si las partes se presentaron el dieciséis de marzo del dos mil tres, qué otorgaron, que documento les fue leído, y en cual documento y dónde firmaron y que escritura autorizó la notaria, si en esa fecha, no estaba impresa la escritura en el protocolo, y luego fueron otorgados y autorizados otros documentos del diecinueve de marzo, del veintiséis de marzo y del tres de abril, que sí cuentan con las supuestas firmas de partes y notaria. O es que los otorgantes de la escritura cuestionada firmaron un documento en blanco y se autorizó de igual forma. Por supuesto que cualquiera de estas posibilidades también implicaría un proceder contrario al Código Notarial. La única explicación razonable, siguiendo el orden de las escrituras y su cronología numérica, física (los folios en que fueron asentadas) y temporaria (las fechas consignada), es que se antedató la fecha de la escritura número sesenta (la que es objeto del asunto) y luego se renumeraron, para que la sesenta del diecinueve de marzo, fuera la sesenta y uno y consecutivamente, consignándose la razón de la supuesta omisión de impresión. Es cierto que la notaria comunicó esa situación al Archivo Notarial, pero con independencia de que esa entidad lo advirtiera, su silencio no puede entenderse como la aceptación y validación de ese proceder, que esta Jurisdicción, enterada por la presente queja, considera que es falta sancionable y que se trata de un hecho que la notaria ejecutó con conocimiento y entendida de las normas que regulan su función, más allá de que obrara en forma premeditada, con una finalidad no comprobada, o por simple negligencia o imprudencia, que es lo castigado. Los hechos, son entonces, graves, pues debe recordarse que el documento notarial tiene efectos probatorios y su fecha reviste importancia para fijar la data en que ocurrieron, pues está cubierta por la fe pública del notario. En este sentido, este Tribunal, en el Voto No. 223-2005, de las nueve horas treinta y cinco minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil cinco, razonó: *“Las faltas denunciadas por la señora Directora de Notariado, a saber, que cuando se apersonaron los fiscales de la dependencia a su cargo, las referidas escrituras se encontraban sin firmar, no constituyen por sí solas motivo de sanción, ya que como lo denuncia, esos documentos que estaban identificados como "escrituras" no eran tales, pese a estar asentadas en el protocolo, al no encontrarse firmados por las partes y el notario mismo, es decir, no eran instrumentos públicos.- Ahora bien, a contrapelo de lo anterior, en su escrito de contestación presentado el 16 de septiembre del 2003 visible a folios 20 y siguiente, como sustenta el señor juez de primera instancia en su fallo, el notario expresa que los*

*referidos documentos se encuentran debidamente firmados por las partes y por su persona.- Tales procedimientos si constituyen faltas a la fe pública, y no son un correcto ejercicio del notariado por parte del profesional denunciado, tal y como lo expresa dicha autoridad, motivo por lo que los reparos que hace el denunciado en su escrito de apelación no resultan de recibo, ya que de conformidad con lo establecido en lo conducente por los artículos 369, 370 y 371 del Código Procesal Civil, es instrumento público la escritura pública autorizada por un notario público, la que tiene efectos sustantivos y probatorios plenos, ya que mientras no sea argüida de falsa, hace plena prueba de la existencia material de los hechos ahí afirmados por el profesional autorizante, en el ejercicio de sus funciones, o haber pasado en su presencia.- De la misma forma, el documento otorgado por las partes ante un notario hace fe, no sólo de la existencia de la convención o disposición para la prueba para la cual ha sido otorgado, sino aún de los hechos o actos jurídicos anteriores que se relatan en él.- A su vez, el artículo 31 del Código Notarial establece que 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, presumiéndose ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos.- En este caso, no es admisible que las partes y el notario firmen en fecha distinta a la consignada en la escritura matriz, ya que esta práctica es indebida y violatoria a los deberes funcionales que le impone a dicho fedatario público, el correcto ejercicio del notariado.- Por eso, los argumentos que hace el notario en su escrito de apelación a efecto de que no se le sancione no son de recibo, pues de la prueba recabada en autos se constata que sí transgredió lo dispuesto en los artículos 2, 31, 33, 91, 92 y 93 del Código Notarial, toda vez que las escrituras números 192, 193, 194 y 195 fueron firmadas por las partes y autorizadas por él, en hora y fecha distinta a las consignadas en su protocolo, hecho éste que fue reconocido por el propio denunciado en su escrito de contestación, al aportar copia de esos instrumentos debidamente firmados, haciendo ver este hecho con la mayor naturalidad, cuando es inexacto que esas escrituras hayan sido firmadas en la hora y fecha que relacionan esos documentos, tanto por él como por las partes, lo cual infringe no sólo las normas antes transcritas, sino que también es una violación de la fe pública de la cual es depositario.- También debe señalarse que esas acciones representan una falta al deber de cuidado de parte del profesional denunciado, el cual le es exigible a él con más rigor que al común de las personas, ya que sus actuaciones están sujetas al principio de legalidad, todo lo cual deviene en un incorrecto ejercicio del notariado.- No lleva razón el denunciado en su argumento de que no cometió falta alguna y que no se le puede sancionar por no estar tipificada la falta y que de estarlo, contraviene todo criterio de proporcionalidad, ya que independiente de que haya causado o no perjuicio a las partes o terceros, sí es evidente que sus actuaciones constituyen faltas a la fe pública y, como se indicó, reflejan un incorrecto ejercicio del notariado, y eso sí está tipificado como una falta*

*grave, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 del Código Notarial, sancionable conforme lo dispone el artículo 144 inciso e) del mismo cuerpo legal, con uno a seis meses de suspensión". Así las cosas, la sanción no es ni desmedida, ni desproporcionada, al estar en franca relación su gravedad y habría que decir, que incluso la sanción impuesta es menor que la que se debió imponer, en atención a la importancia y gravedad de los bienes jurídicos comprometidos, como son la fe pública, la seguridad jurídica y el correcto ejercicio de la función.*

## **10. Otorgamiento y Firma del Instrumento Público**

[Tribunal de Notariado]<sup>xi</sup>  
Voto de mayoría

"III.- Este Tribunal avala lo resuelto por la autoridad de instancia en relación al presente asunto. Entre los agravios que expresa el apelante está que la suspensión le implica una serie de perjuicios en su condición de notario, que incluye un daño moral, ya que el simple hecho de ser suspendido implica ante la sociedad una presunción de haber cometido una falta, independiente de cuál haya sido. Ese agravio no resulta de recibo, pues la legislación notarial y normas conexas establecen una serie de deberes y lineamientos que, con carácter imperativo debe observar el notario en el ejercicio de su función quien, por su condición de fedatario público está obligado a ejercer su actividad en una forma correcta. Más bien, la colectividad misma exige de este tipo de profesionales un adecuado ejercicio de su profesión para que no se menoscabe la seguridad jurídica que ampara los actos en que interviene, por lo que actuaciones como la que aquí se analiza, contravienen esos postulados. Otro agravio atañe a que la sentencia apelada es confusa, en el sentido de que se funda en el artículo 144 inciso e) del Código Procesal Civil y 150 del Código de Familia. Ciertamente el juzgador de instancia aludió en su sentencia a dichos cuerpos normativos, siendo que lo correcto es que esos mismos numerales corresponden al Código Notarial, por lo que se corrigen esos yerros. En el caso del numeral 150, fue invocado para rechazar la falta de legitimación opuesta por el denunciado, ya que ese artículo es el que se refiere a la legitimación que tienen oficinas públicas, como la denunciante, para efectuar este tipo de denuncias, a lo que ya se hizo mención, y en el caso del 144 inciso e) por ser la norma que establece el margen de sanción a imponer cuando se incumplan deberes, como el que transgredió el notario Cerdas, esto es, por no haber firmado los comparecientes la escritura en un mismo momento, como lo prescriben los numerales 91 y 92 del Código Notarial, citados acertadamente por la autoridad de instancia, errores que en todo caso no desvirtúan la falta indicada, motivo por el que se rechaza ese agravio. También expresa el apelante que el juzgador está equivocado al decir que él autorizó un instrumento público sin la firma de uno de los otorgantes, lo que es falso. Que lo cierto es que él procedió a autorizar el instrumento del primer testimonio

posterior a la fecha en que se presentó junto con el adquirente al Archivo Notarial, el día tres de octubre del dos mil uno, pero el primer testimonio lo autorizó para su debida tramitación hasta el día siguiente. Sin embargo, no lleva razón el notario en cuanto ese aspecto, ya que la prueba que consta en autos es contundente en el sentido de que la escritura trescientos dos no fue firmada en el acto de otorgamiento por el adquirente, contrariando lo dispuesto en los artículos 91 y 92 del Código Notarial, antes citados, que establecen que tanto la firma de las partes como la del notario tiene que estamparse en el mismo acto en que se otorga el instrumento público. Al no hacerlo así, por los motivos que fuere, se vulneran los principios de unidad del acto e intermediación, orientados en el mismo sentido, que invoca en forma correcta el juzgador y apoyado en la cita de doctrina, que también hace suya este Organo Colegiado. Aunque los agravios del denunciado son insistentes en que las partes comparecieron, se les leyó la escritura y manifestaron su conformidad con la misma, es claro que el mejor testimonio de que así hubiera sucedido lo evidenciaría la firma estampada en ese mismo acto por los comparecientes, pero eso no fue así, según se desprende del propio dicho del notario al consignar esa nota en el Archivo Notarial, de tal manera que tiene razón la autoridad de instancia al decir que el notario autorizó un instrumento público sin la firma de uno de los otorgantes, ya que autorizó la escritura número trescientos dos, que constituye un instrumento público con efectos probatorios plenos, conforme lo disponen los artículos 369 párrafo in fine y 370 del Código Procesal Civil, relacionando la comparecencia de dos otorgantes en dicho instrumento, cuando en realidad firman únicamente el notario y el vendedor, aunado al hecho, reconocido ampliamente por el notario en los autos, de que en fecha posterior, tuvo que desplazarse con el comprador al Archivo Notarial para que éste firmara la escritura, careciendo de importancia cuándo expidió el testimonio de la escritura, ya que esto corresponde a un presupuesto distinto al que aquí se analiza. Menciona el agraviado que omitió señalar que los otorgantes comparecieron ante él a las ocho horas del 28 de setiembre del referido año, y supuestamente formalizaron la negociación. Que les leyó la escritura y estuvieron de acuerdo, el comprador pagó el precio y se retiraron de su oficina, pero por un descuido suyo solo se recogió la firma del vendedor, cuando todos suponían que se habían recogido todas las firmas y que luego, se enteró de que el comprador no había firmado y por error el protocolo se entregó al Archivo. Como ya se dijo antes, es un hecho admitido por el mismo denunciado que el comprador no firmó en el mismo acto en que se otorgó la escritura y es lo que en definitiva debe tomarse en cuenta para sancionarlo y su confesión de que por un descuido el comprador no firmó ese instrumento, lo que hace es confirmar que incurrió en un descuido inexcusable, de manera que este agravio también ha de rechazarse. Por otro lado, aunque al notario le fue permitido por esa dependencia que la escritura la firmara el comprador, es claro que ese hecho más bien confirma que en momentos distintos firmaron los contratantes, propiciando que ese instrumento sea absolutamente nulo, conforme a lo dispuesto en el artículo 126 inciso a) del Código

Notarial y, pese a que el comprador consignó la firma, la falta nació con la omisión en que incurrió el notario de no recoger la firma del comprador en el mismo momento en que se autorizó la escritura matriz. El reparo que hace el notario de que tampoco incumplió con el principio de unidad del acto, ya que todos estuvieron presentes en su oficina a una misma hora y se les leyó la escritura a los comparecientes, quienes manifestaron su conformidad, no resulta de recibo por los mismos motivos citados en último término, pues sin lugar a dudas vulneró ese principio así como el de intermediación, al firmar las partes en momentos distintos. IV.- También el denunciado manifiesta agravio en cuanto a que el hecho de recoger la firma del comprador en el Archivo Notarial, no constituye causal de suspensión de las establecidas en los artículos 143, 144 y 145 del Código Notarial y nunca autorizó la compraventa referida, sino hasta que se recogieran las firmas de las partes, por tanto jamás autorizó un acto ilegal o ineficaz. De igual manera se equivoca el denunciado en cuanto a este otro agravio, toda vez que el artículo 144 inciso e) de dicho cuerpo legal sanciona al notario que incumpla alguna disposición, legal o reglamentaria, que le imponga deberes u obligaciones sobre la forma en que debe ejercer la función notarial, no teniendo ninguna relación las otras dos normas señaladas y precisamente uno de los deberes que le impone dicha función al denunciado es que, de conformidad con los numerales 91 y 92 de dicho cuerpo legal, las partes de una escritura firmen a la misma hora y fecha en que se otorga ésta, aspecto inobservado y reconocido por el apelante con relación a la escritura número trescientos dos en el caso del comprador, lo que realizó el notario mediante razón el día tres de octubre del dos mil uno, omisión ésta que, torna nulo dicho instrumento, ya que la escritura no fue suscrita en el mismo acto por el comprador, como abundantemente se ha explicado, por lo que no le asiste razón al denunciado sobre ese punto. No lleva razón el notario en cuanto a que su conducta no constituye falta grave de las enumeradas en el artículo 139 del Código Notarial. Más bien este numeral establece que faltas como las que aquí se analiza son graves porque, en el caso de marras, incumplió un deber propio del ejercicio de sus funciones, contemplado específicamente en los numerales antes indicados, lo cual debe sancionarse con suspensión según lo establece dicho artículo, de manera que no es posible sancionarlo en una forma diferente ya que se le impone el mínimo del margen previsto en el artículo 144 inciso e) del Código Notarial, no pudiendo sancionarse con una simple reprensión o apercibimiento porque eso es para faltas leves. Asimismo, es errada la posición del notario en el sentido de que el citado cuerpo legal permite la corrección de errores en el protocolo, como lo es el artículo 96. Eso no es cierto, ya que el citado artículo relaciona un presupuesto distinto al que aquí se analiza, cual es la facultad que se le otorga a los notarios para corregir los errores u omisiones en las escrituras asentadas en su protocolo, después de firmadas por las partes, mediante su subsanación en la matriz por medio de razón zzal o al pie, con la firma de las partes, lo que sin duda, no es el caso que corresponde al presente asunto. Finalmente, este Tribunal lamenta lo expresado por el notario en el sentido de que la sanción impuesta

le priva del medio con el cual mantiene su familia, pero debe decirse al respecto que, como ha dicho con anterioridad éste Organo Colegiado, la calificación de la falta y su sanción deviene de la ley y por ende, no puede ser variada por el juzgador, además, en lo que al presente caso se refiere, corresponde a la tercera parte de la sanción máxima prevista para este tipo de faltas. Así las cosas, lo que se impone es confirmar la sentencia recurrida."

## 11. Implicaciones de la Firma del Notario en los Documentos Protocolares

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

Voto de mayoría

“V. El Juzgador de primera instancia en sentencia fundamenta las razones para tener por demostrada la actuación indebida en que incurrió el notario apelante, al haber autorizado los instrumentos públicos 33, 35 y 36, en fecha posterior al otorgamiento, que le hizo acreedor de la sanción impuesta, dentro de las que cita el Voto N° 223-2005, de las nueve horas treinta y cinco minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil cinco. Todo lo cual avala este Tribunal, pues la fe pública conferida al notario para que quede inserta en el documento confeccionado, requiere de la firma del notario autorizante, (párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial: *En virtud de la **fe pública**, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos **AUTORIZADOS POR ÉL** .).* Sin la firma del notario, el documento confeccionado no se puede tener como documento público, pues con la firma, el notario no sólo prueba su autoría, sino que con ella le confiere el carácter de documento notarial y la naturaleza de documento público. Téngase en cuenta que, conforme lo establece el artículo 81 del Código Notarial, “ **La ESCRITURA PÚBLICA constará de tres partes: introducción, contenido y CONCLUSIÓN”, dentro de la conclusión se “**incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y LA AUTORIZACIÓN”**. No es de recibo y por ende ha de rechazarse, el alegato del recurrente en el sentido de que el artículo 92 del Código Notarial “**es completamente omiso respecto a que la firma del notario deba realizarse en el mismo momento que los otorgantes”**, pues en el artículo 92 citado se indica: “ **LA AUTORIZACIÓN contendrá: ... c) LA CONSTANCIA QUE FIRMAN EL NOTARIO PÚBLICO, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman ” ; además en el artículo 93 del mismo Código, se establece que: “ **... Primero FIRMARÁN los comparecientes y los testigos, en su caso; AL FINAL, EL NOTARIO AUTORIZANTE. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código”**, por ello, no es cierto que no exista norma que obligue al notario autorizar con su firma en el mismo acto del otorgamiento, pues es todo lo contrario, es con su firma que autoriza el documento notarial y que le confiere la naturaleza del instrumento público (artículos 369, 370 y 371 del Código****

Procesal Civil), por lo que en el presente caso no se está recurriendo a interpretación alguna, pues en estos artículos ante citados se contempla el principio de unidad del acto que el notario alega no está normado. El propio recurrente, cita al profesor José Luis Aramburu Restrepo en su Manual de Derecho Notarial, funciones y responsabilidades, indicando que: “ **LA FIRMA DEL NOTARIO EXPRESA SU AUTORIZACIÓN DEL DOCUMENTO. Consiste en la fe que imprime el notario a este (el instrumento) en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los particulares**”, de lo que se infiere que, dentro del documento debe encontrarse la autorización del notario, ya que sin ella, no existe documento notarial alguno, pues no se ha impreso la fedación pública, la cual se realiza con la firma del notario. El argumento de que en doctrina, se analiza la posibilidad de que los comparecientes firmen el instrumento público en tiempos distintos, y que algunos países cuenten con legislación que así lo permite, no afecta la inmediatez ni la unidad del acto exigida por nuestro ordenamiento jurídico, y no es aplicable en Costa Rica (salvedad de las actas notariales por el inciso f) del artículo 102 del Código Notarial que pueden insertarse dentro de las 24 horas, sin embargo, una vez insertas las mismas deben ser firmadas en el acto), porque para nuestro Código la omisión de firma del notario que debe autorizar el documento notarial protocolar es de tal gravedad, que su falta se sanciona con una nulidad absoluta del instrumento público, según lo establece el inciso a) del artículo 126 del citado Código. El recurrente, alega que, la jurisprudencia de este Cuerpo Colegiado citada (Voto 223-05) , no es aplicable al presente caso, pues en éste ya “todas las partes habían estampado su rúbrica”, mientras que, en la resolución citada, “***fuieron firmadas por las partes y autorizadas por él (el notario), en hora y fecha distinta a las consignadas***” , lo que tampoco es de recibo, pues la sanción de nulidad absoluta contenida en el inciso a) del artículo 126 del Código Notarial, no hace distinción alguno en cuanto a la falta de firma de una parte o del notario. El apelante discrepa del calificativo de grave de la falta cometida y solicita que se le imponga en lugar de la suspensión un apercibimiento como sanción, lo cual no es posible, dado que expresamente el artículo 139 del Código Notarial, establece que: “**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.**”

(negrita y subrayado suplidos), es decir, con su conducta el notario incumplió un deber funcional establecido por ley para el correcto ejercicio del notariado, en los tres casos denunciados, las escrituras debieron ser firmadas por las partes y el notario a la hora y fecha en que se autorizaron, según lo disponen los artículos 92 y 93 del Código Notarial. Tampoco es de recibo el alegato del denunciado de aplicar en su caso el

indubio pro notario, pues los juzgados notariales somos tribunales de derecho no de conciencia y habiendo incurrido el notario denunciado en falta grave, como se dijo, con su actuación se ha hecho acreedor de la sanción impuesta. El rechazo de la prueba testimonial, no sólo es un asunto precluido, por haberla rechazado en su oportunidad el juzgado de primera instancia, resolución que fuera confirmada por este Tribunal en voto 256-2004 a las diez horas del siete de octubre del dos mil cuatro, pues con la misma no era posible desvirtuar la omisión de firma autorizante en los instrumentos públicos 33, 35 y 36 denunciados, que el propio notario reconoció haber incurrido, por lo que tampoco existe la argüida nulidad. Cabe indicar, que en el presente proceso se le imputa al notario la comisión de tres faltas independientes (una por cada instrumento público no autorizado), por las cuales debió habersele impuesto una sanción por cada una de ellas, el juzgador a quo impuso sólo una sanción, sin embargo, este Tribunal no puede reformar en perjuicio. Así las cosas, lo que se impone es confirmar en lo apelado, la sentencia recurrida.”

## 12. Uso del Sello en Lugar de la Firma en Documentos Notariales

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

Voto de mayoría

"IV. [...]. Es improcedente la pretensión del notario de que se homologuen las firmas facsimilares consignadas en los instrumentos públicos de su protocolo con las puestas de su puño y letra, pese a que las reconozca como propias. Según la doctrina, la firma, es la representación gráfica del nombre y apellido de una persona, hecha de su puño y letra, del modo que acostumbra y normalmente al pie del instrumento; acredita la prestación del consentimiento. Con ella el notario acredita la veracidad del texto, la legalidad del instrumento, responsabilizándose por cumplir requisitos normativos, además de asegurar la calificación de los actos y legitimar intervenciones. Al respecto, puede consultarse la obra: **Manual de Derecho Notarial**, Gatari, Carlos. Ediciones De Palma, Buenos Aires Argentina, 1988, pág 130. Por ello, no puede en modo alguno, equipararse la firma impresa con sello facsimilar, con la firma manuscrita del notario, toda vez que la forma en que se consigna ésta última es indispensable en el instrumento público, pues siendo el notario el autenticador del acto otorgado ante él, mal puede concebirse que haya pronunciamiento de fe pública, si el acto carece de firma, posición reafirmada por nuestra legislación al establecer que en virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él, según detallan el párrafo final del artículo 31 en relación al artículo 92 incis f) y 96 del Código Notarial. Esta misma postura también ha sido refrendada por la doctrina y nuestra jurisprudencia al señalar que el Notario Público ejerce una función pública que le ha sido conferida en forma personal por el Estado y que consiste principalmente, en dar fe a las situaciones de

hecho que debe constatar. Junto con el carácter de fedatario público, actúa como asesor de quienes solicitan sus servicios, respecto de los alcances legales del acto o contrato que pretenden le sea autorizado por él. El Notario, se dice, modela el acto jurídico, dotándolo de forma legal. Para ello califica la naturaleza y legalidad del acto; admite este a su intervención al tenerse por requerido por las partes, o bien lo rechaza, si tal calificación es contraria; y por fin lo redacta. Tiene además el notario la **función autenticadora**, que es la de mayor trascendencia pública, porque consiste en investir los actos notariales de una presunción de veracidad que los hace aptos para imponerse por sí mismos en las relaciones jurídicas, para ser impuestos por el poder coactivo del Estado (Véase al respecto: **Derecho Notarial y Registral** Carral y Teresa, Luis. México D.F. I. Edición. 1965. Pág. 91. Sala II de la Corte Suprema de Justicia. Voto No 28 de las 8:45 hrs. del 27 de julio de 1990, citado en el voto de este Tribunal, # 50-01 de 9:55 horas del 29 de marzo del 2001) (resaltado no es del original). De lo anterior se concluye que, sin demérito de las demás fases que involucra la función notarial, uno de los actos más importantes de ésta es el relativo a la firma que estampa el notario, ya que con ella reviste de autenticidad no solo el acto sino las firmas que han impreso las partes en su presencia. De igual manera, no se pueden repetir, como lo pretende el denunciado, las firmas consignadas con sello facsimilar con la firma estampada de su puño y letra por cuanto, de admitirse así, contravendría el Principio de Unidad del Acto, referido a que todo el acto notarial debe ser otorgado y firmado en un mismo momento, en el que se autoriza el instrumento, por todos sus intervinientes, incluido él mismo, ya que el notario da fe de que en ese momento comparecieron ante él todos los otorgantes y manifestaron su voluntad respecto al mismo. Por eso es que resulta inadmisibles la pretensión esbozada por el denunciado en su escrito de contestación, en su memorial visible folio 20 y el contenido en su alegato de apelación, atinente a su disposición de que se le permita firmar los documentos que contienen firma facsimilar, a pesar de que las reconozca como propias. La doctrina notarial dice al respecto que, *“La unidad del acto constituye una ordenación del conjunto de requisitos necesarios para la formación de relaciones jurídicas, dentro del ámbito de la actividad notarial, que se integra mediante la simultaneidad de las circunstancias que, desde un momento determinado, han de concurrir en el otorgamiento de la escritura pública, y responde a un medio de conjunción para elaborar un todo que se manifiesta en la unidad de acción de tiempo, lugar y personas.”* Pelosi, Carlos A., **“El documento notarial”**, Editorial Astrea, pág. 234. El procedimiento propuesto por el referido profesional es improcedente y, por lo demás, no es competencia del órgano disciplinario que se limita únicamente a valorar la comisión o no de la falta que se le atribuye, aparte de que tal proceder riñe con lo establecido por nuestra legislación notarial, ya que la firma del notario, debe ser puesta de su puño y letra en el mismo acto que autoriza el instrumento ante él otorgado. Además, es un acto propio y personalísimo de ese profesional, habida cuenta que desde el momento en que lo autoriza, se convierte en instrumento notarial.

VI. La falta en que incurrió el notario, al consignar en la mayoría de las escrituras de su protocolo número diecinueve un sello con su firma, sujeta dichos instrumentos a eventuales nulidades, ya que al no haber firmado de su puño y letra en el mismo acto en que se otorgaron las escrituras, como es su deber funcional, tal y como lo explica la autoridad de primera instancia, las haría susceptibles de tal calificación, conforme lo establece el artículo 126 inciso a) del Código Notarial, al haber incertez de si presenció y fue el autor de dichos actos, así como le resta fuerza probatoria y eficacia ejecutiva a esos instrumentos que se presume él ha autorizado, conforme lo dispuesto en los artículos 370 y 371 del Código Procesal Civil, toda vez que una firma fascimular la puede estampar cualquier persona, aún y cuando el notario la reconozca luego como propia. Precisamente, uno de los efectos privilegiados que tiene el instrumento público es que mientras no sea argüido de falsedad, se considera plena prueba en todo lo relativo a los hechos materiales que el notario público afirma que ocurrieron en su presencia. Esa plena prueba abarca no solo la actuación del notario autorizante, la presencia de los otorgantes y de las demás personas que concurrieron al acto en cualquier calidad, fecha y hecho del otorgamiento respecto de las partes y de terceros, identidad de los comparecientes, la capacidad de los otorgantes y ausencia de los vicios del consentimiento con carácter presuntivo y certeza de haberse realizado las declaraciones que el notario afirma haber sido hechas en su presencia y certeza del contenido de las mismas, únicamente respecto de las partes otorgantes de la escritura, según lo indica el autor Oscar Salas Marrero, en su obra: **Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá**. Editorial Costa Rica. 1971, pág. 229. A lo anterior debe abonarse que el notario, como depositario de la fe pública, es el único autorizado para autenticar las firmas de los comparecientes en su protocolo, lo que se debe hacer en el mismo momento en que se autoriza cada instrumento."

### **13. Uso de Mecanismos No Autorizados para la Corrección de Errores en las Escrituras Notariales**

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

Voto de mayoría:

"IV. Los agravios que expone el denunciado en su recurso no son de recibo. El hecho de que no se demostró que hubo daños a terceros ni a la fe pública, que no actuó con dolo, ni que los instrumentos públicos no fueran inscritos o que el texto del documento inscrito fuera diferente del que aparece en la matriz no son motivos para exonerarlo de responsabilidad ni constituye un requisito para decidir si se le sanciona o no, ya que las faltas atribuidas en su contra son muy graves, sancionables con suspensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 del Código Notarial, que establece este tipo de faltas 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, y aunque en la conducta del notario denunciado no haya existido dolo ni mala fe, ni se haya causado ningún perjuicio o alteración a la fe pública, sí se dio un serio incumplimiento de un deber establecido por ley sobre la forma de corregir errores u omisiones en el protocolo alterando materialmente el contenido de dos instrumentos públicos e incurrió en un incorrecto ejercicio del notariado, lo que resulta sancionable con base en el artículo 144 inciso e).- Debe acotarse también que, de haberse comprobado que hubo perjuicio para algún otorgante la sanción sería la contemplada en el artículo 146 inciso d) del citado Código, de tres años a diez años.- El notario cuestiona en sus agravios la imposición del máximo de sanción y que se hace en forma separada lo que no está contemplado en la ley.- Al respecto, debe señalarse que se sancionan por separado porque fueron dos faltas independientes cometidas con espacio de nueve meses de diferencia, la escritura **189** fue autorizada el 8 de diciembre del 2007 y la **213** el 23 de setiembre del 2008 y se impone el máximo en cada caso, tomando en cuenta no sólo el medio irregular y no previsto escogido para corregir los instrumentos públicos sino que ello produjo alteración material significativa a éstos, exponiéndolos a eventuales cuestionamientos sobre la validez de los negocios ahí asentados, tal es la magnitud de las referidas alteraciones, así como el grave incumplimiento de deberes en que incurrió el notario por tales acciones que atentan contra el correcto ejercicio del notariado público.- El hecho de que los documentos estén inscritos no es motivo para relevarlo de responsabilidad, así como el hecho de que no se comprobó que el texto fuera distinto del original, ya que esto último no es posible confrontarlo por el hecho de que los pliegos adheridos en los instrumentos -lo cual él reconoce en la razón de cierre- tornan imposible la lectura del texto original y el Registro tramita los documentos amparados a la fe pública notarial contenida en los testimonios que expide y presenta el notario, ignorando por supuesto, lo acontecido con las matrices de dichas escrituras.- Por otra parte, debe tomar en cuenta el notario que el protocolo es del Estado y él, por su condición de tal, es el depositario y responsable de su guarda, conservación y correcto uso, sobretodo porque contiene instrumentos públicos que se requiere conservarlos para fines históricos y jurídicos y para facilitar, en caso necesario, su reproducción para efectos administrativos o judiciales, con efectos probatorios y sustantivos.- Reprocha el denunciado en otro agravio que en una conferencia impartida por la funcionaria denunciante y el Director de Notariado le quedó claro el concepto de cómo subsanar errores en el protocolo, pero más allá de su afirmación, esa excusa en su actuar no es de recibo, ya que no encuentra sustento en el marco normativo vigente y, de todas formas, como profesional en derecho, Especialista en Derecho Notarial y Registral, fedatario público y contralor de legalidad debe ser un especial conocedor de la ley y por eso es contratado por las partes sobre la correcta formación legal de sus voluntades en los actos o contratos jurídicos debiendo confeccionar instrumentos públicos válidos y eficaces, así como está en la obligación de conocer los mecanismos

previstos legalmente para corregir los instrumentos asentados en el protocolo, de manera que no puede explicarse este Tribunal, más allá de la posibilidad de error a que toda persona está expuesta, que haya procedido a enmendar instrumentos públicos debidamente firmados por las partes en el protocolo, en la forma que lo hizo, lo cual merece la censura de este Órgano Colegiado porque su obligación es velar por el cumplimiento de la ley y el correcto ejercicio de la profesión, no para poner en entredicho la validez de los instrumentos que confecciona y que suscriben las partes.- Es evidente que nada de esto último se da cuando el notario no procede a corregir errores u omisiones en escrituras asentadas en el protocolo en la forma que establece la legislación sobre la materia, ya sea por impericia, desconocimiento o negligencia, pues claramente los artículos 75, 96 y 99 del Código Notarial establecen los casos y el procedimiento para aquellas situaciones en las que el notario bajo su responsabilidad subsana en la matriz los defectos, errores u omisiones que la escritura tenga.- En el primero de los artículos citados claramente se resalta la intención del legislador de preservar la integridad y legalidad del documento al extremo de que en forma imperativa impide introducir testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones, debiendo salvarse los errores o las omisiones por medio de **notas al final del documento**, pero antes de las firmas o mediante documento adicional.- Se consigna también que el notario procederá en igual forma con los demás errores, equivocaciones y omisiones en que incurran o con las aclaraciones y modificaciones que agregue.- En tanto, el numeral 96 ibid, contempla que para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir **notas azules o al pie de la matriz**, siempre que las partes las firmen.- También el artículo 99 del mismo Código prevé el remedio de que mediante la **escritura adicional** otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal, sin que proceda constituir un nuevo acto ni contrato y debiendo cumplirse con lo establecido en el artículo 97 del mismo cuerpo de leyes.- En el caso que nos ocupa, -se reitera- ninguno de esos procedimientos fue utilizado por el notario para corregir los errores cometidos en las escrituras, sino que en el tercer folio de la escritura **189** sobrepuso un texto en papel recortado y pegado con goma, de 12 líneas al texto original de la matriz donde se consignan elementos esenciales del contrato como son el precio, la aceptación de la venta, su forma de pago, y la manifestación de que se segrega y vende un lote, cuya descripción y plano se consigna, su venta, precio y forma de pago y la medida del resto, para después enlazar con el resto del texto original que está firmado por las partes.- El mismo errado procedimiento utilizó el denunciado en la matriz de la escritura número **213** porque confeccionó e insertó las manifestaciones de voluntad hechas por los comparecientes con relación a una promesa de venta, esta vez, en un pliego de papel recortado de 30 líneas adherido con goma y sobrepuesto al texto original del folio 189 para, luego, proseguir con el texto original del instrumento y las firmas de las partes de esa negociación.- De acuerdo con la normativa

anteriormente citada, el notario tiene la facultad de corregir errores u omisiones en la forma apuntada, pero ninguna de esas variables escogió para corregir los defectos, errores u omisiones en que incurrió, que sin lugar a dudas alteran la voluntad de las partes, pese a que el notario haya consignado una razón zsal dando fe que no alteró esas voluntades, y modifican la esencia de los actos y contratos contenidos en ambas escrituras, siendo estrictamente necesario que tales modificaciones, por los medios legales de subsanación previstos, debían ser firmados por las partes otorgantes.- En relación a la crítica, más que agravio que formula el notario, este Tribunal entiende que el ejercicio del notariado, como toda actividad humana, no es infalible.- Pero a esa experiencia no se sustrajo el Código Notarial, al punto de que en forma clara previó los mecanismos legales para corregir y enmendar esos errores u omisiones en que incurran los notarios, sin que se conciba un procedimiento como el que utilizó el notario en la situación que nos ocupa.- Por otra parte, el hecho de que el denunciado receptara equivocadamente en dicha exposición de que cuando por algún motivo las nuevas tecnologías para realizar las impresiones en tinta ocasionaban una sobreimpresión, que hacía ilegible el texto original y para rescatar el texto original y lograr así la lectura auténtica de la voluntad de las partes, hiciera una nueva impresión y la pegara sobre la ilegible debía escribir una razón al margen de la matriz que indicara que dicha impresión no alteraba la voluntad de las partes y eso fue lo que hizo, no puede de ninguna forma ser un argumento admisible, porque siendo el notariado una función eminentemente formalista, y estando debidamente señalados en el Código Notarial todas las formalidades que debe atender el notario, su deber como tal le imponía utilizar los mecanismos que contempla dicho cuerpo legal para corregir cualquier error u omisión que se cometa en las escrituras que confecciona, para lo cual no puede argumentar desconocimiento o achacar su proceder a una interpretación -sin duda equivocada- de lo expuesto en dicha charla.- Por otro lado, si personalmente o por medio de un colaborador técnico detectó, en los distintos momentos en que confeccionó los instrumentos y los imprimió, que su equipo de cómputo presentaba dificultades técnicas que impedían una impresión nítida y que le impedían observar esas formalidades, lo propio y lógico era que, antes de que las partes firmaran los instrumentos los anulara y confeccionara nuevos instrumentos garantizando la integridad y legalidad del texto, en cada caso, en procura de salvaguardar la voluntad manifiesta por las partes, pero no fue así, sino que el notario con un intervalo de 24 instrumentos mediando nueve meses de diferencia entre ambos continuó confeccionando escrituras y las corrigió en forma totalmente desusada en su protocolo, -según fue denunciado-, lo cual denota una gran irresponsabilidad y negligencia de su parte.- Si medió un error técnico informático o impericia de parte suya que se manifestó en cada caso con una sobre impresión que alteraba el texto original, ese error era previsiblemente detectarlo desde el momento mismo en que se presentó y fue leída la escritura a las partes por lo que desde ese preciso instante estaba en la obligación de tomar las medidas respectivas para

solucionar el problema conforme lo demanda su deber de cuidado y por el ejercicio de una función tan delicada como es el notariado público, absteniéndose de que las partes firmaran hasta tanto se solucionara e imprimieran en forma correcta los instrumentos y no proseguir confeccionando e imprimiendo escrituras y corrigiéndolas en la forma que lo hizo y consignando una advertencia en la conclusión de su protocolo.- El apelante también aduce en sus agravios que no se toma en cuenta los problemas que presenta la tecnología con respecto a las medidas de las hojas del protocolo y que con gran sacrificio se auxilia a un alto costo económico de técnicos programadores, pero lo cierto es que esos aspectos no pueden ser considerados para exonerar o disminuir la responsabilidad que le asiste al notario sobre las faltas en que incurrió, ni se justifican, pues -se repite-, desde el primer momento en que se presentó el error técnico, debió abstenerse de firmar la escritura tanto él como las partes y anularla e imprimir otra versión correcta y legible o abstenerse de hacerlo hasta que se solucionara el susodicho fallo técnico, pero no proceder en la forma tan inapropiada que lo hizo debido supuestamente a esas fallas, por lo que para este tribunal no queda duda que el notario incumplió gravemente deberes que le imponen su condición de notario, lo cual no puede dejar de sancionarse, pues constituyen faltas en el ejercicio de sus funciones. Además, en virtud de dichas modificaciones, se ignora cuál fue la verdadera voluntad expresada y consentida por los otorgantes cuya afectación también se desconoce al no haber figurado como partes en este proceso, aunado al hecho de que no se puede explicar cómo pudieron consentir las partes sobre un texto ilegible.- La recriminación del notario en sus agravios en el sentido de que lo expuesto por la a quo atinente a que *"...estos perjuicios por el notario son mínimos en razón de los perjuicios a los cuales podrían enfrentarse los otorgantes, si una de las partes quisiera eliminar la validez de los mismos o no ellos sino sus familiares o herederos a futuro"*, lo cual niega él para este caso por cuanto los instrumentos nacieron a la vida jurídica y lograron los propósitos para los cuales fueron otorgados, de forma tal que hoy y en el futuro esos documentos serán iguales a los suscritos desde un principio no es admisible, ya que dichos instrumentos públicos fueron alterados materialmente en una forma totalmente censurable e irregular por la negligencia e impericia del notario que -como se reitera- utilizó una forma del todo anormal y no prevista para enmendarlos, adhiriéndole con goma sendos pliegos de papel con texto sobrepuesto sobre elementos negociales importantes de ambas escrituras ignorándose el contenido del texto original sustituido y esa alteración hace proclive que el futuro, eventualmente, se cuestione la legitimidad y validez de los contratos contenidos en esos instrumentos, pese a la manifestación del notario de que nacieron a la vida jurídica, ya que el notario no se ajustó al procedimiento que establece la ley para hacer la corrección respectiva en esos casos, cual era, la comparecencia nuevamente de los otorgantes consintiendo dichos cambios en escritura adicional, o mediante su suscripción por nota zcal o al pie debidamente firmada por las partes, ya que los elementos que modificó, eran cuestiones de fondo del negocio consignado en cada

escritura, y que venían a alterar la voluntad de las partes y la esencia del contrato mismo.- No es de recibo el agravio del notario pretendiendo minimizar la gravedad de las sendas faltas en que incurrió para que por ese hecho se rebaje la sanción, pues la falta en cada uno de los instrumentos es muy grave, según lo comentado líneas atrás y el aspecto que hace notar relativo a que en la prueba que se adjunta con su escrito de denuncia no se aprecian las razones notariales hechas con su puño y letra consignando que daba fe de que dicha nueva impresión no altera la voluntad de las partes no es de recibo, ya que tal aspecto no modifica ni varía su responsabilidad sobre las faltas en que incurrió en ambos instrumentos y que detalladamente se ha hecho mención.- Tampoco tiene razón el notario cuando afirma que su descuido ya fue subsanado, pues en diligencias de reposición ante la Dirección de Notariado procedió a corregir los instrumentos, toda vez que las diligencias de reposición establecidas en los numerales 61 y siguientes del Código Notarial están previstas cuando el tomo de un protocolo en curso se extravíe, destruya, inutilice, sea sustraído o se deteriore, total o parcialmente y las faltas denunciadas atañen a la forma en que subsanaron en forma indebida errores u omisiones en sendos instrumentos.- Por otro lado, este Tribunal respeta la trayectoria curricular y personal del denunciado, lo que éste reprocha no fue valorado para imponer la sanción, pero el régimen disciplinario no contempla atenuantes de esa naturaleza para imponer o no una sanción y constituyen aspectos que no atañen al punto en discusión, más bien debe tener en cuenta el denunciado que el Derecho Notarial es eminentemente formalista, de manera que el profesional que lo ejerce, está sujeto a una serie de formalidades y requisitos que debe cumplir, y si no lo hace, queda expuesto a sanción.- Si el Código Notarial dispuso en sus artículos 75, 96 y 99 que todas las correcciones en los instrumentos deben hacerse con los mecanismos ahí previstos, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley y en aras de la autenticidad y seguridad de los documentos, el notario tiene la obligación ineludible de sujetarse y utilizar esos procedimientos y no otros, lo cual es un deber que está obligado a conocer y cumplir porque ejerce una función pública en forma privada, y estas normas son de carácter imperativo y de acatamiento obligatorio para todo notario en ejercicio de sus funciones y no existe ninguna disposición legal que lo releve de responsabilidad por ese motivo, de modo que si desatendió esos deberes funcionales, se hizo acreedor a la sanción que se le impuso, en cada caso con el máximo, por las razones que antes se expusieron, ya que sus incorrecciones van en detrimento del ordenamiento jurídico, y específicamente, del que regula las actuaciones de los notarios respecto al modo de corregir errores u omisiones en los instrumentos.- Así las cosas, en lo apelado, lo que se impone es confirmar la sentencia recurrida.”

## 14. Nota de Cierre y Entrega del Protocolo

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

Voto de mayoría

II. [...] De la relación de los artículos 52 y 143 inciso i) del Código Notarial, se concluye que al terminarse el protocolo, luego de la última escritura, el notario tiene un mes de tiempo para poner la razón de cierre y entregarlo al Archivo Notarial. Si no se hace en ese tiempo, se expone a ser denunciado por presentación tardía de ese documento, y al tribunal no le queda más alternativa que imponer la sanción respectiva, por más justificaciones que aduzca el notario en su favor por el incumplimiento, pues el Derecho Notarial es eminentemente formalista y el Código por el cual se rige no contempla eximentes de responsabilidad. En el presente caso, el denunciado se defiende diciendo que en la práctica el acto de cartulación provoca situaciones ajenas a la voluntad de los notarios, como es el caso de consignar una hora en la escritura y que las partes por diversos motivos se atrasen, firmando horas después o trasladando el acto de la firma para otro día, aún y cuando la escritura se encuentra confeccionada en el protocolo. Solicitó que se revoque la resolución recurrida, al menos en cuanto a la sanción por ser desproporcionada y excesiva, ya que no se causó ningún perjuicio, porque el acta de cancelación es unipersonal y la fecha es irrelevante, puesto que el efecto es el mismo. Los motivos en los que funda su defensa el apelante, no justifican la falta cometida. El Tribunal entiende lo que sucede en la práctica para conseguir las firmas respectivas en una cancelación como la que se dio en autos, en la cual comparecieron dos sociedades en carácter de fiduciarias para cancelar un fideicomiso y ordenar el traspaso de la finca nuevamente a los fideicomitentes. Sin embargo, eso no justifica el hecho de que en la escritura se indique una fecha diferente a la fecha en que se firma el documento, porque en ese caso, como lo dice la autoridad de primera instancia, el notario está dando fe de algo que no es cierto. De manera que más bien la defensa del denunciado y la prueba testimonial recibida en el proceso, lo que hacen es poner en evidencia otra falta del notario, consistente en haber dado fe de que las partes firmaron el documento el día veinte de julio del 2001, lo que no sucedió así, pero esa falta no puede ser sancionada por este Tribunal, porque el juzgador de instancia no se pronunció al respecto, y el notario es el único apelante. Si como se dijo, la escritura tiene fecha veinte de julio del 2001, es esa la fecha que debe tomarse en cuenta, pues el instrumento notarial constituye por sí mismo plena prueba de su contenido mientras no sea argüido de falso, precisamente porque las manifestaciones que hace el notario en el documento están cobijadas por la fe pública de que goza, y no es suficiente para desvirtuarla ni la prueba testimonial ni la manifestación del notario de que se firmó en otra fecha, pues los documentos sólo pueden ser subsanados por los medios que establece la ley, ya sea por notas o mediante escrituras adicionales, según lo disponen los artículos 96 y 99 del Código Notarial. Tampoco exonera al notario de responsabilidad el hecho de que no se causó ningún perjuicio,

pues en el citado código, se contempla como falta grave sancionable con suspensión, no sólo la actuación del notario cuando perjudica a las partes, sino también cuando este profesional incumple deberes propios de su función, como lo es la presentación de su protocolo terminado ante el Archivo Notarial en un plazo no mayor a un mes. Es por eso que, habiéndose demostrado que efectivamente transcurrió más de un mes entre la fecha de la última escritura y la fecha de presentación del Protocolo al Archivo Notarial, lo que se impone es confirmar la sentencia apelada en cuanto dispone que al notario se le sancione con suspensión. Sin embargo, teniendo en cuenta que el retraso fue de ocho días, el Tribunal estima que la sanción debe rebajarse a un día de suspensión, y por eso ha de modificarse en tales términos la sentencia apelada.

**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.

---

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7764 del diecisiete de abril de 1998. **Código Notarial**. Vigente desde: 22/11/1998. Versión de la norma: 10 de 10 del 23/12/2011. Publicada en Gaceta 98 del 22/05/1998. Alcance: 17.

<sup>ii</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 850 de las ocho horas con veinte minutos del dos de octubre de dos mil dos. Expediente: 00-100401-0217-CI.

<sup>iii</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 812 de las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del cinco de julio de dos mil doce. Expediente: 05-001325-0181-CI.

<sup>iv</sup> TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 421 de las nueve horas con diez minutos del once de noviembre de dos mil diez. Expediente: 09-001116-0627-NO.

<sup>v</sup> TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 172 de las nueve horas del veintiséis de julio de dos mil siete. Expediente: 01-000111-0627-NO.

- 
- vi TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 264 de las catorce horas con diez minutos del veintitrés de noviembre de dos mil doce. Expediente: 06-000884-0627-NO.
- vii TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 312 de las nueve horas con veinte minutos del veintiséis de dos agosto de mil diez. Expediente: 06-000166-0627-NO.
- viii TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 171 de las nueve horas con treinta minutos del ocho de septiembre de dos mil cinco. Expediente: 03-001268-0627-NO.
- ix TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 311 de las nueve horas con quince minutos del veintiséis de agosto de dos mil diez. Expediente: 06-000509-0627-NO.
- x TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 60 de las nueve horas con diez minutos del doce de abril de dos mil doce. Expediente: 04-000582-0627-NO.
- xi TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 191 de las nueve horas con cincuenta minutos del veintitrés de octubre de dos mil tres. Expediente: 01-001274-0627-NO.
- xii TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 98 de las nueve horas con veinte minutos del tres de mayo de dos mil siete. Expediente: 03-000890-0627-NO.
- xiii TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 148 de las diez horas con cincuenta minutos del catorce de agosto de dos mil tres. Expediente: 01-000209-0624-NO.
- xiv TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 379 de las nueve horas con veinte minutos del catorce de octubre de dos mil diez. Expediente: 09-000390-0627-NO.
- xv TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 44 de las diez horas con quince minutos del veintisiete de marzo de dos mil tres. Expediente: 01-000970-0627-NO.