



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

**DIRECTRIZ No. 2003-004**

**SUMARIO:**

1. Finalidad de la DNN
2. Potestad reglamentaria de la DNN
3. Deber del notario de identificar a las partes
4. Directrices del Registro Público sobre el tema de identificar a las partes
5. Disposición de la DNN de emitir un criterio oficial al respecto de la identificación de las partes
6. Considerando
  - a. Deber legal de identificar a los comparecientes
  - b. Causas por las que es determinante identificar
  - c. Identificación es procedimiento legal obligado
  - d. Deber notarial postescriturario
  - e. En escrituras públicas con efectos registrales
7. Por tanto.

De 11 de noviembre del 2003

Publicada en el Boletín Judicial No. 225 de 21 de noviembre del 2003.

**DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO**

A las quince horas del cinco de noviembre de dos mil tres.  
Resultando:

- 1.- Que de conformidad con el artículo 22 del Código Notarial, la Dirección Nacional de Notariado tiene como finalidad la vigilancia y control de toda la actividad notarial en el territorio nacional.
- 2.- El Código Notarial reservó en esta Dirección la potestad reglamentaria en aspectos propios de la función notarial (ver voto de la Sala Constitucional 8741-99 y Opinión Jurídica 0111-2001 emitida por la Procuraduría General de la República) y el artículo 24, incisos d) y m), de ese cuerpo legal, le atribuye competencia para emitir lineamientos de acatamiento obligatorio, para que los notarios presten sus servicios a los usuarios en forma eficiente y segura, por cuyo cumplimiento deberán velar las oficinas públicas encargadas de recibir y tramitar los documentos notariales.
- 3.- El artículo 39 del Código Notarial señala el deber de los



# Centro de Información Jurídica en Línea



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

4.- Recientemente el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles emitió las circulares DRP-006-2003, del dieciocho de marzo y DRP-009-2003, del nueve de mayo, ambas del presente año, y que para los efectos de esta Directriz en lo conducente señalan:

Circular Registral No. DRP-006-2003:

"...se les instruye que, a partir de esta fecha, en el proceso de calificación al que son sometidos los documentos presentados ante este Registro, deberán considerar lo que se detalla:

I. Deben consultar los nombres de todas las partes y sus representantes si los hubiere, de los testimonios que les correspondan contra la información del Padrón, y si existen diferencias deberán consignar el defecto respectivo.

II. En caso que el Padrón indique en el "estado" que alguna de las partes es "difunto" y se determine que falleció antes de la fecha de otorgamiento, debe el Registrador proceder a la cancelación del asiento de presentación, conforme lo prescrito en los incisos a) y d) del artículo 126 del Código Notarial, en concordancia con el inciso d) del artículo 7° del mismo cuerpo legal, en virtud de existir nulidad absoluta del acto o contrato. Asimismo, deberá remitir un informe a esta Oficina, para lo que corresponda..."

Circular Registral No. DRP-009-2003

"Al cotejar el nombre de la(s) parte(s) que solicita(n) el retiro sin inscribir de un testimonio de escritura contra el padrón nacional, y se determine en el "estado" que se trata de un "difunto", cuyo deceso se produjo antes de la fecha de otorgamiento de la escritura del retiro sin inscribir, debe el Registrador. i. Consignar en el libro de defectos, que el relacionado documento se tiene por no válido y carente de eficacia, en virtud de que el compareciente está fallecido, advirtiendo así la fecha del deceso, consecuentemente, la solicitud de retiro sin inscribir no produce ningún efecto jurídico en esta sede. ii. Aunado a lo anterior, debe consignar una razón marginal, indicando lo señalado supra. iii. Posteriormente, deberá remitirse un informe a esta Oficina, acompañado del referido testimonio de escritura, para lo que corresponda. iv. En cuanto al documento que se solicita retirar,



éste deberá ser enviado al Departamento de Recepción y Entrega para continuar el trámite."

Respecto a las anteriores circulares, se han formulado consultas ante esta Dirección para que se indiquen los alcances del deber de identificación de los comparecientes e intervinientes en los actos y contratos que el notario autoriza, así como también en torno a la inseguridad que genera en los notarios la consignación del **estado civil** de las partes, cuando la indicación del mismo es verbal, puesto que las nuevas cédulas de identidad no contienen esa información.

5.- Dado todo lo anterior y ante la importancia de una correcta identificación de los comparecientes e intervinientes en los actos y contratos que autoriza o expide el notario, así como de la apreciación y corroboración apropiada de la capacidad de las personas físicas (que implica las limitaciones provenientes de la ley, el **estado civil**, la capacidad volitiva o cognoscitiva o incapacidad legal, de conformidad con el artículo 36 del Código Civil), y de la obligación de verificar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de sus representantes, y el cumplimiento en general de los requisitos o informaciones necesarias para la validez o eficacia del acto o contrato, esta Dirección ha estimado conveniente emitir un criterio oficial respecto de dichos temas y establecer algunos lineamientos a considerar por los notarios públicos en el ejercicio de sus funciones.

## Considerando:

### I.-

El Código Notarial en su artículo 39 establece el deber de los notarios de identificar a los comparecientes e intervinientes de los actos o contratos que autoriza, mediante los documentos legalmente previstos por la ley. Dicho deber tiene su correlativo en el artículo 36 del mismo cuerpo normativo antes citado, que entre otras cosas obliga al notario a excusarse de brindar el servicio cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente. Asimismo, e íntimamente relacionado con lo anterior, se encuentra lo dispuesto por el artículo 40 del Código Notarial, que en lo que interesa dice: "los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido, por la ley para la validez o eficacia de la actuación". (El resaltado no pertenece al original). De esa manera, el proceso de identificación, la apreciación de la capacidad y corroboración de requisitos para la



validez y eficacia del acto notarial, respecto de escrituras asentadas en el tomo de protocolo, por su naturaleza comparten el mismo contenido asegurador, a saber, la fe e interés públicos, y del principio de publicidad, en tratándose de documentos inscribibles en alguno de los Registros.

## II.-

En virtud de lo anterior, resulta claro que tanto la identificación de comparecientes e intervinientes, como también la capacidad de las personas, son determinantes cuando de ellas dependa en alguna medida la validez y eficacia de la actuación notarial, y de ahí que deba ser comprobada por el notario. Al respecto, cabe considerar que el Código Civil en su artículo 36 señala que la capacidad de las personas físicas se modifica o limita según la ley, por su **estado civil**, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su incapacidad legal, y en lo concerniente a las personas jurídicas, por la ley que las regula. Por su parte, el artículo 41 de ese mismo cuerpo normativo, indica que los actos o contratos que se realicen sin capacidad volitiva y cognoscitiva serán relativamente nulos, salvo que la incapacidad esté declarada judicialmente, en cuyo caso serán absolutamente nulos. El numeral 41 del Código Notarial señala que los testigos en actuaciones notariales deben ser mayores de edad, saber leer y escribir, así como no tener impedimento legal; por tal razón, el artículo 42 de ese código expresa que no podrán ser testigos instrumentales o de conocimiento quienes carezcan de capacidad física o mental. Así, el acto de identificación, la capacidad de las personas físicas, la existencia de las personas jurídicas y la legitimación de sus representantes, así como la concurrencia de los requisitos o datos exigidos para la validez y eficacia de la actuación notarial, se encuentran ligados y revisten una importancia determinante para el buen servicio y el correcto ejercicio de la función notarial.

## IV.-

La disposición del artículo 36 del Código Notarial, obliga al notario público a realizar los estudios necesarios en materia de identificación de personas y a comprobar su capacidad cognoscitiva, volitiva y legal, así como a efectuar los estudios relativos a personas físicas y jurídicas, y sus representantes, además de cumplir con los otros deberes que las leyes y reglamentos establecen para el ejercicio de la función notarial. De lo expuesto se tiene que el acto de identificación notarial es un procedimiento legal obligado en toda actuación notarial, el cual tiene por objeto determinar previamente y con seguridad, que los comparecientes e intervinientes en los actos y contratos



# Centro de Información Jurídica en Línea



autorizados por el notario, son quienes dicen ser, certeza que adquiere el notario gracias a los medios materiales de identificación que porten dichas personas y mediante el estudio registral correspondiente. La cédula de identidad, en tratándose de costarricenses, o bien el pasaporte y la cédula de residencia, en el caso de extranjeros, son los medios materiales dispone usualmente por el notario para identificar a los usuarios que solicitan sus servicios (artículo 31 de la Ley General de Migración y Extranjería, así como Votos 77-2000 y 87-2000 de la Sala Constitucional); no obstante, en lo atinente al **estado civil**, profesión u oficio, los documentos mencionados tienen ciertas limitaciones, pues en algunas ocasiones omiten esa información (como en las nuevas cédulas de identidad) o bien, las mismas se encuentran desactualizadas, por lo que generalmente los notarios obtienen esas calidades partiendo de las propias manifestaciones de las partes, sin que exista seguridad de la veracidad de esos datos, por lo cual tales limitaciones deben ser salvadas por el notario mediante los actos preescriturarios que incluyen los estudios registrales, la obtención de documentación necesaria para el acto o contrato y la verificación de información por todos los medios que se dispongan, y que deben ser realizados de previo a la autorización del instrumento público a fin de que la actuación notarial sea segura y eficaz. Es importante considerar que el artículo 34 del Código Notarial en su inciso g), señala que a los notarios les compete la realización de los estudios registrales, sin establecer dicha norma distinciones respecto a cuál registro se refiere, lo cual comprendería entonces cualquier tipo de registro del cual pueda extraerse información que deba contener la escritura o que sea necesaria para su validez y eficacia. De esa manera, no sólo basta la exhibición del documento que porta el compareciente para cumplir con el acto de identificación y apreciación de la capacidad de la persona. Conviene considerar que la capacidad puede ser limitada por el **estado civil**, y este último es muy variable, por lo cual debe tenerse presente que sus cambios pueden afectar la validez y eficacia del instrumento; ejemplo de ello sería una persona que en un período de tiempo de un año pase de ser soltero, a casado y luego enviude, mientras que su cédula es la misma durante todo ese lapso, con lo cual las facultades de disponer y enajenar difieren según el **estado civil** del momento en que comparezca ante el notario, por ello el fedatario debería corroborarlo mediante los estudios registrales pertinentes, siempre que sea determinante para la eficacia o validez del acto o contrato que autorice. Incluso la certeza de que la persona existe, únicamente puede provenir del estudio registral, por lo que aunque se le presente al notario un documento de



identificación, éste no podrá constituir una prueba indubitable de que el compareciente es quien dice ser y que no se trata de la suplantación de una persona fallecida. También podría ocurrir que se presente ante un notario una persona que se encuentra declarada en estado de insania, pero que en apariencia parece ser capaz mentalmente, por lo que su estado de interdicción sólo podría ser detectado por el notario al realizar los estudios registrales correspondientes. El estudio registral es también importante para proteger también a alguno de los comparecientes (terceros) que ignoran las incapacidades o limitaciones de otras personas que forman parte en el acto o contrato y que suponen que el notario con su autorización ha identificado a las partes, apreciado sus capacidades y legitimado el acto o contrato; lo anterior es congruente con los principios de imparcialidad y de asesoría que prima en el Derecho Notarial. En cuanto a las restantes calidades que señala el artículo 83 del Código Notarial, el notario dentro de su asesoría jurídico-notarial, deberá discernir cuáles de estas deben ser corroboradas de previo al acto o contrato para no afectar el documento ni a los comparecientes, como por ejemplo el domicilio para efectos de notificación en los juicios hipotecarios relacionados con las constituciones de hipoteca con renuncia de trámites de juicio ejecutivo. Por otra parte, y como una medida de respaldo, resulta altamente recomendable que el notario reserve copias de los documentos de identificación que las partes le presentan, en su archivo de referencias.

## V.-

El trámite de inscripción del documento notarial en los diferentes registros, aún y cuando es posterior a la autorización del documento, se encuentra dentro del ciclo cartular y es un deber notarial postescriturario, según el código que rige la materia en su artículo 34 inciso h). En virtud de lo dicho, el servicio notarial se concluye con la entrega al usuario del documento debidamente inscrito. Por ello, si hay una indebida identificación de partes o una incorrecta apreciación de la capacidad, de la existencia de las personas jurídicas y sus representantes, o de cualquier otra información necesaria para la validez y eficacia del acto o contrato, el fin último de los documentos inscribibles, cual es su registración no podrá ser alcanzado, siendo este un deber, en los términos del Código Notarial en su numeral 34 inciso h), antes indicado. Así por ejemplo, según las circulares del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, citadas en el resultando número cuatro, cuando lo que se aprecia es una incongruencia en el estado civil de los comparecientes o intervinientes, en tanto el notario no subsane tal defecto en el



documento, no se podrá concluir el proceso de inscripción; la misma imposibilidad de registración del documento se presentará si el compareciente o interviniente que figura en la escritura matriz o en el testimonio, corresponde a una persona que falleció con anterioridad a la fecha de otorgamiento.

## VI.-

En el caso de escrituras públicas con efectos registrales, la competencia material de la función, la vigencia de la fe pública y los alcances de la función notarial (artículos 30, 31, 34 del Código Notarial), involucran una presunción de indubitabilidad, legitimidad y autenticidad de los documentos notariales, de conformidad con la normativa antes mencionada:

- a) Hay certeza en los usuarios o terceros (por virtud de la misma fe pública) que quien o quienes firmaron la escritura fueron debidamente identificados por el notario público sin lugar a dudas.
- b) Se da por sentado que el notario realizó los estudios registrales pertinentes.
- c) Existe una presunción en el sentido de que las manifestaciones de las partes insertas en la escritura y que forman parte del contenido del instrumento, se originan en una causa lícita y son acordes con las disposiciones legales, estipulaciones contractuales de los hechos, actos o negocios jurídicos de que se trate, dentro de las cuales se cuenta la apreciación de la capacidad y corroboración de requisitos para la validez y eficacia del acto o contrato del cual se trate.
- d) El otorgamiento por parte de los comparecientes en la escritura, al plasmarse físicamente con la firma por parte de éstos, expresa su aprobación y consentimiento respecto del acto o contrato.

## POR TANTO:

De conformidad con lo dispuesto por el Código Notarial en su artículo 39, en toda actuación notarial el notario deberá identificar, sin lugar a dudas, a los comparecientes e intervinientes, para lo cual se valdrá de los documentos legalmente previstos al efecto. La existencia de las personas físicas o jurídicas deberá ser comprobada por el notario mediante el correspondiente estudio registral. Asimismo, el notario deberá corroborar la capacidad de las personas físicas, lo cual, en los términos del artículo 36 del Código Civil, implica conocer sobre las limitaciones provenientes de la ley, el estado civil, la capacidad volitiva y cognoscitiva, o incapacidad legal, que presenten. Mediante los estudios registrales pertinentes y las



# Centro de Información Jurídica en Línea



comprobaciones del caso, como contralor de legalidad que es y en virtud de su deber de asesoría jurídico-notarial, deberá el notario verificar las facultades de los apoderados de las personas físicas y jurídicas, y en general el cumplimiento de los requisitos o informaciones necesarias para la validez o eficacia del acto trato. Cualquier otra calidad de las personas físicas deberá ser verificada por el notario, en tanto sea determinante para la validez o eficacia del documento. Nota: Directriz 004-2003. Deber de identificación de comparecientes e intervinientes. Alcances y contenido del acto de identificación, apreciación de la capacidad, comprobación de existencia de las personas físicas y jurídicas, sus representantes y cualquier requisito o dato para la validez y eficacia de los actos o contratos que el notario autoriza. Circulares del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles números DRP-006-2003 y DRP-009-2003.

San José, 11 de noviembre del 2003.  
Lic. Alicia Bogarín Parra,

## **AVISO LEGAL**

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