

## **CÓDIGO NOTARIAL**

### **Ley n.º 7764**

Publicada en el Alcance n.º 17 a La Gaceta n.º 98 de 22 de mayo de 1998

---

#### **LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

##### **DECRETA:**

##### **TÍTULO I**

##### **Organización del notariado público**

##### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 1º.- Notariado público**

El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.

##### **Artículo 2º.- Definición de notario público**

El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.

En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.

## **CAPÍTULO II**

### **Requisitos e impedimentos para ejercer el notariado público**

#### **Artículo 3°.- Requisitos**

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

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

Los extranjeros que cumplan con los requisitos anteriores podrán ejercer el notariado siempre que en su país de origen se otorgue el mismo beneficio a los notarios costarricenses, en igualdad de condiciones.

#### **Artículo 4°.- Impedimentos**

Están impedidos para ser notarios públicos:

- a)** Las personas con limitaciones físicas o mentales que las inhabiliten para el ejercicio del notariado, salvo que demuestren mediante prueba extendida por la medicatura forense, su aptitud para desempeñar esta función.
- b)** Quienes se encuentren imposibilitados para tener oficina abierta al público.
- c)** Los condenados por delitos contra la propiedad, buena fe, administración de justicia, confianza pública o delitos relativos a la Ley

sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado y actividades conexas, N° 7093, de 22 de abril de 1988. Cuando la condena se haya pronunciado en el extranjero, la prueba de la sentencia firme requerirá del exequátur correspondiente. Este impedimento regirá por todo el plazo establecido en la sentencia condenatoria, sin posibilidad de ser disminuido por los beneficios que, de conformidad con la legislación procesal penal, puedan otorgarse al condenado.

**d)** Quienes guarden prisión preventiva.

**e)** Las personas declaradas en quiebra, concurso civil o interdicción, mientras no sean rehabilitadas.

**f)** Quienes ejerzan cargos en cualquier dependencia del sector público, incluso en las estructuradas según modelos organizacionales del Derecho Privado, en los que se les prohíba el ejercicio externo del notariado.

**g)** Quienes no estén al día en el pago de las cuotas del Fondo de garantía de los notarios públicos, creado en esta ley.

#### **Artículo 5°.- Excepciones**

Se exceptúan de la prohibición contenida en el inciso f) del artículo anterior:

**a)** Las personas que laboren como docentes en entidades educativas.

**b)** Quienes sean magistrados, jueces o alcaldes suplentes, cuando sirvan en tales cargos por menos de tres meses. Si las designaciones excedieren de este lapso, los notarios deberán comunicarlas a la oficina respectiva y, de inmediato, devolverán el protocolo con la razón correspondiente en el estado en que se halle.

**c)** Los notarios de la Notaría del Estado y los funcionarios consulares, quienes se regirán, en lo pertinente, por las excepciones resultantes de la presente ley y las disposiciones legales rectoras de estas dependencias.

**d)** Los funcionarios de los Poderes Ejecutivo y Legislativo, las instituciones públicas y municipalidades, contratados a plazo fijo,

excluidos del Régimen de Servicio Civil y que no gocen de sobresueldo ni compensación económica de ninguna clase por prohibición o dedicación exclusiva, siempre que no exista superposición horaria ni disposición en contrario, en la legislación reguladora del órgano o institución donde se presten los servicios.

#### **Artículo 6°.- Deberes del notario**

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.

#### **Artículo 7°.- Prohibiciones**

Prohíbese al notario público:

- a)** Atender asuntos profesionales de particulares en las oficinas de la Administración Pública, instituciones estatales descentralizadas o empresas públicas estructuradas como entidades privadas, donde preste sus servicios.
- b)** Autorizar en la Administración Pública, instituciones estatales descentralizadas o empresas públicas, de las cuales reciba salario o dieta, actos o contratos jurídicos donde aparezcan como parte sus patronos o empresas subsidiarias. No obstante, podrá autorizarlos siempre que no cobre honorarios por este concepto.

Sin embargo, los notarios en régimen de empleo público podrán cobrar los honorarios correspondientes a los particulares, en los casos de formalización de escrituras relacionadas con los fondos de ahorro y préstamo que funcionen adscritos a cada institución, y no correspondan a la actividad ordinaria del ente patronal.

- c)** Autorizar actos o contratos en los cuales tengan interés el notario, alguno de los intérpretes o los testigos instrumentales, sus respectivos cónyuges o convivientes, ascendientes, descendientes, hermanos, tíos o

sobrinos por consanguinidad o afinidad. Se entenderá que ese interés existe en los actos o contratos concernientes a personas jurídicas o entidades en las cuales el notario, sus padres, cónyuge o conviviente, hijos y hermanos por consanguinidad o afinidad, tengan o ejerzan cargos como directores, gerentes, administradores o representantes legales.

**d)** Autorizar actos o contratos contrarios a la ley, ineficaces o los que para ser ejecutados requieran autorización previa, mientras esta no se haya extendido, o cualquier otra actuación o requisito que impida inscribirlos en los registros públicos.

**e)** Ejercer el notariado, simultáneamente, en más de tres instituciones estatales descentralizadas y en empresas públicas estructuradas como entidades privadas.

#### **Artículo 8°.- Regulaciones para la Administración Pública**

Queda prohibido a la Administración Pública contratar a un mismo notario en más de tres instituciones simultáneamente. Para velar por el cumplimiento de esta disposición, la Dirección Nacional de Notariado llevará en sus registros de inscripción una lista de notarios. Asimismo, la Administración deberá comunicar a esta Dirección la contratación de los notarios, a fin de establecer el respectivo control.

Cuando en los actos o contratos jurídicos en que sean parte el Estado, sus empresas, las instituciones autónomas y semiautónomas, sean autorizados por notarios que devenguen salario, dieta u otra remuneración de la institución respectiva, quien los autorice no podrá cobrar honorarios profesionales al Estado ni a terceros.

#### **Artículo 9°.- Fondo de garantía**

Créase el Fondo de garantía de los notarios públicos, el cual será administrado por la Dirección Nacional de Notariado mediante uno de los entes autorizados para manejar fondos de capitalización. Se regirá por la Ley del Régimen Privado de Pensiones Complementarias, N° 7523, del 7 de julio de 1995.

Este Fondo constituirá una garantía por los daños y perjuicios que los notarios, en el ejercicio de su función, puedan ocasionar a terceros. Cubrirá daños y perjuicios hasta por un máximo de doscientos salarios base, de acuerdo con la definición del artículo 2 de la ley N° 7337, del 5 de mayo de 1993, y conforme al límite que establezca la Dirección Nacional de Notariado, según las posibilidades económicas del Fondo.

Es obligación de todos los notarios cotizar para el Fondo de garantía. El monto máximo anual de cotización será equivalente al salario base mensual definido en el artículo 2 de la ley N° 7337. Previo estudio actuarial, la Dirección determinará dentro de ese máximo la cuota mensual de cotización.

Cuando el notario cese en sus funciones, podrá retirar lo aportado al Fondo, de conformidad con la ley N° 7523.

Cuando un notario incurra en responsabilidad civil, no podrá volver a ejercer hasta que cubra el monto pagado por la dirección.

### **CAPÍTULO III**

#### **Inscripción de los notarios**

#### **Artículo 10°.- Solicitud de inscripción**

La persona interesada en que se le autorice para ejercer la función notarial, deberá solicitarlo por escrito a la Dirección Nacional de Notariado. La solicitud deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a)** El título que lo acredite como abogado inscrito en su Colegio, con dos años en el ejercicio de la profesión.
- b)** El título de especialista en Derecho Notarial y Registral.
- c)** La dirección exacta del domicilio y el número de teléfono, facsímil, correo electrónico o apartado postal, si los tuviere.
- d)** La indicación del lugar donde tiene abierta al público su oficina notarial.
- e)** Una fotografía tamaño pasaporte, reciente y de buena calidad, que deberá agregarse a su expediente.

f) Una declaración jurada del interesado de que no tiene ninguno de los impedimentos señalados en el artículo 4 de este código.

g) La cédula de identidad o el documento de identificación, el cual se le devolverá en el acto, una vez que se haya obtenido una copia.

### **Artículo 11°.- Trámite y resolución**

Si la solicitud estuviere en debida forma, a costa del interesado, se publicará en La Gaceta y en un periódico de circulación nacional, un aviso en el cual se invitará, a quien conozca de hechos o situaciones que afecten la conducta del interesado para el ejercicio de la función notarial, para que los comunique dentro de los quince días siguientes a la publicación.

Cumplidos los requisitos y presentadas las solicitudes en debida forma, deberán ser resueltas por la Dirección Nacional de Notariado, dentro del mes siguiente. Estas resoluciones tendrán recurso de revocatoria con apelación en subsidio ante la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia.

La Dirección queda facultada para requerir, al Registro Judicial de Delincuentes, una certificación de los antecedentes penales del gestionante.

### **Artículo 12°.- Prueba y publicidad de la autorización**

Aprobada la solicitud, la Dirección Nacional de Notariado expedirá la licencia de notario público, la cual será firmada por el Director. La inscripción se practicará en el Registro respectivo.

Toda autorización y suspensión acordadas por la Dirección se publicarán en el Boletín Judicial y se comunicarán a las dependencias que esta Dirección estime conveniente.

## **CAPÍTULO IV**

### **Vigencia de la función notarial**

### **Artículo 13°.- Inhabilitación**

Los notarios públicos serán inhabilitados temporalmente cuando:

a) Sean suspendidos disciplinariamente por el órgano competente.

- b)** Surja algún hecho que conforme al artículo 4 impida el ejercicio de la función notarial; en tal caso, la suspensión se mantendrá mientras dure el impedimento.
- c)** Abandonen el país por más de seis meses. En esta circunstancia, la suspensión se mantendrá durante toda la ausencia.
- d)** Lo soliciten voluntariamente.

## **CAPÍTULO V**

### **Del notariado consular**

#### **Artículo 14.- Notario consular**

Los cónsules de Costa Rica en el extranjero ejercerán el notariado público en su circunscripción territorial, respecto de los hechos, actos o contratos que deban ejecutarse o surtir efecto en Costa Rica. Ejercerán la función de conformidad con este código. Para el notariado consular no se aplicará lo dispuesto en el inciso c) del artículo 3 de esta ley.

Corresponde a los notarios consulares vigilar y atender todas las disposiciones, prohibiciones y demás estipulaciones que asumen los notarios públicos de acuerdo con el presente código. Serán igualmente sancionables y su función estará sujeta a la fiscalización del órgano correspondiente. La dejación del cargo produce, de pleno derecho, la cesación de la función notarial y la obligación de devolver el protocolo, con la razón de cierre correspondiente y en el estado de uso en que se halle. Cuando la cesación se produzca, el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto debe comunicarla a la Dirección Nacional de Notariado y al Archivo Notarial.

## **CAPÍTULO VI**

### **Responsabilidad de los notarios**

#### **Artículo 15°.- Responsabilidades**

Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.



Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.

#### **Artículo 16°.- Responsabilidad Civil**

La indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la actuación del notario público a los otorgantes, partes o terceros, será cubierta una vez que lo establezca una resolución judicial firme, dictada en la jurisdicción común o la vía disciplinaria. Para indemnizar, se hará efectiva la garantía rendida, sin perjuicio de la responsabilidad personal del notario por cualquier saldo en descubierto.

#### **Artículo 17°.- Responsabilidad penal**

Compete a los tribunales penales establecer la responsabilidad penal de los notarios conforme a la ley.

#### **Artículo 18°.- Responsabilidad disciplinaria**

Los notarios serán sancionados disciplinariamente, según este código, por el incumplimiento de la ley, sus reglamentos, las normas y los principios de la ética profesional, las disposiciones que dicten la Dirección Nacional de Notariado y cualquiera de sus órganos encargados de cumplir funciones relacionadas con la actividad notarial.

#### **Artículo 19°.- Dependencia de las responsabilidades**

Las responsabilidades indicadas en los artículos anteriores, no son excluyentes entre sí. Los notarios pueden ser sancionados en distintos campos en forma independiente, simultánea o sucesiva, a excepción de los casos que deban excluirse en virtud de la fuerza de cosa juzgada de las sentencias judiciales.

Los tribunales del país que conozcan de procesos relacionados con actuaciones indebidas de los notarios públicos, deberán comunicarlo de inmediato a la Dirección Nacional de Notariado, para que proceda de conformidad.

### **Artículo 20°.- Pluralidad de notarios públicos**

Si dos o más notarios actuaren en conjunto, todos serán solidariamente responsables por las faltas u omisiones, salvo si las circunstancias revelaren que son imputables solo a uno o algunos de ellos.

## **CAPÍTULO VII**

### **Dirección nacional de notariado**

### **Artículo 21°.- (\*) Creación y ubicación**

Créase la Dirección Nacional de Notariado; estará a cargo de un Director y contará con el personal necesario para cumplir con sus funciones.

*(\*) Reformado el artículo 21 por sentencia de la Sala Constitucional 2006-07965, de las 16:58 hrs, del 31 de mayo de 2006, corregida posteriormente por sentencia 2006-08499 de las 14:49 hrs, del 14 de junio de 2006.*

*“Esta sentencia tiene efectos declarativos y retroactivos a la fecha de vigencia de la norma impugnada, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe y las situaciones jurídicas consolidadas. De conformidad con el artículo 91 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, se dimensionan en el tiempo los efectos de la presente declaratoria de inconstitucionalidad, de modo que la Dirección Nacional de Notariado continuará adscrita al Poder Judicial, hasta por el plazo de tres años, contado a partir de la publicación de esta sentencia (2006-07965). Antes de la expiración de esa fecha, la Asamblea Legislativa deberá definir a que ente u órgano público adscribe la Dirección Nacional de Notariado, así como efectuar los ajustes legislativos en el Código de la materia para determinar el procedimiento de nombramiento y el órgano que designa el Director.”*

### **Artículo 22°.- Finalidad**

La finalidad de la Dirección Nacional de Notariado será organizar adecuadamente, en todo el territorio costarricense, tanto la actividad notarial, como su vigilancia y control.

### **Artículo 23°.- Director**

El Director tendrá el rango de juez presidente de tribunal de segunda instancia. Deberá ser notario, con un mínimo de diez años de experiencia en

el ejercicio del notariado, permanecerá cinco años en el cargo y podrá ser reelegido. La Corte Suprema de Justicia lo nombrará, escogiendo de las ternas que propondrán el Colegio de Abogados y el Ministerio de Justicia y Gracia. Si alguna de estas instituciones no comunicare ningún nombre dentro de los quince días siguientes a la comunicación de la vacancia, el Director será designado con base en los propuestos; asimismo, si no se designare del todo dentro de dicho lapso, la Corte lo nombrará en forma independiente.

#### **Artículo 24°.- Atribuciones**

Son atribuciones de la Dirección Nacional de Notariado:

- a)** Juramentar a los notarios públicos e inscribirlos en el registro que debe llevarse para ese efecto.
- b)** Mantener un registro actualizado de las direcciones exactas de los notarios públicos y sus oficinas o despachos.
- c)** Llevar un registro de las sanciones disciplinarias que se les impongan a los notarios y velar porque se cumplan efectivamente.
- d)** Emitir lineamientos de acatamiento obligatorio, para que los notarios presten servicios a los usuarios en forma eficiente y segura. Las oficinas públicas encargadas de recibir y tramitar los documentos notariales velarán por el cumplimiento de esta disposición.
- e)** Decretar la suspensión de los notarios cuando sobrevenga alguno de los supuestos indicados en el artículo 4, e imponer las sanciones disciplinarias cuando la ley le atribuya competencia.
- f)** Autorizar la entrega de los tomos de protocolos.
- g)** Llevar un registro de firmas de los notarios y de los sellos blancos que deben utilizar en sus actuaciones, así como de cualquier mecanismo de seguridad que acuerde la Dirección.
- h)** Velar porque los protocolos de los notarios fallecidos, suspendidos o incapacitados sean devueltos a la oficina respectiva. La Dirección queda facultada para recogerlos cuando sea procedente.

- i)** Velar porque los notarios tengan oficina abierta al público y cumplan con la ley y demás disposiciones, directrices o lineamientos de acatamiento obligatorio.
- j)** Denunciar a los notarios ante el Tribunal disciplinario, cuando estime que han cometido alguna irregularidad que merezca sanción.
- k)** Intervenir como parte en los procesos disciplinarios.
- l)** Tramitar y llevar a cabo la reposición total o parcial de los protocolos.
- m)** Resolver las gestiones o cuestiones planteadas respecto de la función notarial, siempre que por ley no le competa a otro órgano.
- n)** Determinar los medios idóneos de seguridad que deben contener los documentos notariales para su validez.
- ñ)** Listar las empresas autorizadas en forma exclusiva para suplir los medios idóneos de seguridad que deben contener los documentos notariales.
- o)** Llevar un listado de quienes se desempeñen como notarios externos en las instituciones estatales descentralizadas y empresas públicas estructuradas como entidades privadas.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Archivo notarial**

#### **Artículo 25°.- Atribuciones**

En el Archivo Nacional existirá un Archivo Notarial, cuyas funciones son:

- a)** Conservar los protocolos de los notarios, una vez devueltos o depositados provisionalmente.
- b)** Expedir testimonios y certificaciones de las escrituras de los protocolos depositados en esa oficina.
- c)** Llevar un registro de los testamentos otorgados ante los notarios públicos.
- d)** Recibir los índices notariales y llevar su control en la forma y el tiempo que determine el presente código.

- e) Denunciar, a las autoridades correspondientes, cualquier anomalía que se descubra en el ejercicio de la función notarial.
- f) Otras atribuciones resultantes de la ley.

## **CAPÍTULO IX**

### **Índices**

#### **Artículo 26°.- Deber de presentar índices**

Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

#### **Artículo 27°.- Presentación de los índices**

Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos.

Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo.

#### **Artículo 28°.- Corrección de los índices**

Una vez presentado el índice, no procederá corregir la información declarada en él, salvo los simples errores materiales. Por ninguna circunstancia, podrá invalidarse en el protocolo un instrumento reportado en

el índice como debidamente otorgado ni podrá convalidarse uno que ya se haya informado como no autorizado.

**Artículo 29°.- Índices de notarios públicos ausentes del país**

Cuando los notarios públicos se ausenten del país, ya sea que lleven o no el tomo del protocolo, deben presentar los índices en la forma prevista en este capítulo. Se exceptúan de esta obligación quienes hayan depositado su protocolo en el Archivo Notarial.

**TÍTULO II**

**De la función notarial**

**CAPÍTULO I**

**Competencia material**

**Artículo 30°.- Competencia material de la función**

La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legitima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. Las dependencias públicas deben proporcionarle al notario toda la información que requiera para el cumplimiento óptimo de su función.

**Artículo 31°.- Efectos de la fe pública**

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

**Artículo 32°.- Competencia territorial**

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. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento.

## **CAPÍTULO II**

### **Ejercicio de la función notarial**

#### **Artículo 33°.- Actuaciones notariales**

Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.

#### **Artículo 34°.- Alcances de la función notarial**

Compete al notario público:

- a)** Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, en forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b)** Informar a los interesados del valor y trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
- c)** Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
- d)** Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e)** Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, gestiones o recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
- f)** Asesorar jurídica y notarialmente.
- g)** Realizar los estudios registrales.
- h)** Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.

- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este código.
- m) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

### **Artículo 35°.- Imparcialidad de la actuación**

Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

### **Artículo 36°.- Solicitud de los servicios**

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

### **Artículo 37°.- Tiempo hábil**

Todos los días y las horas son hábiles para el ejercicio de la función notarial.

### **Artículo 38°.- Secreto profesional**

Los notarios están obligados a guardar el secreto profesional de las manifestaciones extra-protocolares expresadas por las partes y demás interesados en el acto o contrato.

### **Artículo 39°.- Identificación de los comparecientes**

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen.



Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

**Artículo 40°.- Capacidad de las personas**

Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

**Artículo 41°.- Condiciones de los testigos**

Los testigos instrumentales y los de conocimiento deben ser mayores de edad, saber leer y escribir, así como no tener impedimento legal.

**Artículo 42°.- Impedimentos de los testigos**

Quienes carezcan de capacidad física o mental para obligarse, están absolutamente impedidos para intervenir como testigos instrumentales o de conocimiento.

Están relativamente impedidos para ser testigos instrumentales, quienes tengan interés directo o indirecto en el acto, contrato o negocio, así como el cónyuge, los hermanos, ascendientes o descendientes, hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, del notario o cualquiera de los otorgantes.

## **TÍTULO III**

### **De los protocolos**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 43°.- Definición**

Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización.

##### **Artículo 44°.- Tipo de protocolo**

Todos los notarios, incluidos quienes ejerzan el notariado como funcionarios consulares y los de la Notaría del Estado, usarán un tipo único de protocolo.

Los tomos se formarán con doscientas hojas removibles de papel sellado, de treinta líneas cada una. Los folios deberán llevar impresas la palabra protocolo, la serie y la numeración corrida, según la cantidad de hojas; asimismo, serán identificadas con el nombre del notario, mediante el uso del sello autorizado para tal efecto.

El funcionario competente para autorizar el uso de los protocolos queda facultado para establecer otras disposiciones que estime necesarias para identificar los protocolos de cada notario y garantizar la autenticidad de las hojas.

##### **Artículo 45°.- Empleo de los tomos**

Los notarios deberán actuar en su protocolo, excepto en las actuaciones conjuntas o extraprotocolares. Solo podrán tener en uso un tomo del protocolo. Una vez concluido, debe depositarse en el Archivo Notarial, que expedirá el comprobante para solicitar, a las autoridades correspondientes, un nuevo tomo y autorizarlo.

Queda prohibido comenzar un instrumento en un tomo y concluirlo en otro.

#### **Artículo 46°.- Exhibición**

El notario o quien tenga en depósito el protocolo está obligado a mostrarlo en su oficina, para lo cual tomará las precauciones que considere necesarias.

Cuando peligre evidentemente la integridad del protocolo, el notario, bajo su responsabilidad, puede abstenerse de mostrarlo; en tal caso, entregará una fotocopia certificada. Si una autoridad jurisdiccional, la Dirección Nacional de Notariado o el Archivo Notarial, le ordena al notario exhibir el protocolo, este deberá exhibirlo o depositarlo en la oficina que se le señale.

#### **Artículo 47°.- Archivo de referencias**

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

#### **Artículo 48°.- Copias de instrumentos públicos**

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

### **CAPÍTULO II**

#### **Entrega, custodia y devolución de los protocolos**

#### **Artículo 49°.- Entrega**

Los protocolos serán entregados, personalmente, a los notarios o a los funcionarios consulares habilitados para ejercer la función notarial, que se encuentren al día en sus obligaciones como notarios.

### **Artículo 50°.- Razón inicial**

En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario público o, en su caso, el del funcionario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe con sus hojas completas, limpias y en buen estado.

### **Artículo 51°.- Custodia y conservación del protocolo**

El notario es el depositario y responsable de la guarda y conservación de su protocolo, así como de su devolución oportuna al Archivo Notarial.

### **Artículo 52°.- Razón de cierre**

Al concluirse cada tomo de protocolo, luego del último instrumento público el notario debe consignar una razón de cierre, en la cual indicará el número de instrumentos que contiene, su estado y que todos están debidamente firmados por los otorgantes y testigos, en su caso, así como cualquier otra circunstancia que estime importante. Después del último instrumento público, el notario debe tener cuidado de reservar espacio suficiente para dicha razón.

### **Artículo 53°.- Depósito de los tomos por inhabilitación o ausencia**

Cuando los notarios sean inhabilitados o se ausenten del país por un lapso superior a tres meses, deben depositar su protocolo en el Archivo Notarial.

Si la ausencia del país fuere inferior a ese lapso, los notarios pueden llevar consigo el protocolo, en cuyo caso deben informarlo a la Dirección Nacional de Notariado. De no llevarlo deberán depositarlo en la Dirección o en una notaría seleccionada por ellos, con la respectiva comunicación a la Dirección.

#### **Artículo 54°.- Revisión y autorización de nuevo tomo**

Entregado el tomo, el Archivo Notarial lo revisará para constatar que el número de folios esté completo y que todos los instrumentos públicos válidos hayan sido suscritos por el notario; además, verificará que el notario solicitante se encuentre al día en la presentación de los índices.

Comprobados los requisitos anteriores, el Archivo Notarial emitirá una autorización para que el interesado solicite el nuevo tomo.

#### **Artículo 55°.- Entrega de tomos inconclusos**

En caso de que el notario sea suspendido o abandone el país por más de seis meses o cuando surja impedimento legal para el ejercicio del notariado, la inhabilitación al notario o el cese voluntario en la actividad, debe consignarse en la razón de cierre, en los términos indicados y el tomo debe devolverse al Archivo Notarial en el estado en que se halle.

#### **Artículo 56°.- Fallecimiento del notario**

De fallecer un notario, se tendrá por concluido el tomo de su protocolo en curso. El albacea de la sucesión, el cónyuge del notario, sus parientes, los administradores de sus bienes o cualquier otra persona que pueda hacerlo, debe devolver el protocolo al Archivo Notarial, el que deberá informar de inmediato al Registro Nacional y la Dirección Nacional de Notariado.

#### **Artículo 57°.- Providencias para devolver los tomos**

La Dirección Nacional de Notariado estará obligada a tomar las providencias necesarias para devolver oportunamente los protocolos, recogerlos y entregarlos al Archivo Notarial cuando proceda.

#### **Artículo 58°.- Conclusión sin intervención del notario**

Cuando un tomo debe tenerse por concluido sin intervención del notario, el Jefe del Archivo Notarial consignará la razón de cierre, en la forma antes dispuesta.

### **Artículo 59°.- Devolución de protocolos de la Notaría del Estado y los consulados**

Las normas anteriores rigen, también, para los notarios de la Notaría del Estado y los funcionarios consulares autorizados para el ejercicio del notariado. Los superiores de estos funcionarios velarán por el cumplimiento de esas normas.

### **Artículo 60°.- Custodia definitiva de los protocolos**

Corresponde al Archivo Notarial la custodia de los tomos de protocolos, los cuales no podrán salir de esta dependencia, salvo por orden de los tribunales de justicia o la Dirección Nacional de Notariado. En estos casos, deberán ser devueltos al Archivo Notarial en un plazo máximo de tres meses. Vencido ese término sin haber sido devueltos, el Archivo Notarial informará la situación a la Corte Suprema de Justicia para lo procedente.

Asimismo, para conservar los tomos en condiciones óptimas, la Junta Administrativa del Archivo Nacional cobrará, por la encuadernación y cualquier otro medio de protección, la suma que considere conveniente.

## **CAPÍTULO III REPOSICIÓN DE TOMOS DEL PROTOCOLO**

### **Artículo 61°.- Aviso de extravío**

Cuando el tomo de un protocolo en curso se extravíe, destruya, inutilice, sea sustraído o se deteriore, total o parcialmente, el notario debe dar cuenta inmediata, por escrito, a la Dirección Nacional de Notariado y detallará los hechos en un plazo máximo de tres días.

La Dirección ordenará la reposición correspondiente y, de sospechar un delito, lo denunciará al Ministerio Público para que proceda conforme a la ley.

Si el daño fuere únicamente parcial, las partes deterioradas se acompañarán con la solicitud de reposición.

### **Artículo 62°.- Reposición inmediata**

Reportado el daño o extravío de hojas no utilizadas, la Dirección Nacional de Notariado ordenará reponerlas. Lo comunicará al proveedor de especies fiscales para que le expenda, al notario, las hojas por reponer. La reposición se hará constar mediante razón que consignará en el volumen, el cual se le devolverá al notario.

### **Artículo 63°.- Presentación de copias**

Si la reposición fuere de instrumentos públicos, el notario debe presentar, junto con la solicitud, las copias de esos instrumentos, firmadas por él y hará constar que son fieles a los originales.

### **Artículo 64°.- Citación a interesados**

En la reposición de tomos utilizados total o parcialmente, la Dirección Nacional de Notariado, por medio de tres avisos que se publicarán a costa del notario en un diario de circulación nacional, citará a todos los interesados con el fin de que, dentro del mes siguiente a la publicación del último, presenten las reproducciones de los instrumentos públicos en su poder y se apersonen para hacer valer sus derechos.

### **Artículo 65°.- Reposición**

Transcurrido el mes a que se refiere el artículo anterior, se ordenará la reposición de los instrumentos públicos. Se repondrán cronológicamente, con base en las copias aportadas por el notario y los interesados o las que la Dirección Nacional de Notariado, por su cuenta, haya obtenido de otras fuentes. En la razón inicial del tomo que se reponga totalmente o al iniciarse la reposición parcial, deberá dejarse constancia de que se trata de una reposición e identificarse debidamente el material utilizado para el fin. Para estos efectos, el notario, deberá aportar el archivo de referencia y las copias de instrumentos públicos, según los artículos 47 y 48 de este código. De incumplir esta disposición, se le sancionará conforme a lo estipulado en él.

### **Artículo 66°.- Tiempo de espera**

Si la reposición no pudiere realizarse en un solo acto, deberá concederse un plazo de espera de seis meses contados a partir de la publicación del último aviso. Durante este período, se efectuarán las reposiciones que procedan con base en las reproducciones que vayan presentándose.

Transcurrido ese lapso, la reposición se dará por concluida, mediante una razón en la cual se especificará el número de instrumentos repuestos y el de los pendientes de reposición.

En todo caso, se dejará constancia de errores o diferencias que se observen en los documentos presentados y se dispondrá lo más conveniente para la reproducción correcta de los instrumentos.

Las razones referidas serán firmadas por el titular de la Dirección.

### **Artículo 67°.- Depósito de los tomos repuestos**

Una vez practicada la reposición total o parcial o cuando se haya dado por concluida, los tomos se remitirán al Archivo Notarial para la custodia definitiva. Lo anterior no impedirá que la reposición sea complementada, si aparecieren nuevos materiales que lo permitan.

### **Artículo 68°.- Autorización para continuar cartulando**

Mientras se practican las diligencias de reposición, si el notario lo solicitare, presentando, de no existir fuerza mayor que se lo impida, la totalidad de las copias de los instrumentos por reponer, la Dirección Nacional de Notariado podrá autorizar la entrega del siguiente tomo del protocolo.

Los tomos sustraídos o extraviados, que aparezcan después de entregado un tomo nuevo, deberán presentarse a esa Dirección para que dé por concluidos los trámites de reposición, cierre el tomo y lo envíe al Archivo Notarial.

### **Artículo 69°.- Gastos**

Los gastos de la reposición correrán por cuenta del notario interesado, quien deberá colaborar eficientemente para llevarla a cabo.



## **TÍTULO IV**

### **De los documentos notariales**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 70°.- Definición**

Documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

##### **Artículo 71°.- Idioma**

Los documentos notariales deben redactarse en español, salvo los vocablos técnicos expresados en otro idioma, nombres de personas, marcas, sitios o lugares, cuya traducción no proceda, o las expresiones de uso común o que se considere necesario introducir para la correcta comprensión y eficacia del instrumento. En este último caso, deberá indicarse a continuación y entre paréntesis el significado en español.

##### **Artículo 72°.- Uso de idioma extranjero**

Cuando algún compareciente o interesado no comprenda el español, 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.

### **Artículo 73°.- Escritura y forma de los documentos**

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

### **Artículo 74°.- Números, abreviaturas, símbolos y signos**

En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los números con cifras, excepto si se tratare de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas.

### **Artículo 75°.- Correcciones**

En los documentos notariales no deben introducirse testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones. Los errores o las omisiones deben salvarse por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o mediante documento adicional.

El notario público procederá en igual forma con los demás errores, equivocaciones y omisiones en que incurra o con las aclaraciones y modificaciones que agregue.

### **Artículo 76°.- Uso de papel de tamaño oficio**

Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado.

### **Artículo 77°.- Copia o certificación parcial de documentos**

Cuando se transcriba o certifique parte de un documento, asiento, pieza o matriz, debe advertirse, bajo la responsabilidad del notario, que se trata de una transcripción en lo conducente, y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito.

### **Artículo 78°.- Imposibilidad de firmar**

Si un otorgante o interesado debe suscribir un documento notarial, pero no puede o no sabe hacerlo, imprimirá su huella digital al pie del documento. El notario indicará a cuál dedo y extremidad corresponde.

### **Artículo 79°.- Documentos registrales**

Los documentos sujetos a inscripción en los registros y las oficinas públicas, deben cumplir con lo establecido en este código, sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y reglamentos.

### **Artículo 80°.- Clases de documentos**

Los documentos notariales son protocolares o extraprotocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él.

Los documentos protocolares consisten en escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario.

Son extraprotocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones,

traducciones, actas, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo.

## **CAPÍTULO II**

### **Escrituras públicas**

#### **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, las cuales deberán ser firmadas por las partes otorgantes del acto o contrato y por el notario. En los casos en que exista pluralidad de actos o contratos en una misma escritura, las notas deberán ser firmadas únicamente por los otorgantes de los actos o contratos que se modifiquen, y por el notario.

Si alguna de las partes se negara a firmar, fuera imposible su localización o se encontrara fallecida, el notario procederá a realizar la corrección dando fe de esta circunstancia y de que la corrección no lesiona los intereses de la parte interesada, todo esto bajo su responsabilidad.

Cuando la corrección se refiera a modificaciones comprobables por medio del archivo de referencia o cualquiera otra fuente objetiva y no constituya variación de las voluntades consentidas, las notas serán firmadas solamente por el notario autorizante.

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



*(\*) Reformado el artículo 96 por el artículo único de la ley n.º 9210, publicada en La Gaceta n.º 47 de 07 de marzo de 2014.*

### **Artículo 97º.- 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 98º.- 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 99º.- 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.

## **CAPÍTULO III Actas notariales**

### **Artículo 101°.- Definición**

Las actas notariales son instrumentos públicos cuyas finalidades principales son comprobar, por medio del notario y 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.

A las actas notariales les serán aplicables, en lo pertinente, las disposiciones de las escrituras públicas, con las salvedades resultantes de este capítulo.

### **Artículo 102°.- Requisitos**

Las actas notariales deberán contener los siguientes requisitos:

- a)** En la introducción, deberá hacerse constar a solicitud de quién se procede y el motivo por el cual interviene el notario.
- b)** En caso de representación, el notario indicará la que exprese la parte interesada, sin necesidad de comprobar la personería.
- c)** El notario que no conozca a quienes debe notificar, informar, intimar o prevenir, deberá procurar identificarlos y hacerles saber por encargo de quién procede, su calidad de notario, la diligencia por efectuar y el derecho que les asiste de hacer constar las manifestaciones que tengan

a bien sobre esa diligencia, siempre que sean pertinentes a juicio del profesional.

**d)** En la descripción se relatarán, objetiva y concretamente, todas las circunstancias necesarias para los fines jurídicos de las diligencias y los detalles o condiciones solicitados.

**e)** La presencia del solicitante no es necesaria a menos que deba suscribir legalmente el acta.

**f)** No es indispensable la unidad del acto ni del texto. Por tal razón, podrán extenderse actas al mismo tiempo que se comprueban los hechos, mientras se realiza la diligencia o con posterioridad, siempre que se confeccionen dentro de las veinticuatro horas siguientes. Podrán también separarse en dos o más textos, en orden cronológico, lo cual deberá advertirse.

**g)** Si la diligencia se refiriere a un documento y legalmente fuere exigible, se dejará en él una constancia sucinta de lo actuado, indicando el número de tomo del protocolo, la página y el instrumento en que se levanta el acta, así como su fecha.

**h)** En la conclusión, no se requiere leer el acta a los interesados; tampoco, su aprobación, y podrá llevar o no sus firmas. El notario autorizará el acta, aunque alguno no quiera o no pueda firmar, y dejará constancia del hecho.

**i)** En las actas, podrán incluirse informes o juicios de profesionales, peritos y otros concurrentes, sobre la naturaleza, las condiciones y consecuencias de los hechos comprobados. Se indicarán sus nombres, apellidos y calidades, y ellos deberán firmar el acta.

### **Artículo 103°.- Diligencias relacionadas con personas**

Si la actuación se refiriere a notificación, requerimiento o cualquier otro acto relacionado con personas, se practicará donde ellas se encuentren y su respuesta se consignará en el acta.

Si en el lugar indicado por el interesado no se encontrare persona alguna capacitada para entenderse con la diligencia o si el notario público no fuere atendido, se harán constar estas circunstancias.

### **Artículo 104°.- Actas de presencia o comprobación**

Cuando se trate de comprobar la existencia, condiciones, calidades, o funciones de una persona, el estado de una cosa, los hechos, las fechas, los sucesos o las circunstancias que presencie el notario público, o casos similares, en el acta se harán constar los datos necesarios para la plena eficacia de la intervención.

### **Artículo 105°.- Protocolizaciones**

Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o actas, en la introducción deberá indicarse el motivo por el cual se actúa. Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó. A continuación se copiarán fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial.

Al final se dejará constancia ante los interesados que hayan concurrido de que lo copiado se confrontó con sus originales y resultó conforme. Los interesados deberán firmar o se indicará el motivo por el cual no firmaron.

En las protocolizaciones, el notario público podrá corregir, bajo su responsabilidad, los errores, las omisiones o faltas de carácter material que advierta en las piezas originales o los que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o del Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento.

En toda protocolización, el notario deberá conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, el acta o la pieza a que se refiere la intervención.

### **Artículo 106°.- Libros, folletos y gráficos**

Si la diligencia se refiriere a libros, folletos o documentos muy extensos a juicio del notario público, no será necesario copiarlos íntegramente y bastará una reseña para identificarlos; en ella se consignará la razón

correspondiente, que deberá ser firmada por el notario, así como cada folio de aquellos.

En igual forma se procederá cuando se trate de planos, fotografías, cuadros, gráficos u otra clase de elementos o sistemas. En lo posible, se dispondrán medidas para comprobar su autenticidad o evitar su alteración.

#### **Artículo 107°.- Efectos de la protocolización de documentos privados**

La protocolización de documentos privados no les confiere la condición de instrumentos públicos; tampoco sirven para provocar inscripciones en los registros ni en las oficinas públicas, excepto cuando se trate de actas o piezas cuyo contenido deba inscribirse conforme a la ley.

Si en un proceso judicial o administrativo se invocare la protocolización de un documento, pretendiendo derechos con base en ella, y se cuestionare la autenticidad del contenido incorporado al protocolo, el documento notarial será ineficaz para fundar el derecho y el pretensor deberá presentar el documento original.

En toda protocolización, el notario debe conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, acta o pieza a que se refiere la intervención.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Actos extraprotocolares**

#### **Artículo 108°.- Definición**

Actos extraprotocolares son las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o de inscripciones, traducciones y cualquier otra actuación o diligencia que el notario público, autorizado por ley, lleva a cabo fuera del protocolo.

#### **Artículo 109°.- Traducciones**

El Notario Público, por sí y bajo su responsabilidad, podrá autorizar sus propias traducciones de documentos, instrumentos, cartas u otras piezas no redactadas en idioma distinto del español.

A la traducción, deberá adjuntársele el original o una copia autenticada por el notario, quien consignará en el documento original la razón de identidad correspondiente; además, deberá dejarse una reproducción en el archivo de referencias.

Las traducciones surtirán los efectos del documento traducido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107.

### **Artículo 110° - Potestad certificadora**

Los notarios podrán extender, bajo su responsabilidad, certificaciones relativas a inscripciones, expedientes, resoluciones o documentos existentes en registros y oficinas públicas, así como de libros, documentos o piezas privadas en poder de particulares. Para este fin, pueden utilizar fotocopias. En todo caso es necesario indicar si el documento se certifica literalmente, en lo conducente o en relación.

Si lo certificado fueren documentos privados, el notario debe dejar copia auténtica en el archivo de referencias, con indicación del solicitante y de la hora y fecha en que se expidió.

En estas certificaciones, podrán corregirse errores materiales o subsanarse omisiones en la pieza original y en las protocolizaciones, lo cual debe advertirse.

Siempre deben satisfacerse las especies fiscales correspondientes, los timbres o derechos que deban cubrirse, como si las certificaciones fueran expedidas por la oficina o el registro donde constan las piezas originales. Para todos los efectos legales, esas certificaciones tendrán el valor que las leyes conceden a las extendidas por los funcionarios de dichas dependencias, mientras no se compruebe, con certificación emanada de ellos, que carecen de exactitud sin que sea necesario, en este caso, argüir falsedad.

El notario que en dichas certificaciones consigne datos falsos, aparte de las responsabilidades penales y civiles, será sancionado disciplinariamente.

En las certificaciones de documentos privados en poder de particulares será aplicable, en lo pertinente, el artículo 107.

### **Artículo 111° Autenticación de firmas y huellas digitales**

El notario podrá autenticar firmas o huellas digitales, siempre que hayan sido impresas en su presencia; para ello debe hacer constar que son auténticas. Del mismo modo se procederá cuando una persona firme a ruego de otra que no sabe o no puede hacerlo; en este caso, debe firmar en presencia del notario.

Los documentos privados en que se practiquen autenticaciones, conservarán ese mismo carácter.

## **CAPÍTULO V**

### **Reproducción de instrumentos públicos**

#### **Artículo 112° - Clases de reproducciones**

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

#### **Artículo 113° - Expedición de testimonio**

Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

#### **Artículo 114° - Estructura de los testimonios**

Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

#### **Artículo 115° - Engrose**

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del

protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.

#### **Artículo 116° - Reproducción de testimonios**

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

#### **Artículo 117° - Clases de testimonios**

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

#### **Artículo 118° - Correcciones en los testimonios**

Al copiarse la escritura original, podrán incorporarse al testimonio las adiciones y enmiendas practicadas en la matriz o bien agregarse por medio de nota al pie.

Los errores y las omisiones de copia que se detecten al expedir el testimonio, se especificarán y salvarán a continuación del engrose, como



nota antes de la firma respectiva. Los que se adviertan después podrán enmendarse mediante razón notarial, fechada y autorizada por el notario público, al pie del testimonio.

Con igual autorización, los errores y las omisiones del engrose podrán corregirse después de la firma del testimonio.

El notario que, con vista en la matriz, corrija un error inexistente en ella, será sancionado según este código, sin perjuicio de la responsabilidad penal.

### **Artículo 119° - Razones notariales**

Las reproducciones de instrumentos públicos y documentos extraprotocolares, podrán llevar al pie las razones notariales exigidas por las leyes y los reglamentos para efectos administrativos o de otra índole; no será necesario anotar en la matriz las razones consignadas en dichas reproducciones.

### **Artículo 120° - Certificaciones de instrumentos públicos**

Las certificaciones de instrumentos públicos deben indicar, al comienzo, el nombre y los apellidos del notario público o del funcionario que las extienda, la condición de notario o el puesto que el funcionario desempeña, el tomo del protocolo y la página donde se asentó o inició el instrumento público, el nombre del notario y la manifestación de que la reproducción es parcial, en su caso. A continuación se copiará el instrumento original, ya sea en forma total o en lo conducente.

Como conclusión se expresará la conformidad con la escritura original, la adición y la cancelación, cuando se exijan, tanto de las especies fiscales como de los derechos de ley; además, el lugar, la hora y la fecha de expedición. Seguidamente, el notario o el funcionario autorizará el documento con su firma y sello.

Las certificaciones deben indicar el nombre y los apellidos del solicitante.

Respecto de errores y notas, se aplicarán las normas anteriores sobre testimonios.

### **Artículo 121° - Copias simples y constancias**

Para usos administrativos o particulares, podrán expedirse copias simples y constancias de los instrumentos públicos, las que no sustituirán los testimonios ni las certificaciones.

### **Artículo 122°- Testimonios impresos**

No obstante lo anterior, el Registro Nacional, en coordinación con la Dirección Nacional de Notariado, podrá autorizar el uso de fórmulas impresas, de acuerdo con el formato que se estime adecuado para cada una de las transacciones legales inscribibles. En tal caso, el Registro suministrará, a costa del notario, las fórmulas, que podrán adecuarse a las exigencias mecánicas y tecnológicas empleadas al registrar documentos y contar con los mecanismos de seguridad exigidos para los testimonios ordinarios. Estarán exentos de pago los notarios consulares, el Archivo Notarial y la Procuraduría General de la República. El valor de las fórmulas será el mismo del papel que se utilice para los testimonios no impresos. El notario dará fe siempre de que los datos extractados de la matriz e incorporados a la fórmula, son fieles al original, cancelará los espacios en blanco innecesarios y la firmará junto con las partes. El uso de estas fórmulas impresas quedarán a opción del notario.

### **Artículo 123° - Pluralidad de notarios públicos**

En instrumentos públicos autorizados por dos o más notarios públicos, cualquiera de ellos puede expedir reproducciones del instrumento en que haya actuado.

## **TÍTULO V**

### **De la eficacia de los instrumentos públicos**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Efectos de los instrumentos públicos**

###### **Artículo 124° - Existencia y efectos sustantivos**

La existencia del instrumento público se comprueba mediante el original o las reproducciones de la matriz legalmente expedida. Produce, por sí mismo, los efectos jurídicos que deban derivarse de la voluntad de los otorgantes; obliga a las oficinas correspondientes para darle el trámite necesario a fin de cumplir lo querido por los otorgantes y prueba, también por sí mismo, los hechos, las situaciones y las demás circunstancias de que el notario haya dado fe en el ejercicio de su función.

###### **Artículo 125° - Cotejo**

La parte a quien se oponga un instrumento notarial puede pedir el cotejo con el original. Si no resultare conforme, se estará a lo que indique la matriz. Cuando sea imposible cotejarlo, por daño o desaparición del original, la reproducción hará fe mientras no se demuestre su inexactitud o falsedad.

Las oficinas encargadas de registrar instrumentos notariales pueden pedir, administrativamente y sin responsabilidad, el cotejo de la reproducción con el original. El Archivo Notarial los cotejará, si el tomo del protocolo se encontrare depositado en esta oficina; en caso contrario, lo efectuará la Dirección Nacional de Notariado.

Ambas entidades llevarán a cabo la diligencia con citación del notario y las partes cuyas direcciones consten en el testimonio; se les avisará telegráficamente la hora y fecha señaladas para el acto.

Mientras se realiza el cotejo, el trámite del documento quedará en suspenso y, si se detectare alguna omisión importante o falsedad, la reproducción se tendrá como ineficaz mientras no se dicte resolución judicial en contrario, sin perjuicio de que la parte interesada pueda reponer el documento correcto.

Los tribunales o las dependencias administrativas que detecten alguna anomalía en la fidelidad y exactitud de las reproducciones, la comunicarán de inmediato al órgano disciplinario correspondiente.

## **CAPÍTULO II**

### **Invalidez de los instrumentos públicos**

#### **Artículo 126º- Nulidad absoluta**

Sin perjuicio de las nulidades que procedan conforme a la ley, en atención al cumplimiento de requisitos o condiciones relativos a las personas, los actos o contratos, serán absolutamente nulos y no valdrán como instrumentos públicos:

- a)** Los no extendidos en protocolo o que no hayan sido firmados por el notario, alguno de los otorgantes sin indicar el motivo de la omisión, los intérpretes o los testigos instrumentales o de conocimiento, cuando su asistencia sea obligatoria. Se exceptúa lo previsto en el segundo párrafo del artículo 94. En cuanto al requisito de las firmas, queda a salvo lo dispuesto por el Código Civil para los testamentos.
- b)** Los otorgados ante un notario que haya cesado en sus funciones, salvo si la parte que los hace valer hubiere obrado de buena fe y, al tiempo de otorgarse la escritura, todavía ejerciere sus funciones públicamente.
- c)** Los escritos en un idioma distinto del español u otorgados en contravención del artículo 72.
- d)** Los otorgados en contravención de lo dispuesto en el inciso c) del artículo 7 de este código, con la excepción resultante del artículo 127, los contrarios a las leyes o ineficaces o los otorgados sin las autorizaciones previas exigidas por la ley para poder realizar el acto o contrato.
- e)** Los no mecanografiados o no manuscritos con tinta indeleble.
- f)** Los que no contengan el nombre del notario y aquellos en los cuales del documento no pueda deducirse con certeza la identidad del autorizante.

- g) Los que no contengan en su cuerpo el nombre y los apellidos de algún otorgante.
- h) Los que no indiquen la hora y fecha del otorgamiento o la confección.
- i) Los declarados falsos por sentencia con autoridad de cosa juzgada.

#### **Artículo 127°- Nulidad relativa**

Sin perjuicio de las anulabilidades procedentes conforme a la ley, son anulables los instrumentos públicos cuando alguno de los testigos instrumentales o intérpretes tenga impedimento respecto del notario o alguno de los otorgantes, en los términos del artículo 42.

Sin embargo, quienes aparezcan en el documento como obligados o deudores, no podrán reclamar la nulidad si estuvieren emparentados con el testigo o el intérprete.

#### **Artículo 128°- Valor de los documentos anulados**

Las escrituras anuladas valdrán como documentos privados de fecha cierta, cuando estén firmadas por las partes, con excepción de las sancionadas con nulidad absoluta en los incisos d) e i) del artículo 126 de este código.

### **TÍTULO VI**

#### **De la competencia en actividad judicial no contenciosa**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Artículo 129°- Competencia material**

Los notarios públicos podrán tramitar sucesiones testamentarias y ab intestato, adopciones, localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado, informaciones de perpetua memoria, divisiones de cosas comunes, en forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos y consignaciones de pago por sumas de dinero.

El trámite de esos asuntos ante notario será optativo y solo podrán ser sometidos al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces.

*NOTA: La Sala Constitucional en voto No. 2802-99 del 20 de abril de 1999 declaró inconstitucional por conexidad la frase: "titulación de vivienda campesina".*

### **Artículo 130º- Procedimiento**

Las actuaciones de los notarios serán extraprotocolares. Se exceptúan los actos o contratos que, como consecuencia de los asuntos sometidos a su conocimiento, deban documentarse en esa forma para hacerse valer en las oficinas públicas; además lo que disponga en contrario este código o cualquier otra ley.

Para el trámite de los asuntos, las actuaciones notariales se ajustarán a los procedimientos y las disposiciones previstas en la legislación.

La intervención del notario deberá ser requerida en forma personal y esta gestión se hará constar en un acta, con la que se iniciará el expediente respectivo. Otras intervenciones podrán realizarse por escrito; pero, el notario será siempre responsable de la autenticidad de toda actuación o presentación que se formule ante él.

### **Artículo 131º- Registro y custodia de expedientes**

El notario deberá llevar un registro de cada uno de los expedientes, los cuales numerará en forma continua. Una vez concluidos, se remitirán al Archivo Judicial para la custodia definitiva.

### **Artículo 132º- Consignación de sumas de dinero**

La oferta de pago se hará constar en acta protocolar, la cual se iniciará con la referencia a la solicitud del oferente y al número del expediente de la notaría a la que dicha oferta da lugar.

Si el acreedor acepta el pago, este deberá hacerse en el acto, previa entrega del documento o título donde conste el crédito o de un recibo por la suma entregada en todos los demás casos. La entrega del recibo podrá

omitirse si el acreedor suscribiere el acta notarial. La negativa del acreedor a proceder conforme a lo indicado equivale al rechazo de la oferta.

Si el acreedor no aceptare el pago o fuere imposible realizar la oferta por motivos atribuibles a él, se procederá conforme a lo indicado en el artículo 870 del Código Procesal Civil.

Cualquier incumplimiento de esta norma invalida, para todo efecto, el pago pretendido.

En cuanto al pago por consignación, se aplicarán en lo pertinente las disposiciones de los Códigos Civil y Procesal Civil.

### **Artículo 133°.- Valor de las actuaciones**

Para todos los efectos legales, las actuaciones de los notarios en los asuntos de su competencia tendrán igual valor que las practicadas por los funcionarios judiciales.

### **Artículo 134°.- Pérdida de la competencia**

El notario se abstendrá de continuar tramitando el asunto no contencioso en los siguientes casos:

- a) Cuando algún interesado se lo solicite.
- b) Por oposición escrita ante la Notaría.
- c) Cuando surja contención o declinatoria.
- d) Cuando el tribunal respectivo lo disponga, a solicitud de parte interesada.

Ante esas situaciones, el notario suspenderá todo trámite y pasará el expediente al tribunal al que le compete conocerlo.

Las resoluciones y actuaciones posteriores serán absolutamente nulas. Si el notario persistiere en seguir conociendo del asunto a pesar de la oposición expresa, será juzgado y sancionado por el delito de usurpación de autoridad.

**Artículo 135°.- Asuntos pendientes en los tribunales**

Los asuntos pendientes en los tribunales podrán ser continuados y concluidos por el notario que se escoja, si todos los interesados lo solicitaren así por escrito.

**Artículo 136°.- Nombramiento de peritos y honorarios**

El nombramiento de peritos por parte de los notarios, no podrá recaer en empleados ni allegados suyos; tampoco en ninguna persona de las referidas en el inciso c) del artículo 7°.

El notario deberá designar a personas idóneas que reúnan los requisitos dispuestos por el Código Procesal Civil, y los honorarios se les pagarán con base en las tarifas fijadas por la Corte Suprema de Justicia.

**Artículo 137°.- Honorarios**

Los notarios autorizados devengarán honorarios iguales a los que perciben los abogados por la tramitación de asuntos similares con sede judicial.

**TÍTULO VII**

**Del régimen disciplinario de los notarios**

**CAPÍTULO I**

**Competencia disciplinaria y clases de sanciones**

**Artículo 138°.- Competencia**

Excepto las sanciones que, según este código, le corresponde imponer a la Dirección Nacional de Notariado, es competencia del Poder Judicial, por medio de los órganos determinados en la presente ley, ejercer el régimen disciplinario de los notarios públicos y hacer efectiva la responsabilidad civil por sus faltas.



### **Artículo 139°.- Clases de sanciones**

Las sanciones pueden consistir en apercibimiento, reprensión y suspensión en el ejercicio de la función notarial.

El apercibimiento y la reprensión procederán en caso de falta leve, según su importancia.

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.

### **Artículo 140°.- Competencia administrativa**

Corresponde a la Dirección Nacional de Notariado decretar las suspensiones en los casos de impedimento señalados en el artículo 4 de esta ley, así como cuando falten requisitos o condiciones para el ejercicio del notariado.

También es competencia de esa Dirección disciplinar a los notarios por incumplir los lineamientos y las directrices o exigencias dispuestas por la propia Dirección o por cualquier otra dependencia en el ejercicio de sus funciones, así como por la falta de presentación de los índices notariales.

### **Artículo 141°.- Competencia jurisdiccional**

En todos los demás casos, la competencia disciplinaria les corresponderá a los órganos jurisdiccionales indicados en el artículo 169.

### **Artículo 142°.- Aplicación del régimen disciplinario a los cónsules**

En cuanto a las funciones notariales, los notarios consulares estarán sujetos al mismo régimen disciplinario, así como la responsabilidad civil y penal establecida en este código. Aplicada la sanción, se le comunicará al Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto para lo que proceda en derecho.

### **Artículo 143°.- Suspensiones hasta por un mes**

Se impondrá a los notarios una suspensión hasta por un mes de acuerdo con la importancia y gravedad de la falta, cuando:

- a)** Actúen sin estar al día en la garantía exigida por ley, una vez prevenidos por la Dirección Nacional de Notariado.
- b)** No acaten los lineamientos, las directrices ni las exigencias de la Dirección o de cualquier otra autoridad competente para emitirlos.
- c)** Se nieguen a exhibir el protocolo, si fuere obligatorio.
- d)** No notifiquen a la Dirección, dentro de un plazo de quince días, el extravío o la destrucción total o parcial del protocolo, para que se inicie la reposición.
- e)** Incurran en descuido o negligencia en la guarda y conservación del protocolo o los documentos que deben custodiar.
- f)** No se ajusten a las tarifas fijadas para los honorarios notariales y cobren menos o se excedan en el cobro. El notario podrá cobrar honorarios mayores siempre que los haya pactado por escrito con su cliente y no superen en más de un cincuenta por ciento (50%) los establecidos. Además de la sanción, el notario estará obligado a devolver los excesos no fundamentados.
- g)** No informen al Registro Nacional, dentro del plazo de quince días, sobre la pérdida o sustracción de la boleta de seguridad.
- h)** No comuniquen a la Dirección, dentro del mes siguiente, las modificaciones, y los cambios relativos al lugar de la notaría.
- i)** Conserven en su poder por más de un mes el tomo concluido del protocolo, o no lo entreguen si fuere obligatorio.
- j)** Atrasen la remisión de los índices de escrituras y las copias cuando se refieran a otorgamientos testamentarios.

### **Artículo 144°.- Suspensiones hasta por seis meses**

Se impondrá a los notarios suspensión de uno a seis meses, según la gravedad de la falta, cuando:

- a) Atrasen durante más de seis meses y por causa atribuible a ellos, la inscripción de cualquier documento en los registros respectivos, después de ser prevenidos, para inscribirlo y habérseles otorgado un plazo de uno a tres meses. Si, pasados los seis meses de suspensión, el documento aún no hubiese sido inscrito, la sanción se mantendrá vigente hasta la inscripción final.
- b) Autoricen actos o contratos ilegales o ineficaces.
- c) Transcriban, reproduzcan o expidan documentos notariales sin ajustarse al contenido del documento transcrito o reproducido, de modo que se induzca a error a terceros.
- d) No notifiquen ni extiendan, la nota marginal referida en el artículo 96.
- e) Incumplan alguna disposición, legal o reglamentaria, que les imponga deberes u obligaciones sobre la forma en que deben ejercer la función notarial.

#### **Artículo 145°.- Suspensiones de seis meses a tres años**

A los notarios se les impondrán suspensiones desde seis meses y hasta por tres años:

- a) En los casos citados en el artículo anterior, cuando su actuación produzca daños o perjuicios materiales o económicos a terceros, excepto si se tratare del cobro excesivo de honorarios.
- b) Cuando cartulen estando suspendidos.
- c) Si la ineficacia o nulidad de un instrumento público se debe a impericia, descuido o negligencia atribuible a ellos.

#### **Artículo 146°.- Suspensiones de tres años a diez años**

Los notarios serán suspendidos desde tres años y hasta por diez años cuando:

- a) Autoricen actos o contratos cuyos otorgamientos no hayan presenciado o faciliten su protocolo o partes de él a terceros, para la confección de documentos notariales.

- b)** Incurran en alguna anomalía, con perjuicio para las partes o terceros interesados, al tramitar asuntos no contenciosos de actividad judicial.
- c)** Expidan testimonios o certificaciones falsas.
- d)** Modifiquen o alteren, mediante notas marginales o cualquier otro mecanismo, elementos esenciales del negocio autorizado, con perjuicio para algún otorgante.

#### **Artículo 147°.- Suspensión fija**

Los notarios serán suspendidos por diez años en forma fija, si fueren sancionados por alguno de los delitos indicados en el inciso c) del artículo 4° de este código, salvo que la sanción sea mayor, en cuyo caso se estará al lapso establecido.

#### **Artículo 148°.- Suspensiones o cesaciones sujetas al cumplimiento de condiciones o deberes**

Si la suspensión o cesación en el cargo se decretare por algún motivo que afecte los requisitos o las condiciones para ejercer el notariado, por incumplimiento de deberes o por haber sido suspendido como abogado, la medida se mantendrá durante todo el tiempo que subsista la causa o el incumplimiento.

#### **Artículo 149°.- Reducción de pena por indemnización**

Cuando el notario sancionado o por sancionar, debido a que causó daños y perjuicios, compruebe haber indemnizado de su propio peculio al perjudicado, podrá reducirse la sanción impuesta, a juicio del juzgador.

## **CAPÍTULO II**

### **Procedimiento**

#### **Artículo 150°.- Legitimación**

En materia disciplinaria, los procedimientos podrán iniciarse a instancia de la parte interesada o mediante denuncia de cualquier oficina pública.

### **Artículo 151°.- Pretensión resarcitoria**

Quienes se consideren perjudicados por la actuación del notario podrán reclamar, dentro del procedimiento disciplinario, los daños y perjuicios que se les hayan causado y hacer efectivo su derecho sobre la garantía rendida.

De producirse un arreglo en cuanto a la indemnización que corresponda al accionante, se entenderá por producido tal arreglo y que el actor renuncia a cualquier otra reclamación en vía jurisdiccional-civil.

### **Artículo 152°.- Formalidades de la denuncia**

La denuncia se dirigirá al órgano competente del Poder Judicial, según los artículos 140 y 141 de este código. Deberá indicar los hechos correspondientes y las pruebas que se invocan como fundamento. Podrá ser presentada en forma oral ante dicho órgano.

Si se ejercitare una pretensión resarcitoria, se tendrá al denunciante como demandante. En tal caso, este deberá litigar bajo el patrocinio de un abogado e indicar, en su demanda, en qué consisten los daños y perjuicios y su estimación.

### **Artículo 153°.- Traslado y notificación**

Sobre la denuncia y demanda, en su caso, el órgano competente dará un traslado por ocho días al notario. Dentro de ese lapso el notario deberá referirse a los hechos investigados y ofrecer las pruebas que estime de su interés.

Si el proceso se tramitare en un órgano jurisdiccional, en la misma resolución se tendrá como parte al Director Nacional de Notariado, quien dentro del mismo lapso podrá ofrecer las pruebas que considere pertinentes.

Para efectos de la notificación del traslado y notificaciones posteriores, se estará a lo previsto para los procesos civiles.

En los casos de ausencia del notario sin apoderado inscrito, la notificación se realizará por medio de un edicto que se publicará en el Boletín Judicial y el proceso seguirá con un defensor público.

### **Artículo 154°.- Comparecencia**

El órgano encargado del procedimiento ordenará recibir las pruebas que razonablemente conduzcan al objeto del debate y las que, por iniciativa propia, estime necesarias. Para recibirlas, convocará a las partes a una comparecencia, con quince días de anticipación como mínimo.

En la comparecencia, podrán intervenir únicamente el notario, el demandante, su abogado y el Director Nacional de Notariado o el funcionario abogado que él designe.

La prueba documental podrá hacerse llegar al expediente por mandamiento, cuando así se pida.

Si el órgano competente lo estimare necesario, podrá comisionar a una autoridad judicial para la recepción de las probanzas.

Si en esa comparecencia, el notario y la parte afectada llegaren a un acuerdo, así lo harán saber al juez correspondiente, quien dará por terminado el juicio. No obstante, en casos de gravedad calificada por el juez, este podrá aceptar el arreglo únicamente para atenuar la pena.

### **Artículo 155°.- Apreciación de las pruebas**

Las pruebas serán apreciadas sin las limitaciones que rigen para los procesos comunes; pero deberán consignarse las razones por las cuales se les niega u otorga determinado valor.

La fijación del monto de los daños y perjuicios deberá fundamentarse en pruebas técnicas, conforme a la legislación civil.

### **Artículo 156°.- Audiencia final y sentencia**

Transcurrida la comparecencia o evacuadas todas las pruebas ordenadas, se les dará audiencia a las partes para que, dentro de un plazo de tres días, aleguen conclusiones. La sentencia se dictará dentro de los quince días posteriores a este lapso.

### **Artículo 157°.- Recursos ordinarios**

Las resoluciones que se dicten en el procedimiento no tendrán más recurso que el de revocatoria, excepto la sentencia y los pronunciamientos

que impidan el ejercicio de acciones o defensas o el que deniegue pruebas y los de la ejecución de la sentencia que resuelva sobre liquidaciones, los cuales podrán ser apelados para ante el órgano jurisdiccional que establezca la Corte Suprema de Justicia, dentro de los tres días siguientes a la notificación. Sin embargo, al conocer de la sentencia, el órgano de alzada podrá decretar las nulidades u ordenar las reposiciones que estime necesarias para la validez del procedimiento.

**Artículo 158°.- Efectos de las sentencias. Recurso de casación**

Únicamente las sentencias dictadas por órganos jurisdiccionales, en los asuntos referidos en el artículo 138, tendrán autoridad de cosa juzgada material. Si hubiere mediado pretensión resarcitoria, cabrá recurso ante la Sala de Casación que establezca la Corte Suprema de Justicia, cuando la cuantía del asunto lo permita. El recurso se regirá por las disposiciones correspondientes a la tercera instancia rogada en materia laboral.

En tales casos, la competencia del tribunal de casación se limitará a lo pecuniario, solo podrá revisar lo disciplinario e impondrá, si fuere del caso, la sanción correspondiente cuando la disconformidad radique en la existencia o inexistencia de la falta atribuida al notario.

**Artículo 159°.- Denuncia falsa**

Cuando la denuncia contra el notario haya sido realizada con evidente mala fe, basada en hechos y cargos falsos, el notario podrá demandar al denunciante por los daños y perjuicios causados.

**Artículo 160°.- Costas**

Las sentencias dictadas en asuntos disciplinarios únicamente contendrán pronunciamiento sobre costas cuando haya mediado pretensión resarcitoria. Sobre el particular, regirán las disposiciones correspondientes del Código Procesal Civil.

### **Artículo 161°.- Publicación y vigencia de las suspensiones**

Firme la sentencia de una suspensión, se publicará, por una sola vez, un aviso en el Boletín Judicial para dar cuenta de ella; además, se comunicará al Archivo Notarial, el Registro Nacional y el Registro Civil. La vigencia de la sanción empezará a regir ocho días naturales después de la publicación.

Tanto las suspensiones como otras medidas disciplinarias se anotarán en el registro que deberá llevar la Dirección Nacional de Notariado. Los órganos jurisdiccionales que conozcan de esta materia, deberán comunicárselas.

### **Artículo 162°.- Ejecución de la garantía**

Si hubiere recaído sentencia condenatoria, previa liquidación en caso necesario, se procederá a ejecutar la garantía que ampare la responsabilidad del notario e indemnizar al perjudicado.

### **Artículo 163°.- Prueba para mejor proveer y aplicación de procedimientos**

En todo momento, los órganos competentes para conocer de materia disciplinaria podrán ordenar las pruebas para mejor proveer y establecer los procedimientos ajustados al debido proceso, que estimen necesarios para cumplir con su cometido.

En lo que no resulte contrario a esta ley, se aplicarán las disposiciones del Código Procesal Civil.

## **CAPÍTULO III**

### **Prescripción de la acción disciplinaria**

### **Artículo 164°.- Plazo de prescripción**

La acción disciplinaria prescribe en el término de dos, años contados a partir de la fecha cuando se cometió el hecho que la origina, salvo si este fuere continuo y la reiteración oportuna de la acción o de la omisión impidiere el cumplimiento del plazo.



La prescripción se interrumpe por la notificación de la denuncia al notario. Una vez practicado este acto y mientras se tramita el proceso, no correrá plazo de prescripción alguno.

La prescripción de la potestad disciplinaria es declarable de oficio.

### **Artículo 165°.- Prescripción del derecho resarcitorio**

La prescripción del derecho resarcitorio se regirá por las disposiciones del Código Civil.

El hecho de que en un proceso disciplinario se declare prescrita la acción sancionatoria, no releva al órgano jurisdiccional de la obligación de pronunciarse sobre la pretensión resarcitoria, si esta se hubiere promovido.

## **TÍTULO VIII Disposiciones finales**

### **CAPÍTULO I**

#### **Artículo 166°.- (\*) Honorarios**

Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Gracia, que las promulgará vía decreto ejecutivo.

En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la Sugef, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por acuerdo entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior.

Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular.

*(\*) Reformado el artículo 166 por el artículo 54 de la Ley n.º 8634, Sistema de Banca para el Desarrollo, sancionada el 23 de abril de 2008, publicada en La Gaceta n.º 87 de 07 de mayo de 2008.*

### **Artículo 167°.- Obligación de dar recibo**

Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

### **Artículo 168°.- Juramento**

Los notarios prestarán su juramento así: "¿Juráis por lo más sagrado de vuestras convicciones, respetar el orden público de la República de Costa Rica y ejercer el notariado en espíritu y conciencia, con toda integridad, honestidad e imparcialidad?" A lo anterior se contestará: "Sí, juro."

### **Artículo 169°.- Creación de tribunales**

Créanse los tribunales con competencia para conocer de los procesos disciplinarios contra los notarios en sede jurisdiccional, con asientos en la provincia de San José, los cuales tendrán el número de jueces o secciones, categoría y grado de instancia que establezca la Corte Suprema de Justicia.

### **Artículo 170°.- Requisitos de los jueces**

En materia disciplinaria notarial, los jueces deberán reunir los requisitos de los jueces comunes; además, experiencia en materia notarial, así como la especialidad en Derecho Notarial y Registral. Se regirán por el sistema de la carrera judicial.

### **Artículo 171°.- Traslado de personal**

La Corte Suprema de Justicia queda facultada para que, por medio del órgano administrativo competente, disponga que el personal que actualmente atiende los asuntos de notariado se traslade a la Dirección Nacional de Notariado o a los tribunales que se creen por esta ley.

## **CAPÍTULO II**

### **Reformas**

#### **Artículo 172°.- Reformas de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, N° 3883**

Refórmense los artículos 1° y 15 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, N° 3883 del 30 de marzo de 1967.

Los textos dirán:

**“Artículo 1°.-** El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.”

**“Artículo 15.-** El Registro no podrá oponerse a que los documentos sean retirados por sus dueños; tampoco a la correspondiente insubsistencia del asiento respectivo del diario. En tal caso, el retiro se efectuará en escritura pública, con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento. Esta solicitud de retiro estará exenta del pago de derechos de registro y cualquier otro impuesto.”

#### **Artículo 173°.- Reforma de la Ley de Creación del Registro Nacional, N° 5695**

Refórmense el artículo 4°, el párrafo segundo del artículo 6° y los artículos 22 y 23 de la Ley de Creación del Registro Nacional, N° 5695 del 28 de mayo de 1975. Los textos dirán:

**“Artículo 4°.-** La Junta estará integrada por siete miembros: el Ministro de Justicia, quien la presidirá; un notario en ejercicio, de reconocida experiencia, nombrado por el Ministro de Justicia y Gracia; el Director Nacional de Notariado y un representante de cada uno de los siguientes organismos: Procuraduría General de la República, Colegio de Abogados de Costa Rica, Colegio de Ingenieros Topógrafos y el Instituto Costarricense de Derecho Notarial. Para cada miembro se designará a un suplente.

Para designar a los cuatro representantes señalados en el párrafo anterior, los organismos respectivos enviarán una nómina de tres candidatos al Ministerio de Justicia y Gracia para que designe de entre ellos al titular y al suplente.

En casos muy calificados y por justa causa debidamente comprobada, estos organismos podrán solicitar al Ministro, sustituir a cualquiera de las dos personas designadas; para tal efecto, se le enviará una terna, de la que escogerá al sustituto.

Igual procedimiento se seguirá en el caso de eventuales vacantes o renunciaciones o cuando el miembro designado falte, injustificadamente, a tres sesiones de la Junta.

Quienes resulten designados en la Junta Directiva, deberán rendir un informe mensual al organismo que representan o en casos calificados cuando aquel se lo solicite.

Los miembros de la Junta se designarán por dos años y podrán ser reelegidos. Sin embargo, tanto el Ministro de Justicia y Gracia como el representante de la Procuraduría General de la República perderán la calidad de miembros, si cesaren en sus cargos antes de vencer el período de su nombramiento. Igualmente, los representantes de los organismos referidos cesarán en su calidad de miembros, cuando sean suspendidos en el ejercicio profesional de la carrera que representan.

El Poder Ejecutivo, mediante acuerdo, declarará integrada la Junta y el Ministro juramentará a los integrantes.

Corresponde al Presidente de la Junta su representación legal.”

**"Artículo 6°.-**

[...]

El Director General deberá ser licenciado en Derecho y notario público, incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica y por lo menos con cinco años de ejercicio profesional."

**"Artículo 22.-**

La Junta Administrativa del Registro Nacional deberá indemnizar a los usuarios por cualquier perjuicio que el Registro Nacional les cause en la tramitación de documentos. Para ello, efectuará los trámites pertinentes, a fin de adquirir una póliza de fidelidad, individual o colectiva, expedida por una institución aseguradora autorizada por la ley.

**Artículo 23.-**

La Junta Administrativa del Registro Nacional creará su propio régimen de salarios para el personal de informática y estará autorizada para contratar al personal requerido, técnico y profesional, que satisfaga las necesidades del servicio público. Este personal será pagado con fondos de la Junta, por el plazo que estipule o por término indefinido, y continuará gozando de los beneficios y las garantías establecidos en el Estatuto de Régimen del Servicio Civil, sus reglamentos y las normas afines.

Para hacerse acreedores a este régimen de salarios, los funcionarios deberán realizar y aprobar las pruebas que definirá la Junta Administrativa del Registro Nacional, además de cumplir con los requisitos establecidos en la normativa ordinaria en materia de concursos de antecedentes.

Por decreto ejecutivo se determinarán la escala de salarios, las categorías de puestos y los demás requisitos para la ejecución de esta norma."

**Artículo 174°.- Reforma de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545**

Refórmase el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545 del 25 de marzo de 1981, cuyo texto dirá:

**“Artículo 30.-** En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.

Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que se incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales; todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por ley en esta materia.

El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo.”

**Artículo 175°.- Reforma de la Ley de Informaciones Posesorias, N° 139**

Refórmase el párrafo final del artículo 13 la Ley de Informaciones Posesorias, N° 139 del 14 de julio 1941, cuyo texto dirá:

**“Artículo 13.-**

[...]

La cabida de las fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; podrá ser aumentada hasta la cantidad que el plano indique, cuando este

determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), hasta un cincuenta por ciento (50%) en las fincas de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) e inferiores a cinco hectáreas; hasta un veinticinco por ciento (25%) de la cabida de las fincas de más de cinco hectáreas e inferiores a treinta hectáreas y hasta un diez por ciento (10%) de la cabida en las fincas de más de treinta hectáreas.

En los casos citados en el párrafo anterior, el notario deberá dar fe de que la nueva medida es la indicada en el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional, levantado y firmado por cualquiera de las personas mencionadas en el artículo 2°; deberán citarse el número y la fecha de inscripción del plano.

En ningún caso, esas rectificaciones perjudicarán a terceros durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida de un inmueble, será requisito la manifestación expresa del propietario en escritura pública. Esta disminución debe efectuarse con base en un plano catastrado, de lo cual dará fe el notario.”

### **Artículo 176°.- Reformas del Código de Comercio, N° 3284**

Refórmense los artículos 537 y 554 del Código de Comercio, cuyos textos dirán:

**“Artículo 537.-** Las prendas en las que se ofrezcan como garantía vehículos automotores, buques o aeronaves, deberán ser constituidas en escritura pública. Las que se constituyan en relación con otros bienes muebles de distinta naturaleza, podrán ser otorgadas en documento público o privado o en fórmulas oficiales de contrato. En estos dos últimos casos, se necesitará la firma del deudor debidamente autenticada por un notario público.

El deudor conservará, a nombre del acreedor pignoraticio, la posesión de la cosa empeñada y asumirá las obligaciones y responsabilidades de un depositario; además, responderá por los daños

que sufran las cosas y no provengan de caso fortuito, fuerza mayor ni de la naturaleza misma de los objetos. Como prueba del depósito, servirá el documento o certificado que acredite la constitución de la prenda o la certificación del Registro de Prendas.”

**“Artículo 554.-** El contrato de prenda, sus modificaciones, prórrogas, endosos nominativos o cesiones, novaciones, cancelaciones totales o parciales o cualquier otro acto jurídico vinculado con él, deberá constar por escrito y se hará en escritura pública, en los casos en que el gravamen deba constituirse con esta formalidad. El contrato deberá contener el nombre, los apellidos, las calidades y el domicilio del acreedor, si se tratase de una persona física, o la razón social o denominación, cuando se trate de una persona jurídica. Deberá consignar una descripción exacta de los bienes dados en garantía, su responsabilidad, la estimación para el remate, la indicación de quién es el depositario, la especificación del seguro si lo hubiere, el lugar de pago del capital y los intereses, la fecha de vencimiento y todos los demás datos indispensables para identificar los bienes dados en garantía y su responsabilidad.

Cuando el certificado o los documentos de prenda no se constituyan en escritura pública, al igual que la inscripción, deberán escribirse con letras, sin números ni abreviaturas, salvo cuando estos formen parte de una marca o distintivo. Todo error, omisión o entrerrenglonadura deberá ser salvado por nota y los espacios en blanco serán cubiertos con una línea a máquina o con tinta. Lo escrito al dorso del certificado como parte complementaria del contrato, deberá estar respaldado por la firma debidamente autenticadas de quienes lo suscriben.

El certificado de prenda o documento público en que se constituya el contrato llevará el timbre correspondiente a la operación, según la regla general consignada en el aparte final del inciso 5) del artículo 272 del Código Fiscal, excepto si el timbre hubiere sido agregado y cancelado en el instrumento público donde se haya hecho



constar el contrato original. En tal circunstancia, el notario o cartulario pondrá constancia de este hecho en el certificado. En caso de prendas sobre cédulas hipotecarias, sobre prendas inscritas o cuando la prenda se mantenga en poder del acreedor, solo se pagará el timbre correspondiente al pagaré en que conste la deuda. El registro que verifique la inscripción cancelará el timbre agregado al certificado de prenda.

El papel sellado del certificado de prenda tendrá las mismas dimensiones y calidad del que se usa en los documentos o instrumentos inscribibles en el Registro Público; pero será de los mismos tres valores requeridos para los vales o pagarés, conforme a los artículos 248, 249 y 250 del Código Fiscal.”

**Artículo 177°.- Reforma de la Ley de tránsito por vías públicas terrestres, No. 7331**

Refórmense el artículo 9, los incisos c) y d) del artículo 14 y los artículos 150 y 159 de la Ley de tránsito por vías públicas terrestres, N° 7331 del 13 de abril de 1993.

Los textos dirán:

**“Artículo 9°.-** Por la escritura de compraventa de cualquier vehículo, los honorarios del notario serán los que correspondan a las escrituras, según la normativa de esa materia a la fecha en que se firme el documento.”

**“Artículo 14.-**

[...]

**c)** El decreto de embargo sobre vehículos inscritos. Esta anotación caduca, de pleno derecho, a los cuatro años y el registrador hará caso omiso de ella, al inscribir títulos nuevos o certificar el asiento respectivo. Es aplicable a este campo el cuarto párrafo del artículo 471 del Código Civil, en cuanto a la interrupción de dicho plazo.

Las autoridades judiciales podrán solicitar la cooperación de las autoridades de tránsito, de la Guardia Civil o la Guardia Rural para practicar tanto los embargos que soliciten tales autoridades como la detención del vehículo. Cuando el vehículo sea detenido, las autoridades se lo comunicarán de inmediato a la autoridad judicial y esta a las partes, con el fin de que se practique el embargo dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se haya recibido la comunicación. De no trabarse el embargo en este plazo, el vehículo deberá ponerse a disposición de su propietario, pero la captura podrá pedirse nuevamente para que sea embargado.

**d)** El gravamen legal decretado con motivo de un accidente de tránsito.”

**“Artículo 150.-** Una copia de la boleta de citación o del parte impersonal se remitirá, de inmediato, a la autoridad judicial competente, que lo notificará al Registro Público, para que proceda a anotar el gravamen sobre el vehículo con el cual se cometió la infracción, siempre que el parte haya adquirido firmeza. El Registro debe notificar, a la autoridad judicial, que ha realizado la anotación; asimismo, el nombre de quien figura como propietario del vehículo.

La información relativa a estos gravámenes podrá ser transferida electrónicamente al Registro Público, el cual podrá practicar, por los medios técnicos a su alcance, las anotaciones y notificaciones.”

**“Artículo 159.-** Recibida la información juntamente con las boletas, la alcaldía lo comunicará de inmediato al Registro de la Propiedad de Vehículos Automotores, para que proceda a anotar el gravamen sobre los vehículos.

El Registro debe notificar, a la alcaldía, que ha recibido la anotación; además, el nombre de quien figura como propietario del vehículo y su domicilio.

La información referente a estos gravámenes podrá ser transferida electrónicamente al Registro Público, que podrá practicar las anotaciones y notificaciones por los medios técnicos de que disponga."

### **Artículo 178°.- Reformas del Código Civil**

Refórmase el Código Civil, Ley N° 7130 del 3 de noviembre de 1989, en las siguientes disposiciones:

- a) El nombre del capítulo V del título VII del libro II que en adelante será: "De las Anotaciones Provisionales".
- b) Los artículos 449, 468, 469, 470, 471, 475, 477, 478, 479, 587 y 1256, cuyos textos dirán:

**"Artículo 449.-** El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. Corresponde a la Dirección de cada Registro determinar la forma y los medios en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulterarse, perderse ni deteriorarse."

**"Artículo 468.-** Se anotarán provisionalmente:

- 1.- Las demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.
- 2.- Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos de registro.
- 3.- Las demandas sobre declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar y cualquier otra por la cual se trate de modificar la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
- 4.- El decreto de embargos y secuestro de bienes inmuebles, sin necesidad de practicar la diligencia de secuestro.
- 5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia

de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.

La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1), 2), 3) y 4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. Estas anotaciones provisionales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Transcurrido dicho término, quedan canceladas sin necesidad de declaratoria ni de asiento. Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad. Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos.

El plazo de caducidad al que se refiere el inciso 5) de este artículo se suspende cuando el registrador solicite el cotejo administrativo establecido en el artículo 125 del Código Notarial, mientras el Archivo Notarial no se pronuncie; cuando se presente algún recurso contra la calificación del registrador; cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto y cuando el documento sometido a calificación, por su complejidad, no pueda cumplir este trámite dentro del plazo fijado por la ley. El criterio para determinar la complejidad de los títulos presentados al Registro se determinará en el reglamento respectivo.

En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, salvo si se hubieren interpuesto recursos contra la calificación registral en cuyo caso, el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente.

La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos."

**"Artículo 469.-** La anotación provisional de los actos jurídicos a que se refieren los casos 1, 2, 3 y 4 del artículo anterior, se convierte en inscripción definitiva mediante la presentación, en el Registro, de la respectiva sentencia, pasada en autoridad de cosa juzgada.

**Artículo 470.-** La anotación provisional y la inscripción definitiva surten efectos con respecto a terceros desde la fecha de presentación del título.

**Artículo 471.-** Las inscripciones en el Registro Público solo se extinguen, en cuanto a terceros, por la cancelación o la inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona.

Las hipotecas inscritas, comunes o de cédulas, que aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo. El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará. Estas circunstancias se harán constar en las cédulas hipotecarias.

La vigencia de las anotaciones no contempladas en los artículos anteriores se determinará según el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate.

Cuando se trate de las anotaciones provisionales referidas en los incisos 1), 2), 3) y 4) del artículo 468, dentro de los términos indicados y a fin de interrumpirlos, la parte interesada podrá gestionar la anotación de interrupción, si el juicio respectivo no hubiere fenecido.

Las hipotecas inscritas y otorgadas para garantizar la administración de la tutela, que aparezcan en cualquier tiempo con más de cuarenta años de constituidas, sin que el Registro manifieste la circunstancia que implique gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, después de ese tiempo, no

surtirán efectos en perjuicio de terceros y el registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará."

**"Artículo 475.-** La anotación provisional referente a decreto de embargo o título con defectos subsanables, quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de la ley. Si la anotación provisional se refiriere a embargo o demanda, se cancelará en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoriada que absuelva de la demanda o la declare definitivamente desierta."

**"Artículo 477.-** La cancelación podrá declararse nula cuando:

- 1.- Se declare falso o nulo el título en virtud del cual fue hecha.
- 2.- Se haya verificado por error o fraude.

En estos casos, la nulidad solo perjudica a terceros posteriores cuando la demanda establecida se haya anotado provisionalmente para que se declare en juicio.

**Artículo 478.-** Ningún documento sujeto a inscripción que no haya sido inscrito se admitirá en los tribunales ni en las oficinas del gobierno, salvo que se invoque en juicio contra alguna de las partes, sus herederos o representantes.

**Artículo 479.-** El propietario que carezca de título inscrito de dominio podrá inscribir su derecho, justificando de previo su posesión por más de diez años, en la forma indicada por la legislación correspondiente.

En ningún caso, la inscripción de posesión perjudicará a quien tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito."

**"Artículo 587.-** El testamento cerrado puede no ser escrito por el testador, pero debe estar firmado por él. Lo presentará en un sobre

cerrado al notario público, quien extenderá una escritura en la cual hará constar que el testamento le fue presentado por el mismo testador, sus declaraciones sobre el número de hojas que contiene, si está escrito y firmado por él, y si tiene algún borrón, enmienda, entrerrenglonadura o nota.

En el sobre, el notario consignará una razón indicadora de que contiene el testamento de quien lo presenta, el lugar, la hora y la fecha de otorgamiento de la escritura, así como el número, el tomo y la página del protocolo donde consta. El notario tomará las providencias necesarias para asegurar que el sobre esté cerrado de tal modo que se garantice su inviolabilidad. Tanto la escritura como la razón deben ser firmadas por el testador, el notario y dos testigos instrumentales. Concluida la diligencia, se devolverá el testamento al testador.

Quienes no sepan leer ni escribir no pueden hacer testamento cerrado."

**"Artículo 1256.-** El poder especial para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial, solo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin poder extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar.

El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro."

### **Artículo 179°.- Reformas de la Ley de Aranceles del Registro Público, N° 4564**

Refórmense los artículos 1° a 9° de la Ley de Aranceles del Registro Público, N° 4564, del 29 de abril de 1970. Los textos dirán:

#### **"Artículo 1°.- Pago del arancel**

Todos los documentos presentados para su inscripción en el Registro Público y las certificaciones expedidas por él, pagarán de

acuerdo con el arancel registral aquí estipulado. Para la eliminación y creación de tributos presentes o futuros, deberá considerarse lo aquí dispuesto en cuanto al presente arancel y la simplificación de trámites notariales y registrales. Deberá adecuarse el porcentaje mencionado en los artículos 2 y 3 de esta ley.

**Artículo 2°.- Cálculo del arancel**

**a)** Los documentos sujetos a inscripción o anotación pagarán un mínimo de dos mil colones (₡2.000,00), salvo que le corresponda pagar una suma mayor según el presente arancel o esté exento del pago de derechos de Registro.

**b)** Actos o contratos que impliquen traspaso. Pagarán cinco colones por cada mil colones (₡5,00 x 1000) o fracción de millar: todas las operaciones de propiedad que constituyan traspaso o cambio de titular de su dominio, conforme a los artículos 2° y siguientes de la ley N° 6999 del 3 de setiembre de 1985. Este cálculo se basará en el mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato o el que conste en el Registro Único de Valores. Para este efecto, el Registro Nacional fungirá como auxiliar de la Administración Tributaria.

**c)** Operaciones que no constituyen traspaso. Pagarán un colón por cada mil colones (₡1,00 x 1000) o fracción de millar:

- 1.-** Los actos o contratos de hipotecas, cédulas hipotecarias, arrendamientos, cesiones, ampliaciones de crédito y prórrogas.
- 2.-** La afectación al régimen de propiedad horizontal: de acuerdo con el valor del condominio, asignado en la escritura.
- 3.-** La inscripción de constitución de concesiones en la zona marítimo-terrestre y Golfo de Papagayo, así como las cesiones de estas.

**d)** La constitución, los nombramientos, las prórrogas del plazo social, los poderes y las modificaciones del pacto social de las sociedades mercantiles en el Registro Mercantil, incluso los aumentos de capital, pagarán por cada inscripción de documento relativo a una misma persona jurídica, una suma única equivalente a la décima parte del



salario base definido en la ley N° 7337 del 5 de mayo de 1993. Dichas inscripciones estarán exentas del pago del timbre agrario creado por la ley N° 5792 de 1° de setiembre de 1975. Los honorarios aplicables serán determinados por las partes.

**e) Otras operaciones.**

Cualquier operación distinta de las indicadas, de asociaciones civiles, mercantiles, personas, propiedad inmueble, concesiones de la zona marítimo-terrestre y Golfo de Papagayo, adicionales, expedición de cédulas jurídicas y gestiones administrativas que no sean ocurso ni estén motivadas en errores registrales, pagará dos mil colones (₡2.000,00).

**f) Certificaciones.**

**1.-** Por las certificaciones de entrega inmediata de que el solicitante tiene o no bienes inscritos a su nombre, se pagarán cien colones (₡100,00) por solicitud.

**2.-** Por las certificaciones de fincas, historial, literal, gravamen, personería y de cualquier otro tipo, se pagarán trescientos colones (₡300,00) por cada inmueble o personería.

**3.-** La Junta Administrativa del Registro Nacional proporcionará, gratuitamente, y por medios magnéticos, la información contenida en sus bases de datos, a las entidades del Sistema Bancario Nacional, el Instituto de Vivienda y Urbanismo, el Instituto Mixto de Ayuda Social, el Instituto de Desarrollo Agrario, el Instituto Nacional de Seguros, la Caja Costarricense de Seguro Social y las entidades autorizadas del Sistema Nacional Financiero para la Vivienda que requieran información atinente a si un solicitante de crédito posee o no bienes inscritos a su nombre o el detalle de estos en relación, sea declarada o no interés social la operación, para que puedan expedir las certificaciones requeridas para otorgar créditos y otras operaciones afines; lo anterior siempre que exista conexión entre dichas entidades y la base de datos del Registro Nacional.

**g)** Cancelación de gravámenes y anotaciones. Estará exenta la cancelación total o parcial de gravámenes o anotaciones.

### **Artículo 3°.- Anotación e inscripción**

Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar, al ser presentados, todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los tributos y timbres podrá aplicárseles un descuento de un seis por ciento (6%).

El Registro Público no inscribirá documentos que deban satisfacer dichos tributos, timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y cancelará el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento.

Cuando en un documento consten varios actos o contratos, se procederá a sumar el monto de cada uno. Si se tratare de valores consignados en moneda extranjera, el arancel se calculará mediante la conversión de esta moneda a colones, conforme al tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del acto o contrato.

### **Artículo 4°.- Registro Único de Valores**

Créase el Registro Único de Valores de bienes inmuebles en el Registro Nacional. Estará conformado por el valor más alto resultante de la estimación o el precio del acto o la transacción que se opere sobre el inmueble y el que conste en el Registro de Valores de la Dirección General de Tributación Directa, que se actualizará con la suma de los montos de las hipotecas que sobre el bien se constituyan e inscriban.

Esta información es pública y el Registro Nacional la hará pública por medio de su base de datos.

**Artículo 5°.- Oficina de tasación**

De lo percibido por concepto del arancel registral, la Junta Administrativa del Registro Nacional destinará las sumas necesarias para la contratación del personal técnico, técnico-registral y profesional requerido para instalar la Oficina de Tasación, la Oficina de Contabilidad, las cajas auxiliares y los respectivos programas de cómputo necesarios para agilizar la recaudación del arancel creado en esta ley, simplificar el servicio al usuario; así como contratar al personal necesario a fin de mejorar los servicios de recepción de documentos y atención al público.

**Artículo 6°.- Devolución de arancel**

En el caso de pago en exceso del arancel registral, cabrá devolución a los interesados que la soliciten.

**Artículo 7°.- Cobro y recaudación**

Autorízase a los bancos del Sistema Bancario Nacional para cobrar y recaudar el arancel creado en esta ley, suscribir cualquier convenio y su posterior transferencia a la Junta Administrativa del Registro Nacional, siempre que los bancos estén conectados con los sistemas que utiliza el Registro Nacional para este efecto y cumplan todas las disposiciones de seguridad empleadas por él.

**Artículo 8°.- Registro de firmas de notarios**

El Registro debe llevar un registro alfabético de las firmas de los notarios para ser consultadas en caso de duda por los registradores, quienes suspenderán la inscripción de los documentos cuyas firmas notariales sean notoriamente distintas de las registradas. Será obligación del notario si se operare un cambio en su firma, ponerlo en conocimiento del Registro; pues de no comunicarlo, se suspenderá la inscripción de las escrituras autorizadas con la nueva firma.

### **Artículo 9°.- Exenciones**

Quedan vigentes las exenciones tributarias referidas en el artículo 20 de la ley N° 6575 del 27 de abril de 1981; el artículo 2° de la ley N° 7293 del 3 de abril de 1992, así como la constitución de gravámenes en garantía de excarcelaciones, certificaciones y mandamientos provenientes de autoridades judiciales en materia penal, de trabajo, agraria y de familia.”

### **Artículo 180°.- Reforma del Código Procesal Civil, ley N° 7130**

Refórmense los artículos 282, 438, 635, 636, 639, 640 y 642 del Código Procesal Civil, Ley N° 7130 del 3 de noviembre de 1989, cuyos textos dirán:

#### **“Artículo 282.- Requisitos**

Si el actor de la demanda comprendida en los primeros cuatro incisos del artículo 468 del Código Civil, pidiere la anotación provisional de ella, el juez, inmediatamente después de recibir la solicitud, dirigirá un mandamiento al Registro Público, para que practique la anotación respectiva.

El mandamiento contendrá el nombre, los apellidos y el documento de identificación del actor y el demandado, así como las citas de inscripción de la finca o el derecho real de que se trate.

Practicada la anotación, a partir de la presentación del mandamiento, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre la cosa se entenderá hecha sin perjuicio del acreedor anotante.

En casos análogos a los citados, si se solicitare, la demanda se anotará también en los bienes muebles o derechos reales sobre estos, inscritos en los registros respectivos.”

#### **“Artículo 438.- Títulos ejecutivos**

Son títulos ejecutivos:

- 1.- El testimonio de una escritura pública no inscribible debidamente expedida o, en su caso, la certificación de este testimonio. El notario autorizante no podrá negarse a extenderla; tampoco el Archivo Notarial, cuando sean inscribibles.
- 2.- El testimonio de una escritura pública debidamente inscrito en el Registro Público.
- 3.- Las certificaciones de asientos de inscripción del Registro Público.
- 4.- El documento privado reconocido ante la autoridad judicial competente o declarado reconocido en rebeldía de la parte.
- 5.- La confesión judicial hecha por la parte y la que se tenga por prestada en rebeldía de la misma parte.
- 6.- Las certificaciones de resoluciones judiciales firmes que establezcan a cargo de un tercero o una parte, la obligación de pagar una suma líquida, cuando no hubiere podido ser cobrada dentro del mismo proceso.
- 7.- Toda clase de documentos que, por leyes especiales, tengan fuerza ejecutiva."

**"Artículo 635.- Anotación del decreto de embargo**

El decreto de embargo sobre bienes inscritos será comunicado al Registro Nacional por mandamiento, para que lo anote al margen de la inscripción que corresponda. Esta anotación producirá los efectos de la anotación provisional, sin necesidad de la práctica material del embargo.

El mandamiento de anotación del decreto de embargo deberá indicar el tipo de proceso, los nombres y las calidades de las partes, la cantidad por la que se haya practicado el embargo, los datos de inscripción del bien y los demás requisitos que fije el reglamento respectivo.

**Artículo 636.- Práctica de embargo de bienes registrados**

No obstante lo indicado en el artículo anterior, podrá practicarse el embargo de bienes corporales registrados a solicitud de la parte interesada, en cuyo caso el acto no requerirá inscripción."

**"Artículo 639.- Suspensión de la anotación**

La falta de inscripción referida en el artículo anterior no obsta para que el Registro reciba la comunicación del decreto de embargo; pero la anotación provisional se suspenderá mientras se verifica la inscripción del bien respectivo.

**Artículo 640.- Prioridad de la anotación**

El derecho del acreedor anotante prevalecerá sobre los derechos de los acreedores reales o personales que nazcan después de la presentación del mandamiento de embargo en el Registro.

Los acreedores posteriores no podrán pretender derecho alguno a la cosa ni al precio de ella, en perjuicio del embargante.

Las liquidaciones patrimoniales en juicios universales se regirán por las normas de la materia y, en tal caso, el embargo obtenido por el acreedor se mantendrá y sus ventajas serán, preferentemente, para la masa o colectividad de acreedores comunes, si la hubiere."

**"Artículo 642.- Falta de depósito**

Quien adquiera bienes mediante remate, lo hará bajo su riesgo en cuanto a situación, estado o condiciones de hecho, consten o no en el expediente."

**Artículo 181°.- Reformas de la Ley de impuestos sobre los traspasos de bienes inmuebles, N° 6999**

Refórmense los artículos 8°, 11 y 15 de la Ley de impuestos sobre los traspasos de bienes inmuebles, N° 6999 del 3 de setiembre de 1985, cuyos textos dirán:

**"Artículo 8°.-**

[...]

La tarifa del impuesto será del uno y medio por ciento (1,5%).

[...]"

**"Artículo 11.- Plazo para el pago del impuesto**

[...]

El impuesto deberá cancelarse dentro del mes siguiente a la fecha de otorgamiento del documento respectivo.

[...]"

**"Artículo 15.- Disposiciones finales**

La Dirección General de Tributación Directa no concederá el "anotado" a documentos que contengan operaciones sujetas al pago del impuesto sobre inmuebles no inscritos establecido en la presente ley, si no se adjuntare el entero debidamente cancelado por el monto total del impuesto.

[...]"

**TRANSITORIO-** Este artículo 181, rige a partir de la publicación de la presente ley.

**ARTÍCULO 182.- Reforma de la ley N° 7088**

Refórmase el inciso a) del artículo 13 de la ley N° 7088 del 30 de noviembre de 1987 cuyo texto dirá:

**"Artículo 13.-**

[...]

**a)** La transferencia de la propiedad de vehículos automotores, aeronaves y embarcaciones usados, gravados con el impuesto sobre la propiedad de vehículos contenido en el artículo 9 de esta ley, estará afecta a un impuesto del dos y medio por ciento (2,5%).

[...]"

**TRANSITORIO II.-** Este artículo 182, rige a partir de la publicación de la presente ley.

**Artículo 183°.- Reforma del Código Municipal, ley N° 4574**

Refórmase el artículo 104 del Código Municipal, ley N° 4574 del 4 de mayo de 1970, cuyo texto dirá:

**“Artículo 104.-** En todo traspaso de inmuebles se pagarán timbres municipales, en favor de la municipalidad del cantón donde esté situada la finca. Se agregarán al testimonio de la respectiva escritura. Sin el pago de los timbres, el Registro Público no podrá inscribir la operación.

El impuesto será del dos por mil ( $\text{¢}2,00 \times 1000$ ) del valor del inmueble, según estimación de las partes o mayor valor fijado en la Dirección General de Tributación Directa, salvo si el traspaso se efectuare en virtud de remates judiciales o adjudicaciones en juicios universales. En este caso, el impuesto se pagará sobre el monto del bien rematado o sobre el avalúo pericial que conste en los autos, respectivamente.

En las constituciones de hipotecas o cédulas hipotecarias, así como en las cesiones o interrupciones de la prescripción de créditos hipotecarios, se pagará el timbre referido en el primer párrafo del artículo anterior. El monto del impuesto será del dos por mil ( $\text{¢}2,00 \times 1000$ ) sobre el monto de la operación o sobre el valor fijado en la Dirección General de Tributación Directa, si este último fuere mayor.

A los testimonios de escritura de constitución de sociedad, así como a las solicitudes o renovaciones de cédula jurídica, se les agregará un timbre municipal del cantón donde domicilie la actividad, por valor de doscientos cincuenta colones ( $\text{¢}250,00$ ). El pago de este timbre es requisito para la inscripción.

**CAPÍTULO III  
ADICIONES**

**Artículo 184°.- Adición a la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883**



Adiciónanse a la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público,

No. 3883 del 30 de marzo de 1967, los artículos 6° bis, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36, cuyos textos dirán:

**“Artículo 6° bis.-** Los funcionarios de las dependencias de los registros que reciban documentos para su inscripción, una vez que los califiquen, indicarán los defectos en un solo acto. El incumplimiento hará incurrir al funcionario público en responsabilidad disciplinaria, con la sola denuncia del notario o del interesado. El jefe administrativo o director aplicará de inmediato la sanción. La reiteración facultará al jefe inmediato para reubicar al funcionario.”

**“Artículo 29.-** Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional. El uso de los medios de seguridad es obligatorio.

En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante.

**Artículo 30.-** Los medios de seguridad son de uso personal del notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción, deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguientes.

**Artículo 31.-** El registrador a quien se le asignó registrar el documento deberá corroborar si los medios de seguridad que lo acompañan corresponden a los asignados al notario o funcionario público respectivo; de no ser así, el registrador deberá cancelarle la presentación.

Cuando una escritura pública se otorgue ante dos o más notarios, será suficiente el empleo del medio de seguridad requerido a cualquiera de ellos.

**Artículo 32.-** El Registro Nacional, mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos que considere seguros y ágiles, establecerá la forma de tramitar y publicitar la información registral. Los asientos registrales efectuados con estos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral, respecto de terceros y tendrán la validez y autenticidad que la ley otorga a los documentos públicos.

**Artículo 33.-** Cuando la ubicación geográfica de un inmueble esté mal consignada en los asientos registrales, la situación podrá corregirse en escritura pública, con la comparecencia del titular del bien. En todo caso, el notario deberá dar fe de que la ubicación geográfica es correcta, con vista del plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional. Si el inmueble no tuviere plano catastrado, deberá efectuarse el levantamiento correspondiente.

**Artículo 34.- Reserva de prioridad**

La reserva de prioridad es un medio de protección jurídica para las partes que pretendan realizar un acto o contrato en que se declare, modifique, limite, grave, constituya o extinga un derecho real susceptible de inscripción en un registro público o que, habiendo sido otorgado, no se haya presentado al Registro.

La solicitud de reserva será facultativa y se hará en escritura pública, firmada por los titulares del bien, mencionará el tipo de contrato que se pretende realizar y las partes involucradas. No devengará impuestos ni timbres, salvo los derechos que se fijen dentro del arancel de derechos del Registro Público."

**Artículo 35.- Vigencia de la reserva de prioridad**

La anotación de reserva de prioridad tendrá una vigencia improrrogable de un mes, contado a partir de su presentación al Registro. Pasado este período, si no se hubiere presentado la escritura o el documento en el que conste el contrato definitivo relacionado en la solicitud de reserva correspondiente, caducará automáticamente y el registrador la cancelará al inscribir títulos nuevos.

**Artículo 36.- Efecto jurídico de la reserva de prioridad**

La reserva de prioridad origina un asiento de presentación y tendrá los efectos de reservar la prioridad registral en relación con quien presente un documento con posterioridad, y dar aviso a terceros de la existencia de un acto o negocio jurídico en gestación u otorgado sin presentar al Registro.

Cuando se presente el contrato definitivo, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud de reserva y el notario hará relación en este de las citas de presentación de la solicitud de reserva de prioridad.

La reserva de prioridad no impide la presentación posterior de otros documentos; pero, en todo caso, estos deberán respetar el asiento de reserva y el instrumento para el cual fue solicitada, siempre que se presente dentro del plazo legal. El registrador, al inscribir el contrato definitivo, cancelará todos los asientos de presentación posterior que contengan actos o contratos incompatibles con el documento que se inscribe.

Si el instrumento para el cual se solicitó la reserva de prioridad se presentare una vez vencido el plazo de vigencia de la reserva, surtirá efectos jurídicos a partir de su presentación, en los términos establecidos en el artículo 455 del Código Civil.

La reserva de prioridad no genera tracto sucesivo para efectos de realizar actos o contratos con base en el asiento de reserva; además, es irrevocable, inembargable y no es susceptible de traspaso ni cesión,

total ni parcial, por parte del adquirente ni del acreedor; tampoco crea ni otorga derechos registrales entre las partes solicitantes."

**Artículo 185°.- Reforma de la ley N° 3245**

Modifícase el artículo 6° de la ley N° 3245 del 3 de diciembre de 1963, cuyo texto dirá:

**"Artículo 6°.-** Un cincuenta por ciento (50%) de este aumento, producto de las operaciones notariales inscribibles en el Registro Nacional, será girado por el Colegio de Abogados de Costa Rica al Poder Judicial, para financiar a la Dirección Nacional de Notariado. Estas sumas serán giradas según información contable remitida por el Registro Público al Colegio de Abogados una vez al mes, el cual deberá girar, al Poder Judicial, a más tardar quince días después de recibida la información indicada. El cincuenta por ciento (50%) restante del producto de este aumento ingresará al Colegio de Abogados, como contribución forzosa que los notarios aportarán a dicha corporación para sostenerla, así como para formar y acrecentar el fondo de pensiones y jubilaciones aludido en el artículo 3. Este aumento se pagará mediante el timbre de abogados, el cual se agregará y cancelará en todo testimonio que se expida, salvo si se hubiere cancelado en la matriz."

**Artículo 186°.- Adiciones al Código de Comercio, N° 3284**

Adiciónanse al Código de Comercio, ley N° 3284 del 30 de abril de 1964, un artículo 235 bis y un transitorio II, cuyos textos dirán:

**"Artículo 235 bis.-** Créase, en el Registro Mercantil del Registro Público de la Propiedad Inmueble, la Oficina de reserva de nombre, cuya finalidad será garantizar un derecho de prioridad en la utilización de nombres de personas jurídicas a que se refieren el inciso a) del artículo 10 y el artículo 17 de este código.

La solicitud de reserva de nombre se hará en escritura pública o en documento privado, firmado por los interesados y autenticado por un notario público o bien únicamente firmado por él. Esta solicitud no devengará impuestos ni timbres, salvo los derechos que se fijen dentro de la Ley de Aranceles del Registro Público.

La solicitud deberá ser presentada por un notario ante la Oficina de reserva de nombre y surtirá el efecto de otorgar, al solicitante, un derecho provisional de prioridad para el uso del nombre reservado.

A partir de la fecha en que se apruebe la reserva de nombre, el notario tendrá un período de tres meses para la inscripción respectiva. El derecho de reserva caducará transcurrido este período.

El funcionamiento de esa Oficina estará sujeto a lo que para el afecto disponga el Reglamento de Organización del Registro Público."

**"Transitorio II.-** Cualquier modificación, prórroga, cancelación parcial o total u otro acto jurídico vinculado con contratos de prendas, debidamente inscritos antes de la vigencia de esta ley, observará el procedimiento dispuesto en la legislación anterior."

**Artículo 187°.- Adición a la Ley de impuesto sobre bienes inmuebles, N° 7509**

Adiciónase a la Ley de impuesto sobre bienes inmuebles, N° 7509 del 9 de mayo de 1995, el artículo 37, cuyo texto dirá:

**"Artículo 37.-** Anualmente, las municipalidades deberán girar, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, el tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por el impuesto territorial. La Junta estará obligada a mantener actualizada y accesible la información registral y catastral; además, deberá brindar el asesoramiento requerido por las municipalidades. Las municipalidades supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación. El Registro Nacional deberá informar, anualmente, de los resultados de su gestión. Por los medios

a su alcance, entregará en diciembre de cada año la información correspondiente a cada municipalidad.”

**Artículo 188°.- Adición a la Ley de creación del Registro Nacional, N° 5695**

Adiciónanse a la Ley de creación del Registro Nacional, N° 5695 del 28 de mayo de 1975, los transitorios V y VI, cuyos textos dirán:

**"Transitorio V.-** Hasta tanto no se ejecute lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de creación del Registro Nacional, la Junta Administrativa del Registro Nacional, mediante partida presupuestaria, destinará los recursos necesarios para cubrir los eventuales daños a terceros.

**Transitorio VI.-** Los funcionarios cubiertos por el Régimen del Servicio Civil, que desempeñan sus funciones en el Departamento de Informática del Registro Nacional, podrán incorporarse al régimen establecido en el artículo 23 de esta ley dentro del término de los tres meses siguientes, contados a partir de la entrada en vigencia del Código Notarial, sin perjuicio de la estabilidad laboral y los beneficios adquiridos al amparo del Estatuto del Servicio Civil, siempre que aprueben los exámenes que se determinarán para el efecto.

Los funcionarios que no se acojan al régimen salarial establecido en la presente ley, continuarán en el régimen estatuido en el artículo 1° de la ley N° 5867 del 15 de diciembre de 1975, el artículo 41 de la ley N° 7097 del 18 de agosto de 1988, y en la Ley de Salarios de la Administración Pública, N° 2166 del 9 de octubre de 1957.”

**Artículo 189°.- Adiciones a la Ley de Aranceles del Registro Público, N° 4564**

Adiciónanse, a la Ley de Aranceles del Registro Público, N° 4564 del 29 de abril de 1970, tres transitorios cuyos textos dirán:

**"Transitorio I.-** Los actos o contratos pendientes de pago total o parcial al momento de promulgación de esta ley, tendrán el plazo de un año para pagar lo adeudado, conforme a la legislación anterior. Transcurrido dicho plazo, deberán pagar de acuerdo con la presente ley.

A fin de inscribir los documentos presentados antes de la promulgación del Código Notarial y que se encuentren defectuosos por falta de pago de derechos de registro o del impuesto de traspaso, estos estarán exonerados del pago de recargos, intereses o multas.

**Transitorio II.-** En el plazo de tres meses contados desde la publicación del Código Notarial, la Dirección General de Tributación Directa trasladará, al Registro Nacional, los valores que ahí consten. Cumplido lo anterior, dentro del mismo plazo, las municipalidades transferirán al Registro los valores de los inmuebles declarados voluntariamente por cada contribuyente.

**Transitorio III.-** Para efectos de la aplicación de esta ley, mientras no esté en funcionamiento el Registro Único de Valores, el cálculo del arancel se basará en el mayor valor dado por las partes en el acto o contrato o el constante en el Registro de Valores de la Dirección General de Tributación Directa o en la municipalidad respectiva."

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposiciones derogatorias**

#### **Artículo 190°.- Derogaciones**

Deróganse las siguientes disposiciones:

- a)** La Ley Orgánica del Notariado, N° 39 del 5 de enero de 1943.
- b)** El artículo 49 de la Ley para el Equilibrio Financiero del Sector Público, N° 6955, del 24 de febrero de 1984.

- c) El inciso c) del artículo 131 de la Ley de tránsito por vías públicas terrestres,  
N° 7331 del 13 de abril de 1943.
- d) El artículo 27 de la Ley del impuesto sobre bienes inmuebles, N° 7509 del 9 de mayo de 1995.
- e) El artículo 5° de la Ley sobre requisitos fiscales en documentos relativos a actos o contratos, N° 6575 del 27 de abril de 1981.

## **CAPÍTULO V**

### **Disposiciones transitorias**

**TRANSITORIO III.-** Las garantías de fidelidad rendidas por los notarios públicos y vigentes al entrar a regir el Código de Notariado, deberán ajustarse a la nueva suma establecida en él, al régimen aquí creado, dentro de los doce meses siguientes a la vigencia de este código.

**TRANSITORIO IV.-** En el curso de los seis meses siguientes a la vigencia de este código, los notarios públicos deberán informar el lugar exacto de su oficina a la Dirección Nacional de Notariado, el Colegio de Abogados, el Registro Nacional y el Archivo Notarial.

**TRANSITORIO V.-** Dentro de los tres meses siguientes a la vigencia del presente código, los tribunales que hayan recibido los tomos de protocolos de los notarios públicos, deberán remitirlos al Archivo Nacional.

**TRANSITORIO VI.-** Los tomos actuales del protocolo de hojas numeradas podrán continuar en uso hasta agotar su existencia, y el Archivo Notarial los autorizará.

**TRANSITORIO VII.-** Los requisitos de especialidad en Derecho Notarial Registral y los años de incorporación al Colegio de Abogados de Costa Rica, establecidos en el inciso c) del artículo 3 y en los incisos a) y b) del artículo 10, se aplicarán cinco años después de la vigencia de esta ley.



**TRANSITORIO VIII.-** Los tribunales creados en el artículo 169 empezarán a funcionar cuando la Corte Suprema de Justicia lo decida, de acuerdo con las necesidades del servicio y la disponibilidad presupuestaria. Mientras tanto, el conocimiento de los asuntos a que se refiere esa norma será asignado a los tribunales que determine la Corte, la cual queda facultada para reorganizar lo necesario y aumentar el número de jueces o secciones de estos tribunales.

**TRANSITORIO IX.-** El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley.

Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años, contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva.

**TRANSITORIO X.-** Las disposiciones contenidas en el artículo 174 en cuanto al requisito de presentación del plano catastrado, regirán después de un año contado a partir de la publicación de la presente ley.

**TRANSITORIO XI.-** El requisito de especialidad dispuesto en el artículo 170 empezará a regir en el momento en que las universidades otorguen el postgrado en Derecho Notarial y Registral.

Rige seis meses después de su publicación.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA.-** San José, a los dos días del mes de abril de mil novecientos noventa y ocho.

### **COMUNÍCASE AL PODER EJECUTIVO**

Saúl Weisleder Weisleder  
**PRESIDENTE**

Mario Álvarez González  
**PRIMER SECRETARIO**

José Luis Velásquez Acuña  
**SEGUNDO SECRETARIO**

**Casa Presidencial.-** San José, a los diecisiete días del mes de abril de mil novecientos noventa y ocho.

**Rebeca Grynspan Mayufis**  
**Vicepresidenta**

**Fabián Volio Echeverría.**  
**Ministro de Justicia y Gracia**