

**ULACIT**

**Estudiante:  
Susanny Gómez Salas.**

**Carrera: Derecho**

**Candidato a Licenciatura en Derecho**

**Artículo científico:**

***LA FUNCION NOTARIAL: REGIMEN Y  
ANOMALIAS EN SU EJERCICIO.***

**Profesor tutor:  
Randall Arias.**

**Abril 2008**

## *Índice*

---

Resumen.....	3
Palabras claves .....	3
Abstract.....	3
Key words .....	4
I. Generalidades del Régimen de la Función Notarial .....	4
1.1 Régimen notarial costarricense .....	6
1.2 Realidad del notariado costarricense .....	6
1.3 Función notarial y su finalidad. ....	7
1.4 Fases de la función notarial.....	8
1.5 Principios reguladores de la función notarial.....	9
II. Naturaleza del sistema notarial .....	10
2.1 El notariado público.....	10
2.2 La Fe Pública Notarial .....	18
2.3 Responsabilidad notarial .....	19
2.4 Ética Notarial .....	21
2.5 Fraude notarial y registral .....	22
III. Régimen disciplinario del notario .....	28
3.1 Dirección Nacional de Notariado.....	29
3.2 Instituciones coadyuvantes de la función notarial .....	35
IV. Conclusiones generales.....	38
V. Recomendaciones.....	40
Bibliografía .....	42

## ***La función notarial: régimen y anomalías en su ejercicio.***

---

*Susanny Gómez Salas<sup>1</sup>*

### **Resumen**

El objetivo de este artículo científico es determinar y analizar con fundamento legal, doctrinal y jurisprudencial, la realidad de la función notarial, su régimen y las consecuentes anomalías que se presentan mediante el ejercicio de la función notarial.

Dada la creciente problemática enfrentada por el notariado en Costa Rica, este se desarraiga del sistema notarial latino, se propician nuevas conductas ilícitas, donde cada vez más, los notarios se ven involucrados en fraudes notariales y registrales; por ello es de suma importancia para las autoridades y expertos en esta materia, plantear propuestas y soluciones que implementen nuevas estrategias de control para enfrentar los problemas, cambios negativos al sistema y nuevos retos que demandan la profesión y práctica notarial.

### **Palabras claves**

Notario Público / Función Notarial / Régimen Notarial / Naturaleza / Fe Pública / Fraudes / Responsabilidad

### **Abstract**

The objective of this article is to determine and analyze within doctrinal, jurisprudential and legal basis the reality of the role of notaries exercise, their regime and the consequent abnormalities to be presented by exercising the role that it demands.

Due to the rising problematic of notary practice in Costa Rica every day the Latin American notary system is getting more uprooted and degraded, being favored new illicit conducts in which notaries are seen involved in notary frauds and register matters as well, so the importance of authorities and experts to present new proposals and solutions that let implement new and better strategies of control to

---

<sup>1</sup> Bachiller en Derecho, Candidato a Licenciatura en Derecho, ULACIT, correo electrónico: susannygs@hotmail.com

overcome problems, negative changes of notary system and the new challenges that demands the profession and practice of public notary.

### **Key words**

Public Notary / Notarial function / Notarial Regimen / Nature / Public Faith / Fraud / Liability.

### **I. Generalidades del Régimen de la Función Notarial**

El presente artículo pretende enfocar las generalidades del régimen notarial y analizar la realidad o práctica cotidiana de dicha función, desde el punto de vista de su desarraigo al sistema notarial latino, del cual se originó y los posibles focos de mal praxis notarial que han venido ocasionando un detrimento en lo que realmente se consideró el ejercicio propiamente de la función notarial.

Entre los puntos por analizar están las posibles causas presentes en el mismo sistema que han propiciado la comisión de conductas ilícitas y fraudulentas, dentro de todo el procedimiento notarial y registral costarricense; sin dejar de lado, la importancia de analizar la ingerencia que han tenido en estos ilícitos, la falta de controles, mecanismos de fiscalización, normas y sanciones más severas que regulen y rectifiquen la función notarial costarricense, la cual procuren desarrollarla dentro de un marco de legalidad, eficiencia, eficacia y seguridad jurídica, para que no se desvíe de su objetivo primordial.

Se debe tomar en cuenta la importante necesidad de fortalecer el régimen, para procurar un ejercicio más funcional de la actividad notarial, en conjunto con los entes relacionados con todo el sistema y el ejercicio de la función notarial y registral, con lo que se podrían minar y dirimir los conflictos jurídicos suscitados en los últimos tiempos.

Es significativa la importancia de examinar las distintas formas anómalas en que hoy en día, se está ejerciendo dicha función, pues por medio de la mal praxis profesional dada por parte del profesional en derecho notarial, se muestra la ineludible necesidad de reformar el sistema o régimen notarial, de manera que se puedan solventar todas aquellas prácticas corruptas y poco éticas, las cuales contribuyen al deterioro y deformación de la actividad notarial y por ende, de su naturaleza jurídica y provocan a nivel social y jurídico, gran incertidumbre e inseguridad en el notariado y los profesionales autorizados que lo ejercen.

La necesidad de reformas implica fuertes cambios normativos, en cuanto a sanciones impuestas a notarios, medidas coactivas, coercitivas y de plazos de prescripción de la acción disciplinaria; también, la incorporación de mecanismos de fiscalización más eficientes, como lo es el proveer a las autoridades encargadas del control y la fiscalización de la función notarial, de instrumentos adecuados y capacitaciones que permitan una intervención por parte de las autoridades, para que fiscalicen y lleven un registro estadístico de las situaciones anómalas jurídico notariales más frecuentes.

El presente artículo desarrollará y examinará como funciona el sistema notarial, analizando aspectos legales, la actividad propiamente dicha, su finalidad, la naturaleza del sistema notarial, principios reguladores de la función, el régimen disciplinario, las conductas típicas o anómalas más frecuentes en la práctica, y las instituciones que intervienen en la funcionalidad de la práctica notarial.

Es necesario abordar ciertos enunciados, para lograr entender mejor el tema por desarrollar, como lo es delimitar el derecho notarial, donde Martínez (1961) precisa que viene siendo una especialidad del estudio de ciencias jurídicas, la cual se ocupa del notariado, y tiene como principio fundamental, la función notarial.

Por otro lado, Sánchez (2007) menciona que el Régimen de la Función Notarial se caracteriza por poseer una estructura normativa, la cual establece las personas físicas que ejercen la función pública del notariado público; junto con eso, define las circunstancias e impedimentos en el ejercicio de la función notarial, con el fin de ser autorizado para su práctica y vigencia. También menciona que el régimen notarial establece las instituciones públicas encargadas de autorizar el ejercicio y fiscalizar el cumplimiento de la función notarial, con cada uno de sus requisitos y obligaciones; al mismo tiempo define el procedimiento disciplinario respectivo.

La función notarial se refiere directamente a su ejercicio. Analiza cómo se desarrolla y cómo trabaja el notario, desenvuelve su oficio, maneja su objetivo y busca alcanzar sus fines, valiéndose legalmente del medio en que se desempeña.

Fernández y Sainz (1989) coinciden en que el régimen notarial requiere ser renovado; y los cambios que se generen, deben ser motivados por necesidades reales, producto de la actualidad y las nuevas tendencias dadas en la práctica cotidiana. Dichos cambios deben realizarse en apego a principios constitucionales, sin dejar de

lado, la posibilidad de generarse un ejercicio abusivo de los derechos fundamentales, que viene siendo en algunos casos, un problema del Estado de Derecho, los cuales a pesar de que ocasionen un abuso, deben prevalecer, por lo que el remedio es reprimir las conductas irregulares que se den.

### 1.1 Régimen notarial costarricense

Jiménez (2007) establece que el régimen notarial costarricense procede del Sistema Notarial Latino, del que se ha ido desviando por motivo de incongruencias entre ambos sistemas.

La institución del notariado forma parte de todo un régimen jurídico, del cual deben analizarse las necesidades que cumple, para ver si las está satisfaciendo a cabalidad, y con base en eso, promover las mejoras necesarias para compensar las necesidades sociales que exigen cambios del régimen, organización administrativa y judicial. Jiménez (2007) manifiesta lo siguiente:

Si una parte del organismo no está cumpliendo con las funciones que el sistema requiere de ésta, causa síntomas a todo el sistema, hasta que, si los síntomas son muy graves, llegamos a afirmar que el organismo está ENFERMO. Lo anterior nos demanda que debemos buscar el remedio para que esta parte del cuerpo cumpla sus funciones básicas y se cure el sistema como un todo. Si una parte del organismo está enferma, todo el sistema lo está y las consecuencias de esta enfermedad afectarán otras partes del todo, y se mostrarán los síntomas (p. 278).

### 1.2 Realidad del notariado costarricense

Actualmente en nuestro país, la figura del notariado afronta varios obstáculos (capítulo V Conclusiones del XVII Congreso Jurídico Nacional, 2007) como lo son: El fenómeno del acceso masivo y descontrolado a la función notarial, los pronunciamientos de la Sala Constitucional, donde ha intervenido en materia notarial, sin tomar en cuenta los principios que rigen la materia, con resoluciones tendientes a tratar el notariado como una actividad privada, y no como función pública, propuestas concretas dirigidas a la creencia de la asesoría notarial imparcial como valor agregado para la seguridad jurídica del tráfico de bienes inscribibles, donde se da la propuesta de fortalecer la figura del notario asesor como garantía de una contratación válida y

eficaz dentro del ordenamiento, validez y eficacia jurídica que es en realidad, el pilar de la seguridad preventiva.

También se reconoce al Notario Público como autor responsable del documento y controlador de la legalidad ineludible en la prevención de situaciones litigiosas, provenientes de resoluciones contractuales por ineficacia o invalidez del contrato, o por causa de situaciones ilegítimas; por otro lado, está la contribución de la actividad notarial a la disminución de la mora judicial por medio de su participación en la actividad no contenciosa (artículo 129 Código Notarial), propia de sede judicial y por último, la necesidad de controlar el creciente proceso de masificación desmedida del ejercicio de la función notarial.

### 1.3 Función notarial y su finalidad.

La función notarial contribuye de modo directo, a hacer efectiva la seguridad jurídica. Los actos notariales constituyen un medio de prueba especialmente calificado, en todo tipo de procedimiento y de proceso.

El punto esencial de la función notarial no es tanto el preconstituir medios de prueba para un proceso, como lo es el evitar que se genere un litigio o contención; de ahí, se le atribuye la función a los notarios no solo de dar fe, sino también, de examinar la legalidad del contenido de los actos y negocios jurídicos que autorizan, así mismo, de garantizar el cumplimiento de sus deberes y funciones en estricto apego a los principios que rigen dicha materia, para buscar eliminar el gran número de posibles controversias y litigios.

Dicha función consiste en recibir e interpretar de un modo adecuado al ordenamiento jurídico, las manifestaciones de voluntad de las personas que solicitan sus servicios, redactando documentos referidos a actos y contratos dándoles el carácter de auténticos, lo cual deviene de la fe pública que le delegó el Estado.

Cabe señalar que la función del notario es asesorar a las personas sobre la manifestación legal de su voluntad, en los actos o contratos jurídicos que autoriza u otorgue, y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él. Lo anterior se encuentra estipulado en el artículo 34 del Código Notarial, donde se señalan los alcances de la función notarial.

En cuanto a su finalidad, Mora (1999) menciona que el notario debe colaborar con el cumplimiento del ordenamiento jurídico en general, y que además, cumplir con las siguientes finalidades:

- Simbólica: consiste en el uso de símbolos, formalismos y características de ciertos actos, los cuales dan fuerza coercitiva al acto.
- Legitimadora: para que el acto pueda oponerse a la sociedad y asimismo a las voluntades de las partes. Pretende lograr tres objetivos en la relación jurídica de los particulares: Respeto recíproco de todos los intervinientes y sus voluntades, transparencia de que el acto o contrato fuera correcto tal y como está y que cumple con requisitos de legalidad.
- Preventiva: consiste en que el notario debe asegurarse y evitar que los actos o contratos jurídicos autorizados u otorgados posean vicios o nulidades, los cuales afecten los intereses de las partes y al ordenamiento jurídico, de manera que en el futuro, no se presenten conflictos jurídicos. Para ello se cita la conocida frase de Joaquín Costa: "Notaría abierta. Juzgado cerrado".

#### 1.4 Fases de la función notarial

Mora (1999) e Infante (2005) analizan las cinco fases de la actuación del notario, las cuales se explican a continuación:

- Directiva: En esta fase, el notario debe recibir, interpretar, equilibrar y dar forma a la voluntad de las partes. Es el primer control de legalidad que ejerce el notario.
- Asesora: El notario debe instruir y recomendar con sus conocimientos legales, condiciones y consecuencias, lo que más les conviene a las partes y verificar la legalidad del acto que quieren constituir, con el fin de evitar conflictos jurídicos futuros. Artículo 34 incisos b) y f), del Código Notarial. Primer control de legalidad que ejerce el notario.
- Redactora: El notario, de su propia inspiración, plasma en el instrumento público, la voluntad que le ha sido manifestada por las partes, le da calificación, admisión y redacción. Dota la voluntad de las partes de la forma



jurídica requerida, para que el acto pueda surtir los efectos jurídicos deseados y se ajuste al ordenamiento jurídico.

- Autenticadora: Comprende la fase Redactora y Asesora citadas anteriormente, en donde el notario transmite la fe pública a todos los hechos, actuaciones y actos jurídicos presenciados, o que le hayan sido expuestos, para que dé fe de ellos y los certifique como auténticos. Las partes firman y el notario legitima las firmas y el contenido; y a partir de ese momento, adquiere fuerza probatoria y ejecutoria.
- Ejecutiva: En esta fase, el notario da continuidad a su trabajo, lo finaliza con las diligencias necesarias para hacer que los actos, actuaciones y hechos acordados por las partes y otorgados en su presencia, surtan efectos jurídicos; cumple para ello, con diligencias pertinentes como lo son en este caso, las diferentes inscripciones registrales. El segundo control de legalidad, lo realiza el registrador, cuando ejecuta la calificación de forma y fondo del documento, el cual, si cumple con todos los requisitos y luego de ser confrontada la realidad que el notario presenta, con la constatada en los asientos registrales y es aprobado, se procede a inscribirlo.

### 1.5 Principios reguladores de la función notarial

Al notario, dentro del ejercicio de su función notarial, se le exige que se rija por principios jurídicos, con el objeto de crear una conciencia profesional. Es necesario recalcar, que todos estos principios se encuentran ligados al Principio de Veracidad, en el que el notario debe actuar con apego y observancia a la verdad. Sánchez (2007) y Mora (1999) describen estos principios como a continuación se explican:

- Imparcialidad: Debe ser activa. El notario busca cómo equilibrar a ambas partes y desarrollar el ejercicio de la función notarial en beneficio de las partes, sin que medie algún tipo de inclinación por una de ellas, ya sea en actos bilaterales y multilaterales.
- Rogación: El fundamento de este principio consiste, en que el notario no actúa de oficio, sino a solicitud de la parte interesada, lo que lo hace responsable directo del servicio que

presta; queda en la obligación de identificar a los comparecientes y analizar su capacidad.

- Legalidad: El notario en ejercicio de su función, debe actuar acorde con el ordenamiento jurídico, ajustando su conducta y actuar a dicho ordenamiento jurídico.
- Inmediación: El notario en el acto notarial, debe procurar que la autorización o acto por otorgar, se realice en presencia de los comparecientes y testigos, si los hubiere, en donde debe leer el contenido de la escritura, realizar las advertencias pertinentes y dejar constancia de ello y del consentimiento de los intervinientes. Es vital, la comparecencia de las partes y su correspondiente identificación; y además, que ellas firmen como prueba de su consentimiento. También es importante que indique el lugar, la hora, el día y el año en que se realiza el acto.

## **II. Naturaleza del sistema notarial**

En Costa Rica se presenta como una copia de un modelo normativo de otras legislaciones notariales, ubicadas dentro del Sistema de Notariado Latino.

### **2.1 El notariado público**

Es la función pública ejercida privadamente por el notario, quien está legitimado para asesorar a las personas, dirigir y equilibrar la voluntad de las partes, recomendándoles lo que más les conviene y verificando la legalidad del acto que se pretende hacer; además, el notario da fe de la existencia y veracidad de los hechos que sucedan en su presencia, tomando en cuenta que el notario de forma previa debe ser habilitado por la Dirección Nacional de Notariado para ejercer su oficio.

El notariado esta constituido por la colectividad de los notarios, organizados por la ley, en donde se desarrolla su función y actuaciones. En Costa Rica, el notariado se consolida con la promulgación del Código Notarial y basa su estructura en cuatro columnas rectoras, las cuales dirigen el ejercicio vigente del notariado; dichas columnas son:

- La fe pública.
- El acto de habilitación, practicado exclusivamente por la

Dirección Nacional de Notariado.

- El estado activo del notario para brindar sus servicios.
- La existencia del Órgano Contralor Notarial (Dirección Nacional de Notariado o DNN), dependiente del Poder Judicial, el cual goza de competencia exclusiva para regular todo lo referente a materia notarial.

o Figura del notario

El notario es el profesional y especialista en Derecho Notarial y Registral, su habilitación se da por medio de la presentación de título de notario ante la DNN, quien está legitimado para autenticar actos o contratos y dar fe de los hechos que sucedan ante él.

El notario ejerce su función con independencia y autonomía, pero debe prestar su servicio cumpliendo con los preceptos establecidos en el Capítulo I del Código Notarial a partir del artículo 32 y siguientes, tomando en cuenta también, los artículos 3 y 166 del mismo Código.

Habilitación: es un acto formal que dicta la DNN, mediante el cual habilita al notario que se encontraba en cese voluntario, con la finalidad de reiniciar sus funciones notariales; previo a cumplir con los siguientes requisitos: no tener impedimentos, estar al día en el pago del Fondo de Garantía de los Notarios Públicos, encontrarse al día en las cuotas del Colegio de Abogados, no estar suspendido, ser abogado activo, cumplir con los requisitos directrices y deberes que exige la ley.

Inhabilitación: es un acto administrativo que realiza la DNN y tiende al cese del ejercicio, ya sea voluntariamente o cuando lo determine la vigencia de la función notarial.

o Autorización para ejercer el notariado

Al notario público se le autoriza para ejercer por medio del acto dictado por la Dirección Nacional de Notariado, quien legitima al profesional en derecho notarial y registral, a ejercer la función notarial plena, tanto dentro del territorio nacional como fuera de éste, y lo acredita como Notario Público. El notario previamente debe cumplir con los requisitos establecidos en el Código Notarial y principalmente, con los estipulados a partir de los artículos 3, 4 y 10.

o Naturaleza jurídica de la función notarial

A nivel doctrinal, se dan tres tesis importantes, Infante (2005) las define así:

- La Funcionarista: En la que la función notarial es una función pública ejercida por el notario como funcionario público independiente, que actúa en nombre del Estado; y es remunerado por los usuarios a quienes presta sus servicios.
- La Profesionalista: Sostiene que tanto el servicio prestado como el notario, tienen carácter profesional y que la función del notario no es pública, es técnica y profesional, por lo que el Estado no posee la facultad de delegar facultades que no posee.
- La Ecléctica: Compuesta por elementos de las dos tesis anteriores, que establece que la función pública es ejecutada por un profesional en derecho, que es privado y no un funcionario público asalariado (p. 183-184).

Infante (2005) define de las tres tesis anteriores, dos corrientes doctrinales importantes sobre la naturaleza jurídica:

- Doctrina Notarialista: Califica al notario como un funcionario público como consecuencia de la dación de fe pública.
- Doctrina Administrativista: Se refiere al ejercicio privado de funciones públicas por parte de un particular extraño a la organización pública (p. 185).

Conforme con el análisis de las tesis anteriores, se tiene que el notario es considerado un particular encargado del ejercicio profesional de la función pública de certificación, en forma independiente, por un interés personal, a su propio riesgo y beneficio, por lo que se le descarta de la categoría de funcionario público.

La Sala Constitucional, en la Resolución No. 01749-2001, ante una acción de inconstitucionalidad de los artículos 22 y 25 de la Ley de Enriquecimiento Ilícito de los Servidores Públicos, se refiere a la naturaleza de la función notarial en la siguiente forma: "Debe tenerse presente la naturaleza de la función notarial, que la Sala entiende

como el ejercicio privado de una función pública... Es una función que se ejerce por delegación y con supervisión del Estado" (p.10).

Con base en el voto anterior, no se puede definir al notario público como un funcionario público, sino como un profesional especialista en Derecho Notarial y Registral, que ha sido habilitado legalmente para que ejerza una función pública "notarial" dentro de las potestades y limitaciones que el ordenamiento jurídico dispone y sujeto al control del Estado por motivo de la importancia de la dación de fe pública.

o Derecho comparado

La clasificación de los sistemas notariales según Salas (1973) toma en cuenta el carácter de la función y el grado de independencia con que es realizada la función notarial. Los dos principales sistemas notariales aplicados a nivel mundial son:

- Sistema notarial anglosajón: se ejerce en países como Inglaterra, Suecia, Canadá y Estados Unidos con excepción del Estado de Louisiana. El notario goza de una fe pública limitada, ya que sólo puede dar veracidad de las firmas de los documentos; no tiene la facultad de expedir documentos que ofrezcan garantía y seguridad jurídica como el sistema notarial latino. A los abogados en ejercicio se les prohíbe ser notarios. El notariado es un oficio privado, sujeto a requisitos y límites impuestos por el Estado.
- Sistema notarial latino: derivado del derecho romano, en la actualidad más de setenta países forman parte de él, incluyendo a Costa Rica. Se caracteriza porque el notario es responsable por el contenido de los documentos que autoriza y tiene el deber de recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes y asesorarlas.

En el sistema notarial latino, los actos ejecutados por el notario gozan de verdad y se consideran garantes de legalidad, ya que los actos que ocurran ante la fe del notario generan certeza y seguridad jurídica a las partes y a terceros.

La labor notarial en México según Figueroa (2007) es apreciada por los ciudadanos, ya que tienen certeza y convicción de que los actos de los cuales el notario da fe y respeto, él mismo se hace responsable,

satisface todos los requisitos de Ley y cumplen todas las expectativas económicas, con estricto apego al estado de derecho que priva en su país. El valor añadido de la función notarial a través del documento que es la autoría del notario, es relevante en los países como México, que llevan el sistema de notariado tipo latino.

Así mismo Figueroa manifiesta que en México, el régimen notarial cuenta con treinta y dos colegios distintos, treinta y dos entidades federativas y treinta y dos legislaciones notariales, los cuales giran en torno a los principios que sustentan la función notarial de tipo latino. Manejan una estrecha relación con anglosajones, pues en función de eso tiene una recepción importante de figuras jurídicas anglosajonas, en donde los anglosajones, al mismo tiempo, reciben una influencia muy importante de figuras jurídicas latinas.

Aliaga (2007) analiza un aspecto de la publicidad, el cual se refiere a los supuestos anómalos o patológicos, los cuales provocan que la presunción de exactitud propia de los Registros de Seguridad Jurídica se vea afectada por la existencia de inexactitudes registrales, originadas por causas de nulidad del título o del asiento registral, situación que en la práctica en Perú, casi no se presenta por la rigurosidad de la calificación registral dada en dicho país, ya que al no ser la inscripción de carácter constitutiva, no podrían convalidarse las nulidades existentes, ya que el título se inscribe por ser válido, con lo cual se justifica la presunción de exactitud en favor del asiento registral.

- o Naturaleza del notario costarricense

En nuestra legislación vigente, a nivel doctrinal y jurisprudencial al notario no se le cataloga como funcionario público, pero sí se entiende que ejerce de forma privada, una función pública, la cual es delegada y supervisada por el Estado.

Bogarín (2002), ubica al notariado en lo que denomina función objetiva del Estado:

También, se establece una clara diferenciación entre lo que erradamente se ha creído que el Estado realiza con el acto de habilitación, denominándolo " nombramiento o delegación estatal de la función notarial", situación que no se admite, pues se trata de un depósito y al tener conceptualizada dicha función como objetiva del Estado, no se admite sujeción alguna y debe tener siempre presentes en el notario, los principios de

autonomía, independencia e imparcialidad en todos los actos en que sea partícipe. Se esbozan los efectos que ha generado esta noción distorsionada del notariado, al promover algunas instituciones públicas un tipo de notariado inexistente desde el marco jurídico que rige esta actividad (p.4).

- o Vigencia de la función notarial

En Costa Rica, el notario habilitado puede ejercer sus funciones, pero será inhabilitado temporalmente, en los casos descritos en el artículo 13 Código Notarial y por el motivo de que surja alguno de los impedimentos contemplados en el artículo 4 del mismo cuerpo normativo. Cabe mencionar que la pérdida de la vigencia de la función se mantendrá en tanto se conserve la causa que la originó. Además, el notario público tendrá impedimento para ejercer sus funciones cuando se den las prohibiciones contenidas en el artículo 7 del Código Notarial.

- o Derechos y deberes del notario

El notario al ejercer su función, se enfrenta ante un comportamiento requerido, un deber de actuación, es decir, en el momento cuando se va a brindar el servicio público desde la notaría, surgen deberes y responsabilidades que debe cumplir.

Bernard Tomas brinda un marco sugestivo en el que el notario público debe centrar su vida, transcrito por Sánchez (2007):

...en el plexo de esos valores esenciales reconocidos, respecto del notario, figura en un primer plano, la denominada "**conducta ética**". Un notario sin sujeción a normas éticas estrictas, desprovisto de esa autoridad moral que es inherente a la majestad de la función fedataria, carece de significación social e incluso de relevancia jurídica. Porque es, precisamente de la esencia de los valores conformadores del Notariado Latino, la conducta ética del notario, la plena capacidad moral que lo torna hábil, idóneo, para su función de suyo jerarquizada, que reclama total responsabilidad y honorabilidad en el agente (p.79-80).

Entre los deberes y responsabilidades más relevantes que debe cumplir el notario, están las siguientes:

- Responsabilidad moral: Es aquella que se manifiesta cuando se da el incumplimiento de los deberes propios del notario y de los principios éticos y morales que rigen el ejercicio de la función notarial. Ver reglamento Ético y Moral contenido en la Directriz número 4 de las 10 horas del 17 de diciembre del 2001.
- Buena conducta: En nuestro Código Notarial, se encuentra establecida como requisito y condición para ser notario, no tiene sanción expresa, ya que por medio de las diferentes violaciones de los deberes establecidos en dicho Código, normas y directrices afines, se generan diferentes sanciones al notario que ha faltado a su juramento notarial.
- Deberes establecidos en el Código Notarial, entre los más relevantes están:
  - Oficina abierta al público y obligación de facilitar información actualizada ante la DNN y demás instituciones públicas como: Registros y Archivo Notarial.
  - Deber de prestación de los servicios por rogación de partes.
  - Excusarse e inhibirse en presencia de impedimentos legales y/o morales.
  - Imparcialidad, objetividad e independencia.
  - Guardar el secreto profesional.
  - Identificar a las partes, valorar la capacidad de las personas físicas y demostrar la existencia de personas jurídicas.
  - Asesorar a las partes jurídico y notarialmente.
  - Diligencia en la inscripción adecuada de documentos notariales que otorgue y que requieran ser inscritos.
  - Prevenir conflictos.
  - Diligencia en actos precartulares.
  - Cumplir con requisitos registrales pertinentes: Estudios registrales, catastrales, planos, de validez y eficacia.
  - Respetar el principio de legalidad.
  - Informarse y procurarse los requisitos previos a la elaboración de los instrumentos.
  - Presentar índices.
  - Obligación de exhibir el protocolo.
  - Depositar el protocolo, avisar el extravío del protocolo.
  - Cuidar el protocolo y documentos notariales.
  - Estar al día en el pago del Fondo de Garantía y cuotas del Colegio de Abogados.



- Deberes cartularios.
- Procurar todos los documentos necesarios para acreditar y otorgar actos o contratos.
- Conocimiento del derecho.
- Otorgar debidamente la Fe Pública.
- Actualización profesional.
- Acatar las directrices de la Dirección Nacional de Notariado.
- Control y responsabilidad solidaria en el conotariado.
- Presenciar los otorgamientos y prohibición de prestar el protocolo.
- Extender recibo.
- Cuidados en la confección de documentos protocolares y extraprotocolares.
- Lectura, firmas y otorgamiento del instrumento.
- Contar con un archivo de referencia o apéndice.
- Cuidados especiales a la hora de celebrar matrimonios.

o Competencias del ejercicio de la función notarial

Bogarín (2001) se refiere a los medios en que el notario público puede ejercer como tal, a continuación se explican:

- Protocolar: Es el acto que el notario asienta en el tomo de protocolo. Debe cumplir con una serie de requisitos o formalidades, estipuladas a partir del Título IV Capítulo I Artículo 70 y siguientes del Código Notarial.
- Extraprotocolar: Son las actuaciones que realiza el notario público habilitado, fuera del protocolo en el ejercicio de la función notarial. Las actuaciones extraprotocolares están constituidas por las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, inscripciones, traducciones, autenticación de firmas, huellas digitales, la expedición de testimonios y cualquier otra diligencia que realice el fedatario autorizado. Estos actos se encuentran descritos a partir del Capítulo IV, Artículo 108 y siguientes del Código Notarial.
- Actividad judicial no contenciosa: es una competencia o potestad que la Ley otorga al notario para que se convierta en un Árbitro o Juez, para que tramite en su notaría ciertos procesos, todas las actuaciones que realice tendrán igual valor que las practicadas por los funcionarios judiciales. Esta diligencia debe cumplir con

requisitos y características establecidas a partir del Título IV, Artículo 129 y siguientes del Código Notarial.

Su finalidad es eliminar un poco de trabajo al Poder Judicial. El efecto es que toda actuación notarial tiene el mismo valor que una actividad judicial conforme con lo establecido en el artículo 133 del Código Notarial. Los procesos permitidos para ser tramitados en sede notarial son:

- Sucesorios con o sin testamento.
- Adopciones solo de adultos.
- Derechos indivisos.
- Información de perpetua memoria.
- Hacer constar que algo sucedió.
- Deslinde y amojonamiento.
- Consignación de pago.

La competencia en sede notarial se pierde, cuando hay controversia, contención y si por escrito, hay proposición de oposición o porque el juez lo solicite. Por dichos motivos, el notario tiene la obligación de suspender el trámite y hacer un acta motivando su incompetencia y entrega el expediente donde corresponda.

## 2.2 La Fe Pública Notarial

Bogarín (2002) precisa que la Fe Pública Notarial constituye el elemento esencial en el ejercicio de toda actividad notarial, concede la legitimidad al fedatario público, para autenticar los hechos y actos que se generen en su presencia al margen de la ley notarial. Esta Fe Pública Notarial ha sido delegada al notario por el Estado, el cual asume esa tarea para garantizar seguridad en el servicio notarial. El notariado costarricense se deriva de un depósito de la fe notarial en el fedatario público. Es la fe pública legítima, la cual deriva de los actos que realiza un notario, en donde se da una presunción de veracidad respecto a ciertos funcionarios, a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos.

Así mismo Bogarín (2002) hace referencia de que en procura de la Fe Pública Notarial, no menoscabar por medio de aquellas actuaciones que el notario público autoriza, autentica o expida en el ejercicio de funciones notariales, se tiene declarada por ley; hay tres tipos de responsabilidad que puede acarrear el notario (Civil, Penal y Disciplinaria artículo 15 y siguientes del Código Notarial), en los casos en que ejerza sus funciones notariales, encontrándose en estado

prohibitivo o condición de notario inactivo para ser y ejercer sus funciones (ver artículos 3, 4 y 11 del Código Notarial). Ya que su estado inhabilitado o el de cese, representan una ausencia de la fe notarial, la cual de acuerdo con el artículo 7 del Código Notarial, se le prohíbe ejercer como notario, por motivo de la pérdida de la vigencia de la función notarial. Razón por la que su responsabilidad como fedatario público abarca más deberes y obligaciones.

Cabe mencionar que la fe notarial abarca una amplia gradación de objetos sobre los cuales recae la fe pública, tomando en cuenta que la actividad misma del notario comprende la amplia gama de relaciones de índole legal, social, política y económica. Como indica Carrica en Revista Notarial Argentina (N. 932):

La fe no es optativa, es imperativa. Se da aún cuando no se tenga fe en ella. En la organización estatal debe existir, indispensablemente, la fe pública. No se trata de que el ciudadano tenga plena confianza o una absoluta creencia sobre la fe pública: es una imperiosa necesidad jurídica que obliga a tener como indubitables los hechos que suceden y las situaciones que se producen bajo la protección y garantía de la fe pública.

Ni las leyes, ni las sentencias judiciales ni los documentos notariales podrían ser eficaces si a cada momento pudiese ponerse en duda la legitimidad o la autenticidad de su contenido. La fe pública es la confianza que exige la ley en los actos aseverados por autoridad u oficial público, previo cumplimiento de las solemnidades establecidas en cada caso. Se sostiene que la fe pública es fe del Estado, y que la imposición de autenticidad se confunde con la fe pública. Más evidente resulta que esta última es anterior: la convicción del Estado acerca de la certeza de un hecho o de una relación jurídica que se impone a los particulares, con independencia de su creencia individual (p 89).

### 2.3 Responsabilidad notarial

El Código Notarial en su Capítulo VI del artículo 15 al 19, establece que el notario es responsable civil, penal y disciplinariamente, como consecuencia de las actuaciones que el notario autorice, autentique o expida en el ejercicio de sus funciones notariales que perjudiquen a usuarios del servicio, a terceros o viole la fe pública.

Los usuarios solicitan los servicios al notario para obtener validez, eficacia y seguridad jurídica, considerando que los servicios y actuación notarial serán realizados de manera diligente. El artículo 15 del Código Notarial establece que el notario público deberá responder por incumplir sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.

La responsabilidad del notario como se dijo anteriormente, surge frente a la violación de las obligaciones y deberes propios de la función notarial. Para lo cual, se establecen sanciones, resarcimiento de los daños causados por una conducta antijurídica.

Se establecen tres aspectos importantes para la constitución del fundamento primordial de la responsabilidad del notario, descritas en la doctrina sobre *Ética Notarial* de Muñoz (1989):

- a) Por ejercer una función pública, dotada de fe pública, sin sujeción jerárquica.
- b) Dada la importancia que en el tráfico económico-contractual resulta.
- c) Por ser meta final de la función notarial, conferir la seguridad jurídica a los derechos subjetivos de los particulares. Esa seguridad jurídica como parte de la estimativa jurídica, resulta lógica, convincente y esencial en la responsabilidad del notario (p. 32-33).

o Clases de responsabilidad

• Civil: Artículo 16 Código Notarial. Comprende la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la actuación del notario público a los otorgantes, partes o terceros. Deberá cancelarse una vez que lo establezca una resolución judicial firme, dictada mediante vía jurisdiccional o disciplinaria. El elemento importante es la culpa, que implica la falta del deber jurídico de diligencia del notario en el ejercicio de su función.

• Penal: Artículo 17 Código Notarial. La actuación del notario se tipifica como delito. Es competencia de los tribunales penales establecer la responsabilidad penal de los notarios, acorde con la ley.

Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, voto No. 475-f-93 del 27-08-1993. Ante la comisión de los delitos tipificados en los

artículos 357 y 363 del Código Penal, que se refieren a los delitos de falsificación de documento público y auténtico y uso de documento falso, que establecen que no necesariamente debe ser un funcionario público. Al tenerse por demostrado en este caso que el imputado es abogado y notario público y que aprovechándose de su condición de notario público y utilizando el protocolo que se le otorgó en razón de ser notario, aun estando suspendido al momento de sus actuaciones, realizó varias escrituras de contenido falso, en donde actúa aprovechándose de su condición de funcionario público y de los instrumentos que poseía por ostentar la calidad de notario público. De lo anterior, se determina que según lo resuelto por los jueces en materia penal, al notario se le está aplicando la agravante en los delitos cometidos por funcionarios públicos estipulados en el Código Penal, con la finalidad de tutelar con los mejores mecanismos legales la importancia de la función notarial.

- **Disciplinaria:** Artículo 18 Código Notarial. Se aplica la normativa del Código Notarial. Serán sancionados por incumplimiento de la ley, sus reglamentos, las normas y los principios de la ética profesional, lineamientos de la Dirección Nacional de Notariado.

Los notarios podrán ser sancionados en distintos campos en forma independiente, simultánea o excesiva, ya que dichas responsabilidades no son excluyentes entre sí.

#### 2.4 Ética Notarial

Muñoz (1989) se refirió a la Ética Notarial en los siguientes términos:

Nuestra labor de síntesis al crear el negocio jurídico, plasmado en el documento público notarial que es el continente de un contenido contrario con los requirentes, al analizar su voluntad, su verdadera declaración y manifestación de voluntad, nos sitúa en una posición relevante para esa mayor y mejor comprensión de solventar las situaciones negativas (p. 37-38).

El notario debe tener plena conciencia, (y la toma de la misma corresponde a los organismos gremiales), de que las normas morales tienen la fuerza derivada de una íntima convicción y de una ejecución forzosa para sí, pero eso sí, normas que objetiva y universalmente sean válidas. Así se constituye la autonomía moral, no sujeta ni a condición ni a transacciones, es en fin, el cumplimiento de los valores del notario (p.38).

## 2.5 Fraude notarial y registral

La problemática generada en torno al fraude notarial y registral, ha dado origen a diferentes reformas, que buscan fortalecer los medios y procedimientos con que desarrollan sus funciones los notarios y los registradores, para reducir y/o eliminar las nuevas tendencias fraudulentas. En el XVII Congreso Jurídico Nacional, Alvarado (2007) expone que a pesar de todo, estas reformas han sido insuficientes por varios motivos:

- a). Que son medidas de seguridad en los procedimientos que se han recargado a la función registral.
- b). Los recursos humanos y tecnológicos del Registro Nacional no tienden a crecer **sino a mantenerse**, frente a una demanda de servicios creciente.
- c). No existe una **“conciencia de funcionalidad”** (actuación articulada) entre los diferentes referentes de la seguridad jurídica preventiva (notarios-registro-jurisdicción). (p.170-171).

Alvarado (2007) analiza cómo se da el tráfico jurídico de bienes inscribibles:

La función notarial y la función registral son coadyuvantes de la seguridad jurídica en la dinámica de los derechos registrables, de modo que en una etapa extraregistral, el notario da forma legal a los actos que en la inmediatez con las partes y su manifestación de voluntad, culminan materializados en un documento; el cual al momento de ingresar a la corriente registral –para provocar una modificación en su publicidad –, se debe presumir **fehaciente**, y por tanto **inatacable**, en tal sede administrativa (p. 171-172).

Asimismo, Alvarado (2007) plantea dos tipos de análisis respecto del fraude en el tráfico jurídico de bienes inscribibles:

- a). desde su conceptualización y delimitación, lo que implica realizar todo un examen de los modos en que ha operado; y aún más importante, y
- b). Las repercusiones que esta actividad delictiva tiene para nuestro sistema, sustentado en una **seguridad jurídica**

**preventiva;** lo que requiere de un diagnóstico de las medidas que se han tomado por parte de las diferentes autoridades directamente interesadas e involucradas con el problema, **medidas que atenúan o agravan** el mismo; lo anterior, con la finalidad de evidenciar el rumbo que sigue nuestro sistema, las transformaciones que está sufriendo; y finalmente, proponer algunas alternativas de solución que –de vocación permanente- den fortaleza real al actual sistema de seguridad jurídica preventiva (p.172).

El ámbito operativo de la problemática del fraude en el tráfico jurídico de bienes inscribibles, se da a partir de cualquier procedimiento de carácter doloso, el cual tiene como finalidad, una modificación en la publicidad registral, sin el consentimiento o autorización de los propietarios registrales, para conseguir por medio de esta conducta ilícita, un beneficio ilegal.

Respecto de las debilidades de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, Alvarado (2007) plantea que se deben a:

La primera y principal debilidad de nuestro sistema fue planteada como conclusión en la primera parte de este trabajo: “No existe una **“conciencia de funcionalidad”** (actuación articulada) entre los diferentes referentes de la seguridad jurídica preventiva (notarios-registro-jurisdicción)”

Lo anterior es producto del abandono –y por tanto desconocimiento – que tiempo atrás sufrió la materia notarial y registral. El notariado durante muchos años fue considerado una actividad accesoria al ejercicio de la Abogacía, más cercana al desempeño de un **oficio**, que a su verdadera dimensión de **profesional asesor jurídico**.

Ante esta disfuncionalidad, algunas de las respuestas que los diferentes referentes del sistema han dado al fraude en el tráfico jurídico de bienes, han sido parciales, de corto plazo o con efectos excluyentes para la funcionalidad de los otros referentes involucrados; **lo que lejos de fortalecer la seguridad jurídica preventiva, la ha debilitado** (p.176).

El debilitamiento de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva se ha ido incrementando por la falta de organización y distribución de funciones emitidas entre los diferentes sujetos referentes de dicha seguridad jurídica preventiva, lo cual se ha

intentado minar con soluciones insuficientes e incapaces de complementar la funcionalidad de los referentes implicados y como consecuencia, la inseguridad jurídica aumenta.

Asimismo, Alvarado (2007) analiza cuatro aspectos que se relacionan con la ineficacia en el control de la función notarial, lo cual permite la incidencia en la comisión de fraudes; a continuación se citan:

- o Masificación del notariado: El acceso masivo y desordenado a la función notarial, es un problema que acrecienta de forma negativa la realidad y objetividad del ejercicio de la función notarial.

- o Fracaso en el propósito de capacitación: El requisito establecido en el Artículo 3 inciso c) del Código Notarial, tenía como objetivo capacitar de forma más competitiva y experta al profesional en derecho, como medida que desincentivara el estudio del derecho para reprimir el proceso de masificación; no surtió efecto, ya que muchas universidades privadas con interés comercial ofrecen ofertas de especialidades o maestrías en menor tiempo y con poco énfasis en la investigación y materia.

- o Ineficacia en el control y fiscalización del ejercicio: No ha sido efectiva a pesar de los esfuerzos, la obligación de la Dirección Nacional de Notariado de fiscalizar, esto por motivos de la carencia de personal adecuado y suficiente que dé abasto para controlar el gran número de notarios habilitados dentro de todo el territorio nacional y fuera de él.

- o Competencia desleal por acceso al trabajo: La competencia entre notario producto de la masificación provoca que éste tienda a desvalorizar su función y la actividad que realiza, abaratando los honorarios y con ello, la calidad del servicio que brinda (p. 182-185).

La falta de controles de la función notarial favorece el incremento de fraudes en materia notarial-registral, lo cual debilita el sistema notarial al crear una atmósfera de inseguridad jurídica por el tipo de labor y ejercicio de la función notarial que se está dando.

Sandí (2007) establece las causas extra registrales: las notariales, agrimensores, judiciales y particulares. Las causas notariales se dan por vacíos del sistema notarial, como el acceso a la



función, el régimen disciplinario que carece de sanciones severas, el sistema académico que cada vez se vuelve más ineficiente, por la poca y rápida formación con que prepara a los profesionales y la falta de capacitación de los notarios. Asimismo, menciona los problemas o actos indebidos más frecuentes:

- Identificación de comparecientes, donde muchas veces se suplantan los propietarios, se presentan documentos de identidades adulterados y los mecanismos de validación para verificar su autenticidad no es la más conveniente.
- El problema de la poca e ineficiente fiscalización, por motivos de carencia de recursos adecuados, para abarcar todos los notarios existentes.
- El problema de la mala capacitación profesional.
- La indebida, pero no tipificada conducta de poner a comparecer a personas fallecidas.
- Guarda y custodia del protocolo, papel de seguridad notarial y boletas de seguridad.
- Los testimonios falsos y sin matriz.
- Mal uso del tomo de protocolo: préstamo del tomo de protocolo, recolección de firmas en distintos momentos, donde se rasga el principio de unidad del acto, firmas de cancelaciones hipotecarias en entes bancarios.

Según Sandí (2007) las causas agrimensores se dan por falta de capacitación, planos sobrepuestos e indebida fiscalización. Las causas judiciales se dan por emisión doble de ejecutorias, formación fraudulenta de expedientes, resoluciones civiles y penales contradictorias, resoluciones de tribunales penales que no sancionan a los notarios ni a los funcionarios que incumplieron.

Así mismo Sandí (2007) establece los modos concretos de comisión de fraudes:

- a) La suplantación del representante de una sociedad anónima.
- b) La suplantación del titular ya fallecido.
- c) El otorgamiento de poder falso.

- d) Venta con poder especial falso.
- e) Dobles segregaciones.
- f) Testimonios falsos.
- g) Traspaso simulado.
- h) Doble ejecutoria.
- i) Proceso judicial falso (Información posesoria).
- j) Planos sobrepuestos.
- k) Fincas en tomos (p.231).

Alvarado (2007) plantea en el resumen del diagnóstico, lo siguiente:

Conforme al análisis realizado respecto de las debilidades que surgen de las mismas actuaciones u omisiones de los principales referentes que componen nuestro **sistema de seguridad jurídica preventiva**, podemos advertir una falta de coordinación entre agentes, lo que genera –como consecuencia grave–, el desconocimiento de **tres pilares fundamentales de su propia eficacia y operatividad:**

- a) Desconocimiento de su propia condición de sistema articulado (Notariado-registro-jurisdicción).
- b) Desconocimiento de la función profesional, imparcial y asesora del notario.
- c) Desconocimiento de la fe pública registral como efecto jurídico garante de la dinámica de los derechos sobre bienes inscribibles (p.196-197).

En el tanto no se logren coordinar las funciones de los agentes referentes de manera que se acoplen al sistema, el régimen seguirá desenvolviéndose mediante un mal funcionamiento, al estar vinculado con actuaciones indebidas por falta de conocimiento técnico y profesional, así como por actos de corrupción.

- o Fraude con propiedad inmobiliaria.

El procedimiento se da con la finalidad de adquirir, modificar, cancelar derechos reales sobre propiedades inmuebles, su registración y su publicidad; donde participa el Registro, el Notario, Tribunales, (fuente de información del Registro) y la Administración (fuente de información del Registro), en donde en las dos últimas, también se han presentado fraudes.

En lo que compete a la esfera registral, se han dado situaciones en las que participan funcionarios, que valiéndose de su ejercicio han

hecho modificaciones o alteraciones a la base de datos, hay fraudes que se originan aprovechando el error en la inscripción o calificación registral (en este caso no hay dolo por parte del registrador, sino del propietario del bien). En la esfera extra registral, participan personas que no son funcionarios registrales, como el notario y otros sujetos.

Tomando en cuenta que no ayuda a la mejora de esta situación el que se den casos, en donde el Abogado-Notario maneja una mentalidad más de abogado que de notario, esto por motivo de su formación profesional, lo cual provoca que piense más como abogado que notario y pierde la objetividad de su función como asesor de ambas partes. Súmense la masificación y capacitación de los notarios. Por otra parte, el sistema disciplinario no está ejerciendo su función fiscalizadora de forma apropiada, ya que no cuenta con los medios necesarios para fiscalizar a todos los actuales notarios. A nivel de régimen penal, no se encuentran tipificadas las conductas más frecuentes en materia de fraudes con bienes y la necesidad de sanciones más severas.

Dentro de los orígenes potenciales del fraude registral están: errores de inscripción, identificación del funcionario y el sistema de seguridad informática.

- o Fraude que se aprovecha del error registral

Existen gran cantidad de fraudes que se han cometido con propiedades aprovechando un error registral, en donde el registrador no actúa con dolo, y por error efectúa u omite realizar una gestión en alguna propiedad, el propietario al enterarse de este error, se aprovecha de forma maliciosa y va donde un notario y constituye sobre esa propiedad otro acto o contrato nuevo, como por ejemplo: hipotecar una finca que vendió y por error registral, no se inscribió esa venta.

Este error registral se puede dar en la calificación o en la fase de inscripción. En la calificación, se da por una mala calificación de documento, ya que contiene defectos y por error se inscribe. En la inscripción, se da porque el documento está correcto y pasó la calificación, pero al momento propiamente de inscribir, se omiten hipotecas u otros gravámenes, también se puede dar una cancelación errónea de gravámenes y por último, el traspaso erróneo de propiedades. Ejemplos de estos errores por omisiones:

- o Inscripción de hipoteca: Se vende libre de hipoteca y se

crea nueva hipoteca, también el caso de que se constituye patrimonio familiar sin la hipoteca.

- Inscripción Compraventa: El vendedor vuelve a vender.
- Inscripción Limitaciones IDA: Propietario vende sin autorización.

### **III. Régimen disciplinario del notario**

El Régimen disciplinario del notario se caracteriza por la fiscalización de la función que ejerce el notario, dicha fiscalización es realizada por la Dirección Nacional de Notariado (D.N.N.), encargada de la organización, control y vigilancia del notariado en todo el territorio costarricense.

Las atribuciones conferidas a la D.N.N. van dirigidas al cumplimiento de diferentes fines que más adelante se analizarán, los cuales evidencian la evolución de un sistema disciplinario que se iniciaba por medio de la denuncia de la parte, y actualmente, se da ante un sistema activo que actúa de forma oficiosa, en donde se realiza una investigación por parte de la autoridad pública (D.N.N.) y la finalidad legal, que procura controlar activamente la función notarial.

Lo anterior, en forma complementaria a los fines y atribuciones que la ley le ha delegado, como lo es la emisión de lineamientos con aplicación de carácter obligatorio para los notarios (ver Directriz 001-2001).

La D.N.N. creó los Lineamientos Generales para la Prestación y Control del Ejercicio y Servicio Notarial, que al entrar en vigencia, vino a dejar sin efecto otras directrices anteriores. Este nuevo reglamento tiene la finalidad de facilitar a los notarios, el conocimiento comprensión y localización de la normativa dictada por dicho Órgano.

Dentro del régimen disciplinario, la normativa aplicable es la establecida en el Código Notarial, la cual se debe aplicar por motivo de las siguientes causas: ante el incumplimiento de los deberes notariales establecidos por la ley, reglamentos, normas y principios de ética profesional. Como parte del régimen disciplinario, se da la competencia disciplinaria, que se divide en dos partes:

- Administrativa: Ejercida a cargo de la D.N.N. Establecida en el artículo 140 Código Notarial.

- Jurisdiccional: Conocida también como Residual, es ejercida a cargo del Juzgado y Tribunal Notarial. Establecida en el artículo 141 del Código Notarial.

Las sanciones aplicables reguladas en el artículo 139 del Código Notarial, básicamente son:

- Apercibimiento y reprensión (falta leve).
- Suspensión en el ejercicio de la función notarial (faltas graves).

### 3.1 Dirección Nacional de Notariado

Es el ente especializado que administra todo lo referente a la actividad notarial, fue establecida para controlar, organizar, fiscalizar y vigilar la función notarial, ejerciendo su competencia por medio de la aplicación del régimen disciplinario establecido, respecto a incumplimientos de lineamientos y también por deberes y por falta en la presentación de índices; se encuentra adscrita al Poder Judicial. Ejerce un sistema de control y fiscalización superior con especialidad orgánica funcional para representar la fe e interés público en el ejercicio de todas sus actuaciones, dentro del marco de su competencia.

Goza de competencia exclusiva en materia notarial, con potestad reglamentaria, de consulta, registro y de denuncia. Puede ser parte en los procesos o causas que se tramitan en el Juzgado y Tribunal Notarial. Tiene potestad para decretar la inhabilitación y emisión de medidas cautelares y deber llevar un registro y publicitar el acontecer notarial.

La competencia administrativa que ejerce la D.N.N. se encuentra limitada y determinada por:

- Parámetros que rigen el notariado, constituido por el marco legal notarial establecido y limitado por los alcances, competencias y vigencia de la función notarial.
- Ejes propios de su función sustantiva, comprende el ejercicio correcto de una fiscalización especializada superior.
- Principios que identifican al notariado costarricense, constituidos por la objetividad de la función notarial, el ejercicio de la actividad notarial dentro y fuera del territorio nacional, la fe pública como bien

jurídico tutelado por el ente contralor del Estado y la habilitación otorgada.

El enfoque de la D.N.N. es promover la educación notarial de forma incesante, para hacer prevalecer la importancia y calidad de la función notarial y su ejercicio, ligada a la naturaleza jurídica de la función pública que ejerce el notario de forma privada. Su misión es la habilitación de los notarios públicos y la fiscalización del ejercicio del notariado a nivel nacional, por medio de la organización del ejercicio, control efectivo sobre situaciones anómalas que se detectan al realizar la fiscalización, emisión de lineamientos, la verificación del cumplimiento de requisitos para procurar un servicio público seguro y eficaz.

o Naturaleza jurídica

Es un ente especializado adscrito al Poder Judicial, con desconcentración mínima, con atribuciones adecuadas en la actividad notarial, que comprende todo el territorio nacional. Ejerce su competencia de forma exclusiva sin posibilidad de delegar, no tiene relación jerárquica en materia de su competencia. Agota vía administrativa, y sus actos y resoluciones gozan de recurso horizontal, con excepción del de apelación (ver artículo 11 del Código Notarial).

o Atribuciones básicas

- Juramenta, habilita e inscribe al notario público.
- Resuelve sobre ceses de notarios.
- Sanciona a los notarios, en los casos del artículo 4 del Código Notarial.
- Actualiza el Registro Nacional de Notarios.
- Presenta denuncia ante el Juzgado Notarial.
- Es parte en los juicios.
- Administra el Fondo de Garantía y cancela aquellos reclamos por daños y perjuicios.
- Emite lineamientos de acatamiento obligatorio.
- Lleva registro de sanciones disciplinarias y vela porque se cumplan efectivamente.
- Denunciar a los notarios ante el Tribunal disciplinario.
- Tramitar los protocolos y llevar a cabo su reposición total o parcial.
- Ordenar el notariado en el país.
- Llevar un registro con las entidades de la administración pública en que labore el notario, con la finalidad de controlar que un mismo

- notario no ejerza en más de tres instituciones públicas.
- Autorizar entrega de protocolos.

- Aplicación del Régimen Disciplinario Administrativo

Le concierne a la Dirección Nacional de Notariado determinar:

- Suspensiones en los casos siguientes:
  - Por cualquiera de los impedimentos regulados en el Art. 4 del Código Notarial.
  - Falta de requisitos y condiciones para el ejercicio del notariado.
  - Incumplimiento de lineamientos emitidos por la D.N.N. o cualquier otra autoridad pública.
  - Falta o presentación tardía de índices.
  - No notifique a la D.N.N. dentro de un plazo de quince días, el extravío o la destrucción total o parcial del protocolo, para que se inicie la reposición.
  - Incurran en descuido o negligencia en la guarda o conservación del protocolo o los documentos que deben custodiar.
  - No comuniquen a la D.N.N. dentro del mes siguiente, las modificaciones y los cambios relativos al lugar de la notaría.
  - Morosidad en el pago de cuotas del Colegio de Abogados y del Fondo Nacional de Garantía.
- Inhabilitación: definida en Notariado: Función Objetiva del Estado de Bogarín (2002) de la siguiente forma:

Es el acto potestativo que ejerce el Órgano Contralor Notarial para decretar el cese del notario respecto del ejercicio del notariado, cuyos límites determinan la pérdida de la vigencia de la función notarial en el notario, el control notarial ejercido por la D.N.N. y la publicidad registral, respecto de los usuarios, terceros y la fe pública (p.44).

- Cese: es definido por Bogarín (2002) al mencionar que:

“Es la atribución que por Ley le otorga al fedatario para suspender la práctica notaria. Surte efecto en el notario a partir de su solicitud” (p.44).

La Sala Constitucional en la Resolución No. 2005-07746 del 17-06-2005, ante una acción de inconstitucionalidad de los artículos 39 y 41 de la Constitución Política, se refiere a la garantía constitucional del

principio del debido proceso, en donde a los recurrentes, la Dirección Nacional de Notariado les lesionó dicha garantía, al dictar una resolución que los inhabilitó para ejercer la función notarial, sin conferir la audiencia previa de ley en el procedimiento administrativo sancionatorio, para tutelar el derecho de defensa y luego resolver acerca de la suspensión del ejercicio notarial. Por lo que se declara con lugar el recurso y en consecuencia, se anuló la resolución dictada por la Directora Nacional de Notariado.

o Función fiscalizadora

La realiza un funcionario público, el cual Bogarín (2001) define así:

Es el funcionario público debidamente inscrito en el Registro Nacional de Notarios, previamente capacitado y autorizado por la Dirección Nacional de Notariado, que reunirá el perfil definido por ésta y ejercerá su cargo, constatando el fiel cumplimiento de las condiciones, requisitos y deberes en el ejercicio de la función notarial (p.66).

La finalidad de la fiscalización de la actividad notarial es la vigilancia y control, la cual se lleva a cabo mediante el cumplimiento de los siguientes objetivos descritos por Bogarín (2001):

- a) Verificar que los notarios se encuentren autorizados por la Dirección, para el ejercicio de la función notarial.
- b) Comprobar que los notarios cumplan con las condiciones, deberes y requisitos que para el ejercicio de la función notarial, exigen el Código Notarial, las directrices de la Dirección Nacional de Notariado y demás normas que rigen la materia.
- c) Revisar los tomos de protocolos, documentos extraprotocolares y otros conexos a la actividad notarial.
- d) Constatar que la función notarial en su competencia judicial no contenciosa, se lleva acabo según las normas establecidas.
- e) Inspeccionar que el servicio brindado por los notarios sea satisfactorio y de calidad.
- f) Verificar el correcto uso de los mecanismos de seguridad.
- g) Elevar la calidad de los profesionales notariales.
- h) Tutelar la función notarial (p.66-67).

La resolución N. 945-2000 publicada en el Boletín Judicial número 148 del tres de agosto de dos mil y la Directriz N.01-2001



Reglamento de Fiscalización Notarial a lo interno y externo de la Dirección Nacional de Notariado, publicado en el Boletín Judicial N. 42 del veintiocho de febrero del 2001, establecen las siguientes áreas de acción de la Fiscalización:

- Ubicación de la notaría en el lugar que han reportado al Registro Nacional de Notarios, la cual debe encontrarse abierta, mínimo durante horas de oficina.
- Existencia del sello blanco y aprobación de las obligaciones exigidas por la Dirección.
- Comprobación de documentos notariales, que contengan todos los mecanismos de seguridad que requieren todos los documentos expedidos por el notario.
- Correcto uso y custodia del protocolo y consignación de notas.
- Existencia correcta y actualizada del archivo de referencias y de copia de escrituras.
- Correcta tramitación de expedientes de procesos de actividad judicial no contenciosa.
- Cumplimiento de lineamientos.
- Estar al día en el pago del Fondo de Garantía Notarial.
- Fiscalización de expedientes y diferentes documentos en las oficinas públicas, a fin de delimitar actuaciones notariales realizadas y comprobar que éstas las realizó el notario acorde con el derecho.
- Cobro de honorarios.
- Ejercicio de conotariado y su reporte en los índices.

Como resultados de la fiscalización realizada por la Dirección Nacional de Notariado, se da el levantamiento de un acta por parte del fiscal, el asiento registral de la inspección realizada en la notaría, la formulación de la denuncia ante el órgano respectivo, cuando se detecta una anomalía y en otros casos, dar trámite al debido proceso.

Dentro de los efectos de la fiscalización en el servicio notarial, están las medidas precautorias, aplicación del régimen disciplinario, cumplimiento de deberes, incumplimiento de medidas de seguridad, notarios en relación laboral y la no ubicación del notario en la oficina reportada al Registro Nacional de Notarios.

o Aplicación del Régimen Disciplinario Jurisdiccional

Es competencia del Juzgado y Tribunal Notarial, atender la labor disciplinaria de los notarios en sede Jurisdiccional, como Juez de primera instancia, y en los Tribunales Notariales, cuando deba

conocerse recurso de apelación contra las resoluciones que dicte el Juzgado.

Algunas de las conductas anómalas mas frecuentes que son competencia del Juzgado Notarial, descritas en Conceptualización del Régimen Notarial en Costa Rica de Bogarín (2001) son:

1. No se ajusten a las tarifas fijadas para los honorarios notariales.
2. Pérdida de la boleta de seguridad.
3. Conserve en su poder, por más de un mes, el tomo de protocolo.
4. Atrase la inscripción de cualquier documento en los registros, por más de seis meses o por causa atribuible al notario.
5. Autoricen actos o contratos ilegales o ineficaces.
6. Transcriban, reproduzcan o expidan documentos notariales sin ajustarse al contenido del documento transcrito o reproducido, de manera que se induzca a error a terceros.
7. No notifiquen ni extiendan, la nota marginal referida en el artículo 96 del Código.
8. Cuando la actuación produzca daños y perjuicios.
9. Cuando cartulen estando suspendidos.
10. Por ineficacia o nulidad de un instrumento público, que se debe a impericia, descuido o negligencia.
11. Cuando autoricen actos o contratos cuyos otorgamientos no hayan presenciado o faciliten su protocolo a partes de él o a terceros, para la confección de documentos notariales.
12. Incurran en anomalía con perjuicio para las partes o terceros interesados, al tramitar asuntos no contenciosos de actividad judicial.
13. Expidan testimonios o certificaciones falsas.
14. Entre otras (p.59).

En los artículos 143 al 149 del Código Notarial se encuentran reguladas las diversas suspensiones aplicables para cada caso concreto. Las sanciones pueden ser las siguientes:

- Faltas leves o menores:
  - \_ Apercibimiento: Es una advertencia.
  - \_ Reprensión: Es una corrección disciplinaria, que busca que el notario cambie su actitud, sin observar consecuencias que no sean internas.

- Faltas graves o suspensión: Provoca la suspensión del ejercicio como notario, como resultado de la comisión de un acto u omisión de un deber, acciones culposas; con las cuales el notario perjudica a las partes, terceros y fe pública; también cuando se incumplen requisitos, condiciones o deberes propios del ejercicio. Dicha suspensión puede ser desde un mes hasta diez años.
  - Procedimiento sancionador
- Interposición de la queja disciplinaria: Por parte de cualquier persona que se pueda sentir perjudicada, en los casos que busca el resarcimiento económico, se debe presentar con el formato de una demanda y requiere patrocinio legal.
- Recursos: Proceden contra sentencias o pronunciamientos que impidan el ejercicio de defensa o contra el que deniegue pruebas. Las de la ejecución de sentencia que resuelve sobre liquidaciones tienen recurso de apelación ante el Tribunal Notarial. Cabe casación cuando la cuantía establecida lo permita. El Tribunal de Casación se limitará a resolver sobre el aspecto económico, podrá revisar lo disciplinario e impondrá sanción, en el caso de que haya disconformidad en la existencia o no de la falla atribuida al notario.
- Publicación y vigencia: La sentencia se publicará por única vez en el Boletín Judicial, se dará aviso al Archivo Notarial, Registro Nacional y Registro Civil, y comienza a regir ocho días naturales después de su publicación, tomando en cuenta que se debe anotar en el registro de causas de la D.N.N.
- Ejecución: Con sentencia firme, previa liquidación, se procederá a ejecutar la garantía.

### 3.2 Instituciones coadyuvantes de la función notarial

Existen otros órganos administrativos que intervienen en el control de la función notarial. Entre los cuales, se pueden citar:

- Registro Nacional: Ejerce una función importante en el control de la función notarial, en donde el registrador es un fiscal natural, ya que por medio de las denuncias que presentan, impiden que actuaciones perjudiciales queden impunes.

También se da la misma función fiscalizadora, cuando el Registro controla el correcto ejercicio notarial, al denegar una

inscripción y procede a denunciar a los notarios que han autorizado traspasos de propiedades municipales, sin contar con la debida autorización, y que cuando se presentan para ser inscritas protocolizaciones de actas que no cumplen con los requisitos, como no estar asentadas en el libro de actas correspondiente, no se deben ni pueden inscribirse.

Asimismo, el Registro diariamente ejerce otro control, mediante la inspección de legalidad o calificación, el cual deniega la inscripción a documentos que por su naturaleza no se pueden inscribir, como por ejemplo, la comparecencia que se determina mediante el cotejo con el Padrón Nacional de personas que están fallecidas.

- Registro Civil: Ejerce una labor efectiva en el control de la función notarial, primordialmente en lo referente a inscripción de matrimonios civiles que autorizan los notarios, ya que el Registro, al detectar incorrecciones, procede a denunciar, con lo cual, se determinan actuaciones inconsistentes por parte de los notarios. Lo anterior en función del acatamiento de lo dispuesto en el artículo 31 del Código de Familia.
- Archivo Notarial: Su control va dirigido sobre todo a incorrecciones en el protocolo, con lo que se ha logrado determinar diversas conductas típicas al correcto ejercicio de la función notarial, como lo es el incumplimiento de solemnidades formales que debe efectuar el notario como custodio del protocolo; el Archivo controla que una vez entregado el protocolo, no se realicen alteraciones en él, y realiza las denuncias pertinentes sobre cualquier situación anómala, ante el órgano correspondiente (DNN)
- Dirección Nacional de Migración y Extranjería: Fiscaliza la función notarial evitando la utilización de folios de protocolo que han sido llenados sin presencia del notario, pese a que han sido autenticados u autorizados por él, estas situaciones se han logrado determinar cuando están en manos de los llamados "gavilanes" (personas inescrupulosas que cobran por facilidad y rapidez de trámites). También se han realizado operativos y se ha dado el decomiso de boletas de seguridad.
- Dirección Nacional de Aduanas: Ha ejercido control de forma muy ocasional, cuando se emiten certificaciones sobre pólizas de desalmacenaje, que no se relacionan con su fuente original.

- Despachos Judiciales: Ejercen su función fiscalizadora, cuando impiden darle trámite a diligencias que utilizan documentos notariales ineficaces, también al denunciar las conductas anómalas, lo que de cierta forma, merman su repetición.
- Colegio de Abogados: Únicamente lleva un registro de los Abogados que a la vez son Notarios y además es quien tiene la representación de todos los profesionales en Derecho.
- Instituto Costarricense de Derecho Notarial: Se encarga de difundir y promover el conocimiento del Derecho Notarial, genera y propicia actividades relativas a la profesión del Notario.

#### **IV. Conclusiones generales**

La función notarial analiza directamente el ejercicio del notario, desde cómo desarrolla su oficio, cómo maneja sus objetivos y cómo busca alcanzar sus fines, valiéndose legalmente del medio en que se desempeña.

La función notarial se caracteriza por poseer una estructura normativa que establece quiénes son las personas físicas que ejercen la función pública del notariado público; define las circunstancias e impedimentos para ejercer dicha función, la respectiva autorización para ejercerla y encontrarse vigente.

El régimen notarial también establece las instituciones públicas encargadas de autorizar el ejercicio y fiscalizar el correcto cumplimiento de la función notarial, con cada uno de sus requisitos y obligaciones; al mismo tiempo, define el procedimiento disciplinario respectivo.

Cabe destacar la importancia de la necesidad de renovar el régimen notarial, ya que las necesidades reales y la práctica usual sugieren la introducción de cambios y nuevas tendencias que se puedan aplicar a la práctica cotidiana, de modo que se puedan solventar las necesidades sociales y legales que exigen cambios del régimen, organización administrativa y judicial.

La realidad del notariado costarricense es delicada, pues afronta varios obstáculos que impiden su sano ejercicio y por ende, que de sus actividades derive certeza de seguridad jurídica. Actualmente, el acceso masivo y descontrolado a la práctica de la función notarial trae consecuencias negativas a esta actividad, ya que muchos de estos profesionales, no han tenido la formación técnica especializada para ejercer dicha profesión, por lo cual se generan en la práctica, actos negligentes.

En referencia a pronunciamientos de la Sala Constitucional en materia notarial, se deberían hacer con observancia de los principios notariales, donde se recalque la importancia de la función pública ejercida por el notario y la responsabilidad que deviene de sus actos.

El tema de la fiscalización de dicha función es muy importante, por ser un mecanismo de control de la actividad notarial dado por medio de la inspección que se les hace a los notarios, para constatar su correcto ejercicio y sancionar anomalías que se den en él.

Actualmente esta fiscalización no se realiza de forma diligente como está estipulado, ya que las autoridades encargadas de ejecutar dicho control y fiscalización, no cuentan con los instrumentos y capacitación adecuados. No existe una fuente de datos estadísticos que brinden índices aproximados de las faltas que se cometen con mayor regularidad; y que determine las diversas realidades jurídicas notariales donde se desenvuelve el notario.

Dentro de los mecanismos que requieren ser modificados, está la ampliación del plazo de prescripción de la gestión disciplinaria notarial, así como la implementación de medidas cautelares coercitivas que garanticen una efectiva fiscalización. Es trascendente destacar que las formas determinadas de comisión de fraudes son producto de una patología del sistema de transmisión de la propiedad de bienes inscribibles, por consecuencia de la disfuncionalidad del sistema de seguridad jurídica, dentro del tráfico de transacciones de bienes.

La función registral y la notarial se encuentran ligadas y ambas procuran garantizar la seguridad jurídica dentro de la dinámica de los derechos de propiedad registral, en donde en la fase extraregstral, el notario es quien ajusta la voluntad de las partes y los actos que se generen, dándoles un contenido y forma legal para ajustarlos al ordenamiento jurídico; en donde al momento de ingresar al Registro, para proceder a la inscripción del acto que se presume veras, fehaciente, el registrador lo confronta para verificar la realidad que el notario aporta en el documento contra la realidad que consta en el Registro; una vez aprobado el documento, es inscrito con la finalidad de resguardar la información por la publicidad registral y que de origen a una modificación de derechos. Tanto el notario en la parte directiva y asesora, como el funcionario de registro que califica el documento, realizan un control de legalidad.

En consecuencia, para mejorar el sistema de seguridad jurídica preventiva, se deben coordinar las actuaciones de los vinculados y llamados a garantizar dicha seguridad, es decir, de los notarios, el Registro y la jurisdicción, de manera que no se generen decisiones excluyentes entre sí, que obstaculicen el desarrollo del sistema.

Se debe buscar fortalecer la seguridad jurídica registral, con la finalidad de proteger el patrimonio de los usuarios de la fe pública notarial y así evitar el aumento de litigios por consecuencia de negocios jurídicos ilícitos, los cuales dificultan la garantía de legalidad que ofrece la fe pública notarial dentro del ejercicio del notariado.

## **V. Recomendaciones**

Después de realizar esta exhaustiva investigación, se pueden sugerir posibles mecanismos o estrategias que podrían orientar la función notarial que tanto se ha venido distorsionando, como consecuencia de los diversos actos y situaciones descritos a lo largo del artículo, los cuales contribuyen al detrimento de nuestro débil régimen jurídico notarial.

Se debe dejar claro que el notariado no es una profesión liberal, sino el ejercicio de una función pública del Estado y que el notario ejerce de forma privada, la cual le ha sido delegada por cumplir con los requisitos legales y éticos establecidos para su ejercicio.

Para darse un correcto ejercicio de la función notarial, es necesario que dicha actividad sea objeto de supervisión, control y fiscalización, más aun, por tratarse de una potestad pública.

Es necesario realizar un diagnóstico del notariado y la función, específicamente, para poder prever y delimitar las carencias y vacíos del régimen, con la finalidad de resolver dichas vicisitudes por medio de la proyección de una reforma integral normativa, orientada a la puesta en práctica de una fiscalización efectiva.

En lo que respecta a la actual situación del notariado en Costa Rica, se ha podido comprobar por medio de la investigación, cómo ha influido negativamente, el fenómeno de acceso masivo y sin control en la función notarial.

Dentro de los factores que podrían proyectar un desarrollo más efectivo y eficiente del notariado, se consideran los siguientes:

- La necesidad de reconocer al notario público como único autor responsable del documento y de los actos que deriven del ejercicio de su función obligatoria, en la prevención de litigios o situaciones contenciosas.
- Restaurar las sanciones disciplinarias muy graves y retomar la suspensión perpetua a que hace referencia el artículo 23 de la antigua Ley Orgánica de Notariado.
- Incentivar capacitaciones y profundización de estudio del Derecho Notarial y Registral entre las autoridades que administran justicia.



- Incorporar el estudio registral de antecedentes de dominio de los bienes sobre los que se contrata, realizando verificaciones de la validez de la titularidad de quien dispone.
- Ampliación del plazo de prescripción de la gestión disciplinaria.
- Incorporar como obligación del notario, revisar la inscripción, al momento del retiro de los documentos inscritos en el Registro.
- En caso de existir error registral que se utilice la corrección inmediata.
- Implementación y adopción de medidas cautelares coercitivas que garanticen una efectiva fiscalización.
- Determinar cuándo el notario público debe someter su actividad a la normativa de la Ley 8204 que tutela la prevención del delito de Legitimación de Capitales.
- Que la fiscalización comprenda todos los ámbitos de responsabilidades en que incurra el notario, ya sea disciplinaria, penal, civil y tributaria.
- Proveer a las autoridades encargadas de controlar y fiscalizar la función notarial, de los instrumentos y formación o capacitación adecuada, para lograr realizar una fiscalización efectiva que sea fuente de datos estadísticos, sobre las faltas y delitos que se cometen con más regularidad.
- Promover la conciencia de funcionalidad, por parte de los referentes del sistema de seguridad jurídica preventiva involucrados (notarios-registros-jurisdicción y demás entes que tengan ingerencia en la actividad y trámites notariales registrales).

## Bibliografía

### Libros

- Bogarín, Alicia. (2001). *Conceptualización del Régimen Notarial en Costa Rica*. San José: CONAMAJ.
- Bogarín, Alicia. (2002) b. *Notariado: Función objetiva del Estado*. San José: Litografía Morales.
- Colegio de Abogados de Costa Rica. (2007). *Memoria del XVII Congreso Jurídico Nacional: "Notariado en Costa Rica: realidad y perspectivas"*. San José: Colegio de Abogados de Costa Rica.
- Compiani, Fabiana M. (2001). *Responsabilidad civil de los notarios*. Buenos Aires: HAMMURABI SRL.
- D'Alessio, Carlos M. (1997). *Responsabilidad por daños en el Tercer Milenio*. Buenos Aires: ABELEDO-PERROT.
- Fernández, T., y Sainz, F. (1989). *El notario, la función notarial y las garantías constitucionales*. Madrid: CIVITAS.
- Goma, José Enrique. (1992). *Derecho Notarial*. Madrid: DYKINSON.
- Martínez, F. (1961). *Función notarial, estado de la doctrina y ensayo conceptual*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Mora, H. (1999). *Manual de Derecho Notarial*. San José: IJSA.
- Muñoz, William R. (1989). *Ética Notarial*. San José: Colegio de Abogados.
- Palacios, Iván. (1992). *Manual de Derecho Notarial*. San José: IJSA.
- Sánchez, Roxana. (2007). *Análisis del sistema de la función notarial en Costa Rica: En la perspectiva del ejercicio de la Fe Pública. (Ser o no ser un verdadero notario latino)*. San José: Editorial Intellectus.

## Revistas

- Bogarín, A. (2002) a. El notariado costarricense a partir de la vigencia del Código Notarial. *Revista El Foro, No. 2*, 14-15.
- Calvo, V. (2000). La función del notario: Desde el ámbito del Derecho Público. *Revista de Ciencias Jurídicas, No. 91*, 89-96.
- Gutiérrez, C. (1975). Cantidad y cualidad de la función notarial en Costa Rica. *Revista de Ciencias Jurídicas, No. 27*, 17-62.
- Infante, G. (2005). Naturaleza jurídica del notario costarricense. *Revista de Ciencias Jurídicas, No. 106*, 175-196.
- Infante, G. (2006). Cuando la calidad es lo único que puede hacer la diferencia. *Revista Intercambio, No. 25*, 14.
- Jiménez, R. (2006). Cambios estructurales para el desarrollo económico y social en Costa Rica. Sugerencias para el Derecho Notarial costarricense. *Revista Intercambio, No. 25*, 11-12.
- Laurini, G. (2003-2004). Los desafíos del notariado en el Siglo XXI. *Revista Internacional del Notariado, No. 106/107*, 110-114.
- León, E. (2006). La enseñanza del Derecho en nuestra universidad. *Revista Intercambio, No. 25*, 15.
- López, O. (1977). Análisis del Sistema Registral Costarricense. *Revista Judicial, No. 3*, 43-47.
- Muñoz, W. (1985) a. Formación del Acto Público Notarial: La Escritura Pública. *Revista de Ciencias Jurídicas, No. 52*, 129-150.
- Muñoz, W. (1985) b. La legitimación en la función notarial. *Revista de Ciencias Jurídicas, No. 53*, 11-49.
- Pérez, V. (1994). La responsabilidad civil en el ejercicio del notariado. *Revista Judicial, No. 60*, 119-136.

### **Leyes y directrices**

- Dirección Nacional de Notariado. (2001). *Directriz N.01-2001 Reglamento de fiscalización notarial a lo interno y externo de la Dirección Nacional de Notariado*. (Publicado en el Boletín Judicial N. 42 del veintiocho de febrero del 2001).
- Dirección Nacional de Notariado. (2007). *Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial*. (Publicados en el Boletín Judicial 99 del jueves 24 de mayo de 2007).
- Legislación. (2007). *Código notarial*. San José: Publicaciones Jurídicas.
- Legislación. (2007). *Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y sus reglamentos*. San José: Editec Editores.

### **Resoluciones**

- Corte Suprema de Justicia. (2001). *Voto No. 01749-2001 Sala Constitucional*. San José: Corte Suprema de Justicia.
- Corte Suprema de Justicia. (1993). *Voto No. 475-f-93 Sala Tercera*. San José: Corte Suprema de Justicia.
- Corte Suprema de Justicia. (2005). *Voto No. 2005-07746 Sala Constitucional*. San José: Corte Suprema de Justicia.
- Corte Suprema de Justicia. (2000). *Voto No. 945-2000 Sala Constitucional*. San José: Corte Suprema de Justicia.

### **Internet**

- Poder Judicial. Salas Segunda. *Jurisprudencia Notarial*. Recuperado el 08 de febrero del 2008, de:  
<http://www.poderjudicial.go.cr/salasegunda/jurisprudencia/Notariado/1995/95-063.doc>
- Poder Judicial. Salas Segunda. *Jurisprudencia Notarial*. Recuperado

el 08 de febrero del 2008, de:  
<http://www.poderjudicial.go.cr/salasegunda/jurisprudencia/Notariado/1997/97-360.doc>

- Poder Judicial. Salas Segunda. *Jurisprudencia Notarial*. Recuperado el 08 de febrero del 2008, de:  
<http://www.poderjudicial.go.cr/salasegunda/jurisprudencia/Notariado/1997/97-195.doc>
- Poder Judicial. Salas Segunda. *Jurisprudencia Notarial*. Recuperado el 08 de febrero del 2008, de:  
<http://www.poderjudicial.go.cr/salasegunda/jurisprudencia/Notariado/1996/96-569.doc>

### **Noticias**

- Nación.com nacionales. *EE. UU. acusa a ejecutivo de Alcatel por Soborno aquí*. Recuperado el 08 de febrero del 2008, de:  
[http://www.nacion.com/ln\\_ee/2006/diciembre/30/pais935986.html](http://www.nacion.com/ln_ee/2006/diciembre/30/pais935986.html)
- El Nuevo Diario.com por Ramón Ramos. *Depositán querrela contra notario público*. Recuperado el 08 de febrero del 2008, de:  
<http://elnuevodiario.com.do/app/article.aspx?id=26761>