



**EXP: 02-000954-0627-NO**

**RES: 000141-F-2006**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA JUSTICIA.**- San José, a las ocho horas veinticinco minutos del dieciséis de marzo del dos mil seis.

Proceso disciplinario notarial establecido en el Juzgado Notarial por **"ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN JUAN DE CIUDAD QUESADA"**, representada por su presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma, JULIA SALAS LEDEZMA, ama de casa, vecina de Ciudad Quesada; contra los notarios **MAURICIO CAMPOS GÓMEZ** y **JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA**. Figura como apoderado especial judicial de la parte actora el licenciado Víctor Ramón Rodríguez De Sárraga, soltero. Las personas físicas son mayores de edad, con las salvedades hechas casados y vecinos de San José.

### **RESULTANDO**

**1º.-** Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la parte actora estableció demanda cuya cuantía se fijó en la suma de dos millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: "PRETENSIÓN RESARCITORIA: 1. Que se condene a los notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA a sufragar los costos de inscribir debidamente ante el Registro Público la escritura número 133, visible al folio 86 vuelto del tomo 4 del protocolo del Notario MAURICIO CAMPOS GÓMEZ, que es venta de RAMÓN FERNÁNDEZ ARTAVIA a la Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada, en fecha 13 de setiembre del 2000. 2. Que se condene a pagar el monto del embargo y sus respectivos

intereses que recaen sobre la propiedad N° 357.136-000 de la Provincia de Alajuela a favor del Banco ELCA, bajo el expediente N° 99-001216-183-CI tramitado ante el Juzgado Cuarto Civil de San José de BANCO ELCA S.A. contra RAMÓN FERNÁNDEZ ARTAVIA. 3. Que si en el trámite de la presente denuncia, la propiedad no es adjudicada por un tercero de buena fe, los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA deben cancelarle a mi poderdante la suma de 15 MILLONES DE COLONES, monto que cubrirá la inscripción de la escritura citada, el monto del embargo y daños y perjuicios caudados desde el 13 de setiembre del 2000. 4. Que si en el trámite de la presente denuncia, la propiedad es adjudicada por un tercero de buena fe, los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA deben resarcirle el precio pactado en la venta a la Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada, sea la suma DE 45 MILLONES DE COLONES MÁS LOS INTERESES que por ley le corresponde, intereses que serán liquidados hasta su efectivo pago como indemnización de daños y perjuicios causados. 5. Que se condene a pagar a los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA los honorarios profesionales al abogado autenticante por la presentación y dirección profesional en el trámite de la presente denuncia disciplinaria." Asimismo, "PETITORIA: 1. Que se declaren con lugar en todos sus extremos las presentes diligencias disciplinarias en contra de los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA. 2. Que se condenen a los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA a inscribir debidamente ante el Registro Público la escritura número 133, visible al folio 86 vuelto del tomo 4 del protocolo del Notario MAURICIO CAMPOS GÓMEZ, que es venta de RAMÓN FERNÁNDEZ ARTAVIA a la Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada, en fecha 13 de setiembre del 2000. 3. Que se condene a pagar el monto del embargo y sus respectivos intereses que recaen sobre la propiedad N° 357.136-000 de la Provincia de Alajuela a favor del Banco

ELCA bajo el expediente N° 99-001216-183-CI tramitado ante el Juzgado Cuarto Civil de San José de BANCO ELCA S.A. contra RAMÓN FERNÁNDEZ ARTAVIA. 4. Que si en el trámite de la presente denuncia, la propiedad NO ES ADJUDICADA por un tercero de buena fe, los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA deben cancelarle a mi poderdante la suma de 10 MILLONES DE COLONES, monto que cubrirá la inscripción de la escritura citada, el monto del embargo, daños y perjuicios causados desde el 13 de setiembre del 2000, más los intereses que por ley le corresponde, intereses que serán liquidados hasta su efectivo pago. 5. Que si en el trámite de la presente denuncia, la propiedad ES ADJUDICADA por un tercero de buena fe, los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA deben resarcirle el precio pactado en la venta a la Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada, de 45 MILLONES DE COLONES MÁS LOS INTERESES que por ley le corresponde, intereses que serán liquidados hasta su efectivo pago como indemnización de daños y perjuicios causados. 6. Que se condenen a pagar a los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA los honorarios profesionales al abogado autenticante por la presentación y dirección profesional en el trámite de la presente denuncia disciplinaria. 7. Que se condenen a los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA a satisfacer íntegramente la pretensión resarcitoria que en estas diligencias disciplinarias se establece, haciéndola recaer sobre la garantía y póliza de ambos Notarios en el Fondo de Garantía que para este efecto establece la ley. 8. Que se condenen a pagar a los Notarios MAURICIO CAMPOS GÓMEZ y JUAN LUIS GÓMEZ GAMBOA ambas costas de las presentes diligencias disciplinarias.

**2°.-** Los licenciados Juan Luis Gómez Gamboa y Mauricio Campos Gómez, contestaron conforme a sus escritos de folios 250 al 251 y 265, respectivamente.

**3°.-** El Juez, Juan Federico Echandí Salas, en sentencia No. 00064-05 de las 10 horas del 11 de marzo del 2005, **resolvió:** "Se declara con lugar la acción disciplinaria interpuesta por Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada contra los licenciados Mauricio Campos Gómez y Juan Luis Gómez Gamboa. Se impone a cada uno de los profesionales mencionados, la corrección disciplinaria de tres meses de suspensión en el ejercicio de la función notarial, en el entendido de que dicha suspensión se mantendrá vigente hasta la inscripción final del testimonio correspondiente a la escritura que aquí interesa. Rige ocho días naturales después de su publicación en el Boletín Judicial. Se declara sin lugar la pretensión resarcitoria establecida por la Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada contra los licenciados Mauricio Campos Gómez y Juan Luis Gómez Gamboa. Se falla sin especial condenatoria en costas. Firme esta resolución, comuníquese a la Dirección Nacional de Notariado, el Registro Nacional, el Archivo Notarial y el Registro Civil. Confecciónese y Publíquese el edicto respectivo en el Boletín Judicial."

**4°.-** Los licenciados Campos Gómez y Gómez Gamboa apelaron y el Tribunal de Notariado, integrado por los Jueces Ana Cecilia Ching Vargas, Miryam Álvarez Ross y Rafael Sánchez Sánchez, con voto salvado de la Jueza Álvarez Ross, en sentencia No. 191-2005 de las 9 horas 50 minutos del 6 de octubre del 2005, **dispuso:** "Por las razones dadas por la mayoría de este Tribunal, se confirma, en lo apelado, la sentencia recurrida."

**5°.-** Los codenunciados formulan recurso ante esta Sala con indicación expresa de las razones en que se apoyó para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

**6°.-** En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

**Redacta la Magistrada León Feoli**

## **CONSIDERANDO**

**I.-** Mediante escritura pública número 113 de las 10 horas del 13 de setiembre del 2000, suscrita en el tomo cuarto del protocolo del notario Mauricio Campos Gómez, autorizada en conjunto con el notario Juan Luis Gómez Gamboa, el señor Ramón Fernández Artavia vendió a la Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada, la finca del Partido de Alajuela, inscrita en el Registro Público, al folio real matrícula 357.136-000. Los citados funcionarios hicieron constar: *"...la presente escritura se encuentra exenta de todo pago por concepto de derechos de registro e impuestos de transferencia, por haber sido declarada la Asociación adquirente, Institución de Bienestar Social, en el Área de Vivienda..."*. También, consignaron haber cobrado el 50% de sus honorarios. El testimonio de esa escritura se presentó al Registro Público el 14 de octubre del 2000, pero el asiento de presentación fue cancelado de acuerdo con los artículos 3 de la Ley de Aranceles y 179 del Código Notarial, pues no se pagó el mínimo de los correspondientes derechos. El referido testimonio fue retirado de la Notaría del Licenciado Gómez Gamboa por personeros de la Asociación, cuyo representante denuncia a ambos notarios para que en sentencia se les condene a inscribir el documento, cubriendo los respectivos gastos. Además, se les imponga el pago del monto del embargo recaído sobre el inmueble traspasado e intereses que se adeudan al Banco Elca; se declare que si durante el trámite del presente proceso el inmueble no es adjudicado a un tercero de buena fe, los denunciados le deben cancelar a ella la suma de ₡10,000.000,00, que cubrirá la inscripción aludida, el monto del embargo, los daños y perjuicios causados desde el 13 de setiembre del 2000 y los intereses legales. Si es adjudicado a un tercero de buena fe, deben resarcir el precio pactado en la venta que se hizo a su favor, la cual asciende a ₡45,000.000,00, intereses calculados hasta su efectiva cancelación, más la indemnización de los daños y perjuicios. También, pagarán los honorarios

profesionales del abogado director del proceso disciplinario y las costas que genere. En el apartado que la denunciante denominó: "*PRETENSIÓN RESARCITORIA*", en vez de reclamar los ¢10,000.000,00 antes citados, solicita ¢15,000.000,00. Los codenunciados se opusieron a la denuncia. El Juzgado Notarial declaró "*...con lugar la acción disciplinaria*". Impuso a cada profesional tres meses de suspensión en el ejercicio de sus cargos notariales, en el entendido de que se mantendrá vigente hasta que se inscriba el testimonio de la escritura pública. Declaró sin lugar la pretensión resarcitoria y falló sin especial condenatoria en costas. El Tribunal Notarial, en voto de mayoría, confirmó en lo apelado la sentencia recurrida. En la parte considerativa de ambas sentencias se dispuso que los notarios asumieran los gastos de inscripción.

**II.-** Los codenunciados Gómez Gamboa y Campos Gómez formulan recurso de casación. Según manifiestan, ha quedado demostrado que la Asociación no pagó el importe correspondiente a derechos, impuestos y timbres, para la inscripción del testimonio de la escritura pública número 113 de las 10 horas del 13 de setiembre del 2000, otorgada en co-notariado en el protocolo del segundo. No obstante, recriminan, se les condena a cubrir esos importes, lo cual genera un enriquecimiento sin causa. Alegan violación del artículo 144, inciso a, del Código Notarial, pues este precepto establece que la sanción procede cuando el atraso en la inscripción de un testimonio público, es por causa atribuible al notario. En el caso concreto, señalan, el motivo fue la falta de pago de la denunciante. Además, objetan que no se les otorgó un plazo para hacerlo, como se destaca en el voto salvado. Con el presente recurso, piden se anule la sentencia para que, previo a su dictado, se le prevenga a la denunciante el pago de los timbres y gastos de inscripción, dado que no tienen por qué soportar su pago.

**III.-** La denuncia interpuesta por la Asociación, en esencia, busca que los notarios Campos Gómez y Gómez Gamboa, procedan a inscribir el testimonio de la

escritura pública de traspaso del dominio de la finca adquirida y se les impongan ciertas obligaciones de carácter resarcitorio. En el apartado de la denuncia sobre "*PRETENSIÓN RESARCITORIA*", entre otras cosas, solicita que asuman los costos de esa inscripción. El Juzgado y el Tribunal impusieron la sanción disciplinaria contenida en el artículo 144, inciso a, del Código Notarial, que a la letra indica: "*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*". Es notorio que la condena al pago de los gastos de inscripción, no es un elemento del tipo contenido en esa norma. Se trata de un pronunciamiento de naturaleza eminentemente pecuniaria y como tal fue que se incluyó en la pretensión resarcitoria. A este respecto, llama la atención cómo el Juzgado señala, en la parte dispositiva de su fallo: "*Se declara sin lugar la pretensión resarcitoria establecida por la Asociación...*", pero aún así condena a los codenunciados a pagar los gastos de inscripción. Esto se hace patente, también en el considerando V, sobre "*PRETENSIÓN RESARCITORIA*", al indicar: "*La pretensión de la quejosa, es que se obligue a los notarios a: 1) inscribir el testimonio de la escritura mediante la cual la actora adquirió un inmueble, sufragando los gastos respectivos. Este aspecto se analizó en el aparte de la acción disciplinaria y ahí se les sancionó con tres meses de suspensión que se mantendría hasta la inscripción del testimonio de la escritura de interés, haciendo frente a los gastos que esto conlleve*". Por lo visto, tal parece que el punto fue analizado y resuelto no como pretensión resarcitoria, sino como un elemento de la acción disciplinaria, lo cual es erróneo. El Tribunal, por su parte, no hizo reparo. En

todo caso, aunque en lo dispositivo se rechaza la pretensión resarcitoria, lo cierto es que se impuso a los notarios, además de la sanción disciplinaria de tres meses de suspensión en el ejercicio de sus funciones notariales, que se mantendría hasta que el testimonio no quedara inscrito, la obligación de pagar los correspondientes gastos. El razonamiento del Tribunal para esa condenatoria se expresa así: *"Lo relativo a las sumas que se deben pagar para inscribir ese documento y quién lo debe cubrir, es un asunto de estricta competencia funcional de los notarios cuya resolución les corresponde exclusivamente a ellos, como consecuencia de la decisión que tomaron en su momento, como fedatarios públicos, de proceder a autorizar un instrumento público, en esas condiciones, así como también lo relativo al embargo que soporta el inmueble, porque esos obstáculos, y cualquiera otro que surja, son producto de la situación en que se colocaron ellos mismos al autorizar un documento en esas condiciones, ya que aceptaron la rogación de los servicios en esa forma sin hacer los estudios de rigor, y, luego, no informaron de nada a la denunciante, a quien no se puede responsabilizar, cinco años después, por no haber pagado los gastos cuando se otorgó esa escritura, por los motivos antes expuestos"*. No queda claro si el Tribunal analizó y resolvió este aspecto como parte de la acción disciplinaria o de la pretensión resarcitoria. Podría pensarse que lo hizo con base en esta última, si se considera que a su razonamiento agregó una referencia al tema relativo al embargo que soporta el inmueble, cuestión que fue planteada por la denunciante como parte del pedido de resarcimiento. Si así fuese, lo menos que debió hacer era resaltar la procedencia de esta pretensión en punto a la obligación de los notarios de pagar los gastos de inscripción. No obstante, el fallo del a quo, pese a indicar que la pretensión resarcitoria se declara sin lugar, condenó a los codenunciados a pagar los costos de la inscripción y esa sentencia se confirmó sin modificación ni aclaración alguna.

**IV.-** Esta Sala interpreta, entonces, que el pronunciamiento objetado por los recurrentes, alusivo a la obligación impuesta de enfrentar los gastos de la inscripción, es de orden pecuniario y resarcitorio, lo que ha dado cabida a la admisión del presente recurso y sobre este aspecto en particular se basa la impugnación, que circunscribe la competencia material, como tercera instancia, al abrigo de lo dispuesto en el artículo 158 del Código Notarial. Con todo, debe resaltarse que el Por Tanto de la sentencia del Juzgado, no sólo declara sin lugar la pretensión resarcitoria, sino que no hace referencia alguna sobre la obligación de los codenunciados de inscribir el testimonio de escritura, ni tampoco de asumir los gastos que conlleve. Tan sólo se emite pronunciamiento sobre la corrección disciplinaria impuesta, consistente en tres meses de suspensión en el ejercicio de las funciones notariales, *"... en el entendido de que dicha suspensión se mantendrá vigente hasta la inscripción final del testimonio correspondiente a la escritura que aquí interesa"*. Puede llegar a existir, como corolario, una dificultad manifiesta al pretenderse interpretar o ejecutar el fallo de primera instancia, confirmado por el Tribunal. En efecto, si la suspensión se ha de mantener hasta la inscripción final, en la parte resolutive no se especifica quién debe proceder a inscribir. Pero, aún interpretando que los obligados a ello son los notarios, tampoco se llega a explicitar allí, quién debe enfrentar esos gastos. De cualquier manera, definido al menos en los Considerandos, que ese pago le corresponde a los codenunciados, tampoco llevan razón los juzgadores de ambas instancias, al razonar en este sentido. A juicio de esta Sala, aún si se reconociera, hipotéticamente, una defectuosa tramitación llevada a cabo por los notarios, que justificara una corrección disciplinaria, no procede imputarles la obligación de pagar los costos de inscripción, pues esto constituye una carga económica que deberá enfrentar la denunciante, sin perjuicio de acciones que pueda tomar para formular algún reclamo proporcional en contra del enajenante de la finca

traspasada, en lo referente al pago compartido de esos gastos. La situación antes descrita dificulta también la aplicación de la condenatoria impuesta por el Juzgado y el Tribunal, pues el artículo 144, inciso a, del Código Notarial, condiciona esa aplicación a que el notario haya sido prevenido para inscribir el documento, otorgándose un plazo de uno a tres meses. En esta inteligencia, la Sala concuerda con el criterio expuesto en el voto salvado, cuando señala, luego de resaltar la imprudencia y falta del deber de cuidado de los codenunciados en sus actuaciones como fedatarios públicos: *"...mi voto es para anular la sentencia, para que de previo al dictado de la misma, se le prevenga a la parte denunciante el pago de los timbres y gastos de inscripción, porque los notarios no tienen porque (sic) soportar el mismo. De no hacerse de ese modo, creo que hay imposibilidad legal para aplicar la sanción conforme al artículo 144 inciso a), pues no consta que se les hubiera dado plazo para inscribir, el cual, considero, siempre tendría que estar sujeto a la cancelación previa de todos los gastos necesarios para su inscripción"*. En consecuencia, al recaer sobre los comparecientes del respectivo negocio jurídico (vendedor-comprador) la obligación de pago de los derechos de registro, lo cual, precisamente, es lo que impide la inscripción del testimonio de escritura pública (siendo ello la base de la denuncia), mal se haría en trasladar esa carga a los notarios. Esa falta de pago provoca, a su vez, que la tarea pendiente de los fedatarios quede sujeta a su cumplimiento. De ahí la necesidad de que se confiera a la denunciante un plazo prudencial para cumplir (sin perjuicio de resarcirse lo que corresponda), momento a partir del cual debe, en igual sentido, prevenirse a los Licenciados Campos Gómez y Gómez Gamboa, para que en el plazo otorgado a tal efecto, cumplan con su deber de inscribir el documento.

**V.-** Por lo expuesto, se ha violado el artículo 144, inciso a, del Código Notarial y, en tal concepto, procede acoger el recurso.

**POR TANTO**

Se anulan los fallos de primera y de segunda instancia. Previo a que se dicte sentencia, el Juzgado deberá prevenirle a la Asociación de Vivienda San Juan de Ciudad Quesada, el pago de los timbres y gastos de inscripción del testimonio de escritura pública, luego de lo cual conferirá a los notarios denunciados el plazo que refiere el artículo 144, inciso a, del Código Notarial, para que procedan con la respectiva inscripción.

**Anabelle León Feoli**

**Luis Guillermo Rivas Loáiciga**

**Román Solís Zelaya**

**Óscar Eduardo González Camacho**

**Carmenmaría Escoto Fernández**

**Gmo**