EXPEDIENTE 23.410 TEXTO SUSTITUTIVO

12 de marzo de 2024

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY DE PROCEDIMIENTOS DE COBRO EN SEDE NOTARIAL

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1- Objeto de la ley

La presente ley tiene por objeto la regulación del procedimiento que deberán seguir las partes y los notarios públicos en los procesos de cobro que se tramiten en sede notarial.

ARTÍCULO 2- Fines

La presente ley tiene como finalidad dotar de la normativa adecuada para que los profesionales en notariado puedan:

a) Disponer de una competencia clara y precisa sobre las actuaciones que pueden realizar en aplicación de esta ley.

b) Detallar, de la manera más precisa posible, el procedimiento a seguir por parte del Notario Público en cada procedimiento.

c) Articular sus competencias, a fin de limitar con claridad lo que el notario puede realizar de aquello que no le es permitido.

ARTÍCULO 3: Ámbito de aplicación

Esta ley se aplicará siempre que conste el consentimiento expreso del deudor en el documento base de la relación obligacional. Lo anterior sin perjuicio de que posteriormente las partes de forma conjunta y voluntaria deseen someterse a este procedimiento, voluntad la cual se deberá plasmar de forma escrita.

CAPÍTULO II
Procedimientos

ARTÍCULO 4- Competencia material

Los notarios públicos podrán tramitar en sede notarial los siguientes procedimientos:

a) Procesos de ejecución hipotecarios.
b) Procesos ejecución prendarios.
c) Procesos monitorios de cobro.

ARTÍCULO 5- Procedimientos

La intervención del notario deberá ser requerida por la parte con interés legítimo, bajo el principio de rogación, en forma personal o mediante mandatario con facultades suficientes y con ello se dará inicio al expediente respectivo.

En las actuaciones extra-protocolares, el notario utilizará su papel de seguridad, exceptuándose los documentos que por su naturaleza o por haber sido emitidos por un particular no puedan ser extendidos en papel de seguridad.

Otras intervenciones podrán realizarse por escrito, pero el notario será siempre responsable de la autenticidad de toda actuación o presentación que se formule ante él. Cuando sean emanadas del notario deberán ser en papel de seguridad.
Para la dirección de los procedimientos podrán nombrarse hasta dos notarios, un titular y un suplente, salvo que se determine otra situación o que la naturaleza de la gestión exija de algún nombramiento adicional.

Para efectos de su inscripción en los registros públicos, los documentos originados en esta sede serán calificados de igual forma que los emanados por los tribunales de justicia, de tal modo que el registrador no calificará el procedimiento seguido en la tramitación del proceso.

Los intervinientes deberán colaborar con las solicitudes del notario tramitador, a fin de procurar la tramitación rápida, eficaz y confiable del expediente.

Para el trámite de los procesos, las actuaciones notariales se ajustarán a los procedimientos y las disposiciones previstas en la legislación, en lo que resulte jurídicamente aplicable, basándose en los códigos y demás normas procesales de la materia respectiva. En ausencia de norma expresa se acudirá a la interpretación analógica de otras disposiciones contempladas en nuestro ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO 6- Actuaciones

Para tramitar en forma integral procesos de ejecución hipotecarios, prendarios y monitorios de cobro judicial, el notario deberá realizar las siguientes actuaciones:

a) La parte interesada procederá a formular escrito al notario que contendrá los requisitos de una demanda, el documento base, el capital adeudado, los intereses y, en caso de que corresponda, los bienes dados en garantía. Al escrito se le deberá adjuntar aquellas certificaciones y documentos que sean necesarios para acreditar el dicho de la parte interesada, así como su legitimación.

b) En caso de que sea procedente, el notario dará trámite a la gestión notificando al deudor, fiadores y demás partes interesadas, designando para dicho trámite a un Notario ajeno al procedimiento. Profesional el cual deberá ajustar su actuación de conformidad a la Ley de Notificaciones Judiciales.

c) El notario público en la tramitación de este procedimiento deberá ajustar su actuación al tenor del artículo 134 del Código Notarial.

d) Deberá proceder a publicar el edicto con el día, la hora y el sitio en que debe celebrarse el remate, las citas de inscripción del inmueble o inmuebles en el Registro Nacional, describiendo la naturaleza, situación, linderos y medida del inmueble o inmuebles que se rematarán. Si se tratará de muebles, el edicto contendrá una descripción lacónica de su identificación y se indicará su naturaleza, clase y estado. El edicto deberá publicarse dos veces en días consecutivos en el Diario Oficial La Gaceta corriendo por cuenta del acto el pago de dicha publicación o las que se requieran.
e) Celebrar el remate, realizar el acta de celebración del remate y cualquier otro auto que lo modifique, adicione o cancele gravámenes y anotaciones.

f) Para tales efectos, el notario podrá emitir órdenes de embargo, medidas cautelares típicas, nombrar bajo su criterio ejecutores y peritos, de entre aquellos que se encuentren debidamente inscritos ante el Poder Judicial.

Cuando se subaste una finca hipotecada que se encuentra afectada a las limitaciones del Instituto de Desarrollo Rural o soporta limitaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda, Instituto de Mixto de Ayuda Social, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo u otra institución el Notario Público deberá ajustar su actuación al tenor de los numerales 67 y 122 de la Ley de Tierras y Colonización, 73 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda, 54 y 175 bis, según corresponda. Será absolutamente nulo el procedimiento notarial en el que no se observe lo previsto en la presente disposición y en las normas especiales. De no constar dentro de la escritura de protocolización de piezas el refrendo de la institución que corresponda Registro Nacional deberá cancelar el asiento de presentación a dicha escritura hasta el tanto no se cumpla con dichos requisitos.

Cuando los bienes sean adjudicados a un tercero, éste podrá contratar a un notario público de su escogencia para la protocolización de piezas respectiva.

ARTICULO 7- Imperativos

Los notarios que tramiten este tipo de procedimientos estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

a) No podrán ubicarse en instalaciones propias de un banco, financiera, o dependientes del actor o empresas relacionadas.
b) Deberán gozar de absoluta independencia de las partes involucradas.
c) Además, sus oficinas deberán contar con las condiciones idóneas de comodidad, acceso y seguridad.
d) Deberá contar con los medios tecnológicos establecidos vía reglamento de la presente ley, para llevar a cabo tales actuaciones.
e) La celebración del remate deberá ser respaldada por medios audiovisuales.
f) El notario deberá rendir una declaración jurada demostrando que cumple con los requisitos y medios tecnológicos establecidos vía Reglamento. Esta Declaración Jurada sería presentada ante el Archivo Notarial con la finalidad de que cualquier interesado pueda consultar si el Notario cuenta con los requisitos para realizar procedimientos de cobro.
g) Los notarios no podrán realizar más de dos remates al día y su retribución será fijada por medio de honorarios y no podrán ser contratados por medio de sueldo. El remate deberá realizarse en una sala, ubicada en su notaría, adecuadamente prevista para el caso y con acceso al público.

Estas actuaciones tendrán como norma supletoria el Código Procesal Civil. Las actuaciones deberán ajustarse a los procedimientos indicados en este cuerpo normativo.

La puesta en posesión de los bienes le corresponderá al juez de cobro competente de turno, quien verificará que se hayan cumplido los requisitos y procedimientos de ley y quien de forma obligatoria deberá dar trámite expedito y diferenciado a la solicitud de puesta en posesión, debiendo resolver en un máximo de 10 días hábiles.

ARTÍCULO 8- Embargo, Remate y Pagos.

En el proceso de cobro extrajudicial, el notario deberá aplicar las normas atinentes al trámite del embargo y del remate contenidas en el Código Procesal Civil en tanto sean compatibles con la naturaleza extrajudicial del proceso regulado en esta Ley. El Notario Público podrá pedir auxilio judicial, policial y administrativo en esta materia para la ejecución correspondiente.

ARTICULO 9- Oposición

Si durante la tramitación de un procedimiento de esta naturaleza concurriera la causal prevista en el inciso b) del artículo 134 del Código Notarial, el Notario deberá declinar su competencia.

La oposición deberá ser presentada ante el Notario ejecutante bajo el cumplimiento de los plazos previstos en el Código Procesal Civil de conformidad a cada instituto recursivo.

Con la finalidad de que la oposición sea conocida por el Tribunal correspondiente, el Notario certificará las piezas del expediente, las cuales remitirá al Tribunal competente en un plazo de 5 días hábiles y a su vez entregará copia a la parte interesada. Correrá por cuenta del interesado el costo de certificación notarial, copias y sus timbres, los cuáles deberá cancelar al momento de su solicitud.

El notario enviará el expediente completo al juez de cobro correspondiente mediante correo electrónico, certificando la autenticidad de los documentos y la integridad del expediente.

ARTÍCULO 10- Valor de las actuaciones

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

El notario deberá llevar un expediente electrónico o físico y las actuaciones tales como remates, inspecciones, declaración de testigos, de partes y otras similares deberán ser gravadas mediante audio y video, que deberá conservar por espacio de diez años.

Copia de ese archivo digital lo remitirá al Archivo Notarial con declaración jurada adjunta, afirmando que se trata de una copia fiel y exacta.

ARTÍCULO 11- Honorarios

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

En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las institucionales fiscalizadas por la SUGEF, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por acuerdo

entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior.

ARTÍCULO 12- Registro y custodia de expedientes.

El notario deberá llevar un registro de cada uno de los expedientes, debiendo contar con soporte digital, según las indicaciones tecnológicas que emita el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Telecomunicaciones, siempre y cuando cumpla con las disposiciones giradas por la Dirección Nacional de Notariado, los cuales numerará en forma continua.

Una vez concluido el expediente se remitirá, en forma física o digitalmente, al Departamento de Archivo Notarial del Archivo Nacional para la custodia definitiva.

El notario será responsable por la pérdida, la destrucción o el deterioro del expediente físico.

CAPÍTULO III
Reformas de leyes conexas
Sección I
Reformas

ARTÍCULO 13- Se reforma el artículo 10 de la Ley 3883, Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, de 30 de mayo de 1967. El texto es el siguiente:

Artículo 10- En caso de protocolizaciones de remate, el registrador practicará las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el funcionario judicial **o** el notario según corresponda y de las que deban desaparecer automáticamente a causa del remate efectuado por ser incompatibles con este.

ARTÍCULO 14- Se reforma el último párrafo del artículo 468 de la Ley No. 63, Código Civil, de 28 de setiembre de 1887. El texto es el siguiente:

Artículo 468- Se anotarán provisionalmente
[…]

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

5 de este artículo se suspende cuando el registrador solicite el cotejo administrativo establecido en el artículo 125 del Código Notarial, mientras el Archivo Notarial no se pronuncie; cuando se presente algún recurso contra la calificación del registrador; cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional para subsanar el defecto y cuando el documento sometido a calificación, por su complejidad, no pueda cumplir este trámite dentro del plazo fijado por la ley. El criterio para determinar la complejidad de los títulos presentados al Registro se determinará en el reglamento respectivo. En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, salvo si se hubieran interpuesto recursos contra la calificación registral, en cuyo caso el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente. La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar

ARTICULO 15- Se reforma el primer párrafo del artículo 128.3 de la Ley N.° 9342, Código Procesal Civil, de 3 de febrero de 2016. El texto es el siguiente:

128.3 Avalúo. Se tendrá como valor de los bienes inmuebles, vehículos u otros, aquel valor tributario o fiscal asignado por Tributación y que conste en los registros públicos. En los demás casos, se nombrará perito, con base en la lista de peritos de la Corte, según su elección.

ARTÍCULO 16- Se reforma el párrafo primero del artículo 129 de la Ley No. 7764, Código Notarial, de 17 de abril de 1998. El texto es el siguiente:

Artículo 129- Competencia material.
Los notarios públicos podrán tramitar, procedimientos de cobro, sucesiones testamentarias y ab intestato, adopciones, localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado, informaciones de perpetua memoria, divisiones de cosas comunes, de forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos, consignaciones de pago por sumas de dinero y la liquidación de sociedades mercantiles, cuando sea solicitada mediante acuerdo unánime de los socios. Si la sociedad no cuenta con libros legalizados, la solicitud de la liquidación se hará en escritura pública

Sección II
Adiciones

ARTÍCULO 17- Se adicionan un inciso g) al artículo 3, un inciso f) al artículo 7, un tercer párrafo al artículo 14, los incisos k) y l) al artículo 143, un inciso f) al artículo 144, un inciso e) al artículo 145, y un inciso e) al artículo 146 de la Ley 7764, Código Notarial, de 17 de abril de 1998. Los textos son los siguientes:

Artículo 3- Requisitos

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

g) Contar con dirección electrónica habilitada y debidamente reportada ante la Dirección Nacional de Notariado. Las notificaciones y comunicaciones que se le trasmitan al notario por parte del Juzgado Notarial, Dirección Nacional del Notariado o cualquier otra entidad pública se considerarán oficialmente efectuadas, incluyendo la primera imputación formal de un proceso de cualquier naturaleza.

Artículo 7- Prohibiciones

Prohíbase al notario público: […]

f) Atender asuntos de la Ley de Procedimientos Cobro en Sede Notarial, en oficina o empresas diferentes a su Notaría.

*Artículo 14- N*otario consular […]

Los notarios consulares no podrán tramitar asuntos de la Ley de Procedimientos No Contenciosos en Sede Notarial.

Artículo 143- Suspensiones hasta por un mes

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

k) No se ajusten a la transcripción fiel del testimonio, cuando corresponda, aunque no generen lesión alguna o daño a la fe pública o a las partes.

l) No notifiquen ni extiendan, la nota marginal referida en el artículo 96. O dejen de aplicar en el protocolo o en el testimonio las notas correspondientes.

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: […]

f) No se ajuste a los trámites, gestiones o documentos correspondientes a la Ley de Procedimientos No Contenciosos en Sede Notarial, pese a que no generen ninguna lesión o daño a las partes o a la fe pública.

Artículo 145- Suspensiones de seis meses a tres años

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

e) No se ajuste a los trámites, gestiones, emisión de órdenes o medidas cautelares, o documentos correspondientes a la Ley de Procedimientos No

Contenciosos en Sede Notarial y haya generado lesión o daño por sus actuaciones u omisiones o puedan generar daño o lesión las partes o a la fe pública.

Artículo 146- Suspensiones de tres años a diez años

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

e) No se ajuste a los trámites, gestiones, emisión de ordenes o medidas cautelares, o documentos correspondientes a la Ley de Procedimientos No Contenciosos en Sede Notarial y hayan generado lesión o daño o sus actuaciones u omisiones puedan generar daño o lesión a las partes o a la fe pública y sus actuaciones hayan sido claramente delincuenciales, simuladas, o fraudulentas."

ARTÍCULO 18- Se adiciona el inciso 4 bis del artículo 468 de la Ley N.° 63 Código Civil, de 28 de setiembre de 1887, el texto es el siguiente:

Artículo 468- Se anotarán provisionalmente: […]

4.bis. Las anotaciones de inmovilización de inmuebles. […]

Sección III
Derogaciones

ARTÍCULO 19- Se derogan los artículos 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 y 137, del título VI de la Ley N.° 7764, Código Notarial, de 17 de abril de 1998.

Sección IV

Disposiciones Transitorias

TRANSITORIO I- Los expedientes que estén en trámite a la entrada en vigencia de la presente ley, deberán ser remitidos por los notarios responsables una vez finalizados, al Departamento de Archivo Notarial del Archivo Nacional, en formato digital.

TRANSITORIO II- Los expedientes custodiados por un plazo máximo de tres años por los notarios y notarias, deberán ser remitidos al Departamento de Archivo Notarial del Archivo Nacional, a la entrada en vigencia de la presente ley, en formato digital, electrónico u otra análoga que dicte esta dependencia.

TRANSITORIO III- Las anotaciones referidas al inciso 4 bis del artículo 468 del Código Civil reformado mediante la presente ley, en las que hayan trascurrido más de diez años desde su anotación, serán canceladas en el término de un mes.

TRANSITORIO IV- Se insta al Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica, para que, en el término de seis meses, posterior a la entrada en vigencia de la presente normativa, fije los honorarios, mediante decreto, de las gestiones que generan las nuevas competencias que se les asignan a los profesionales en notariado en la presente ley.