

DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

AVISO

TRAMITES DE FIRMAS DE CANCELACIONES HIPOTECARIAS Y PRENDARIAS ANTE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERON NACIONAL

La Dirección Nacional de Notariado (DNN) ha insistido ante las entidades financieras del país, con el fin de que establezcan procedimientos adecuados para la debida recolección de firmas de representantes de dichas entidades cuando quienes, en el ejercicio de su función notarial, se apersonan para la firma de las escrituras correspondientes a cancelaciones hipotecarias o prendarias.

En este sentido, la DNN ha remitido oficios dirigidos a dichas entidades y sus representantes, al igual que a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) como órgano supervisor y fiscalizador del sector. Asimismo la DNN, tanto en la etapa en que formaba parte del Poder Judicial, como en la actual etapa, dependiente del Ministerio de Justicia y Paz, ha abordado el tema y recientemente por medio del Consejo Superior Notarial ha adoptado varios acuerdos para garantizar el ejercicio adecuado de la función notarial (Acuerdo 2016-027-007, emitido en sesión ordinaria N° 027-2016, celebrada el 13 de octubre del mismo año y Acuerdo 2019-011-021, tomado en sesión ordinaria N° 011-2019 del 6 de junio del 2019).

En atención de los requerimientos de la DNN la SUGEF ha emitido dos circulares que ha puesto en conocimiento de los gerentes de las entidades financieras (se anexan a este comunicado):

- a. Carta Circular Externa SUGEF-006-2002 de 8 de marzo del 2002
- b. Circular Externa, SGF-2500-2019 de 16 de agosto del 2019

En resumen, esta Dirección ha advertido a las entidades financieras mencionadas supra, que es obligación de la Dirección Nacional de Notariado, como órgano rector de la actividad notarial, velar porque las actuaciones notariales se ajusten a las formalidades y limitaciones

previstas para el efecto; así como que se cumpla con la normativa vigente. En este sentido se les ha recordado la normativa dictada en el Código Notarial, a saber:

- **Artículo 34 inciso c)** “Alcances de la función Notarial. Compete al notario público ...
c) afirmar hechos que ocurran en su presencia y darles carácter de auténticos.”

- **Artículo 39** “Identificación de los comparecientes. Los notarios deben identificar cuidadosamente y sin lugar a dudas a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen ...”

- **Artículo 51** “custodia y conservación del protocolo. El notario es el depositario y responsable de la guarda y conservación de su protocolo”. (el destacado y subrayado no corresponde al original)

- **Artículo 146** “Suspensiones de 3 a 10 años. Los notarios serán suspendidos desde tres años hasta por diez años cuando:
 - a) Autoricen actos o contratos cuyos otorgamientos no hayan presenciado o faciliten su protocolo o partes de él a terceros, para la confección de documentos notariales ...” (el destacado y subrayado no corresponde al original)

Igualmente, mediante carta Circular Externa SUGEF-006-2002, del ocho de marzo del 2002, la Superintendencia General de Entidades Financieras puso en conocimiento de todas las entidades supervisadas, la resolución Número 01360-2001 emitida por la Dirección Nacional de Notariado, que en lo conducente dice:

“... Considerando lo anterior el notario está obligado a ajustarse a las exigencias que el ejercicio de la función notarial le impone, las instituciones están llamadas a

tomar las medidas necesarias para no obstaculizar un ejercicio apegado al ordenamiento jurídico (el destacado y subrayado no corresponde al original)

Por su parte en la Circular Externa, SGF-2500-2019 dirigida a todas las entidades supervisadas por la SUGEF, se indica en lo conducente lo siguiente:

*“... ÚNICO: Hacer del conocimiento de las entidades financieras, el oficio DNN-DE-473-2019 de fecha 14 de junio de 2019, que contiene el Acuerdo 2019-011-021, tomado en sesión ordinaria del Consejo Superior Notarial el día 6 de junio de 2019; y la Carta Circular Externa SUGEF-006-2002, **a efecto de que tomen las medidas correspondientes...**”*

Por lo antes expuesto, se ha solicitado a todas las instituciones financieras supervisadas por la SUGEF, girar las instrucciones correspondientes a las oficinas o departamentos encargados de tramitar y dar citas para la liberación de prendas e hipotecas, con el fin de que se cumpla a cabalidad la normativa notarial, así como las circulares externas SUGEF 006-2002 y SGF-2500-2019 y derogar cualquier disposición contraria a la normativa supra analizada.

Por último, se recordó la importancia de no contravenir dicha normativa, para evitar de esa forma, posibles repercusiones en la vía judicial.

Se insta a la comunicada notarial a utilizar los medios aquí mencionados, al momento de llevar a cabo la recolección de firmas de escrituras de cancelaciones hipotecarias o prendarias ante las entidades financieras referidas y proceder a realizar las denuncias ante la SUGEF por incumplimiento de las directrices emitidas.

Guillermo Sandí Baltodano
Director Ejecutivo
Dirección Nacional de Notariado