

LA PERSONA NOTARIA COMO CONOCEDORA Y ASESORA DE LAS EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL

MSc. William Bolaños Gamboa*

RESUMEN

Las facultades de la persona notaria pública y su margen de acción que varían desde un deber de diligencia y corroboración de la información que la parte interesada le suministre, hasta su labor a nivel ambiental, hacen que se cuestionen los límites que pueden imponerse a dichas potestades. La presente investigación permite determinar que la función notarial no es ajena a los estudios de impacto ambiental, comprendiendo que el ámbito de acción es muy limitado, ya que la persona notaria pública no posee la competencia para emitir actos que acrediten que un terreno es apto para el desarrollo de una actividad sin causar un perjuicio o detrimento al ambiente.

Palabras clave: ambiente, derecho ambiental, estudios de impacto ambiental, persona notaria, zona marítimo- terrestre.

ABSTRACT

The powers of the Notary Public and its scope for action, which vary from a duty of care and corroboration of the information provided to it by the interested party, to its work at the environmental level, call into question the limits that can be imposed on such powers. The present research makes it possible to determine that the notarial function is not alien to environmental impact studies, understanding that the scope of action is very limited, because the notary public does not have the competence to issue acts that prove that a land is suitable for the development of an activity without causing harm or detriment to the environment.

Keywords: environment, environmental law, environmental impact studies, notary, land-based maritime zone.

Recibido: 20 de febrero de 2023

Aprobado: 22 de febrero de 2023

* Licenciado en Derecho y máster en Derecho Notarial y Registral por la Universidad de Costa Rica; abogado y notario público; máster en Derecho Notarial y Registral; docente universitario con más de 20 años de experiencia en derecho romano, notarial y registral; exmiembro del Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado; exdirector de la Oficina Jurídica de la Universidad de Costa Rica. Correo electrónico: wbolanosg@gmail.com

INTRODUCCIÓN

La persona notaria pública es una figura de la que se ha discutido mucho sobre su naturaleza, comprendiéndola como funcionaria pública o como una persona funcionaria pública que ejerce de forma privada, sea cual sea su naturaleza, discusión ya superada en nuestro sistema, lo cierto del caso es que la persona notaria tiene un amplio ámbito de acción que muchas veces resulta confuso en cuanto a los límites del ejercicio.

Así, desde los numerales 1 y 2 del Código Notarial, podemos partir de una presunción para el desarrollo del presente estudio, en primera instancia, una definición clara y concisa del notariado público a partir de dichos numerales:

El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él. [...] El notario público es el profesional en Derecho, Especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial. En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público. (Asamblea Legislativa, 1998, s. p.).

Con base en esta definición, podemos sacar varios elementos para el análisis, como son las funciones de la persona notaria, sus alcances y límites, y es sobre este punto, donde se centrará parte del desarrollo del presente artículo.

Si bien, la persona notaria pública tiene amplias facultades, existen áreas de acción en donde lo único que puede hacer es cumplir con un deber de diligencia y con vista y corroboración de la información que la parte interesada le suministre; además, puede dar fe de que determinada situación que se presenta ante su oficina es de acuerdo con una realidad, de otra manera podría incurrir en responsabilidad o, incluso, podría incurrir en un delito al consignar e insertar hechos falsos.

A nivel ambiental, la labor del notario y de la notaria también tiene relevancia, pero entramos en el cuestionamiento de qué tan amplias son sus potestades. La persona notaria pública cumple una función de asesora y, como profesional del derecho, debe tener un conocimiento integral de las diversas ramas para poder asesorar de la mejor manera a la persona interesada. Eso implica entender cuáles son los alcances y las limitaciones en los que puede incidir como notario o notaria. Partiendo de estas premisas, podemos percibir que es deber de la persona notaria conocer sobre los estudios de impacto ambiental. Sin embargo, hilando más delgado, ¿tiene alguna potestad de emisión de estos estudios en favor de un privado o una institución estatal pese a que existe una institución encargada para este efecto?

Estos cuestionamientos nos regresan a una de las principales ideas de estudio de este artículo, cuáles son los alcances y límites de la función notarial, haciendo hincapié en el ámbito de acción del derecho ambiental.

El daño ambiental es una situación que no escapa de nuestra realidad, en virtud de ello, a nivel internacional, diferentes estados han adoptado una serie de medidas para garantizar su protección y, en el ámbito nacional, nuestro

Estado no es la excepción, desde el derecho se ha creado una serie de instrumentos para la tutela ambiental. Para este efecto, se dedicará un apartado al estudio de algunos de estos instrumentos.

Debido a lo anterior, se torna necesario hacer un estudio general del derecho a un ambiente sano, principios e instituciones y se culminará en el estudio de las diferentes figuras con las que contamos para su protección.

Una vez analizado este punto, es menester entender la figura de la persona notaria, su evolución y, sobre todo, su ámbito de acción, elemento esencial para determinar su papel como asesora y conocedora de los estudios de impacto ambiental, desde la doctrina y la jurisprudencia.

Es importante mencionar que, ciertamente, este tema en específico ha sido poco estudiado por lo que muchas de las conclusiones de este artículo son con base en la interpretación, lo que han indicado nuestros tribunales y cómo se ha manejado a nivel de doctrina.

El derecho constitucional a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado a la luz de los principios en materia ambiental

En el artículo 50, la Constitución Política de Costa Rica nos habla del derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, estableciendo este enunciado el deber del Estado de tutelar y resguardar el medio ambiente, utilizando para este efecto una serie de herramientas, como son los planes reguladores, reglamentos de zonificación por mencionar algunos, para garantizar un desarrollo sostenible con el medio ambiente. (Asamblea Legislativa, 1949).

Es importante entrar a analizar un poco el fundamento del porqué son tan importantes la protección ambiental y el uso de los diferentes instrumentos para alcanzar este fin y, de este modo, entender el papel de la persona notaria en todo este desarrollo.

En esta misma línea de pensamiento, la Sala Constitucional ha señalado:

[...] a través de la producción y uso de la tecnología es que debe de promoverse que se obtenga [...] un desarrollo y evolución favorable del medio ambiente y los recursos naturales con el ser humano, esto es, sin que se cause a éstos daño o perjuicio, como lo ha considerado nuestro Tribunal Constitucional, en su amplia jurisprudencia, inclusive desde sus orígenes, así en las sentencias supra citadas número 3705-93 y número 2006-17126. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, 2006, s. p.).

De lo citado anteriormente, podemos concluir que debe haber una conexión entre la ciencia y el medio ambiente, siempre respetando el equilibrio entre ambos para la consecución de diferentes fines. Para ello, el principio de objetivación ambiental cumple una labor esencial, en virtud de que nos fija las bases para un desarrollo sostenible con el ambiente y hasta el elemento legitimador para el actuar de la persona notaria con respecto a los estudios de impacto ambiental. La jurisprudencia ya ha sido reiterada en mencionar este tema de la tutela ambiental por medio de estudios que justifiquen determinada intervención. En este sentido, la Sala Constitucional ha establecido en los votos 14293-2005, 17126-2006 y 3684-2009:

De la objetivación de la tutela ambiental: el cual, tal y como lo señaló este Tribunal en sentencia número 14293-2005, de las catorce horas cincuenta y dos horas del diecinueve de octubre del dos mil cinco, es un principio que en modo alguno puede confundirse con el anterior [refiriéndose al principio precautorio], en tanto, como derivado de lo dispuesto en los artículos 16 y 160 de la Ley General de la Administración Pública, se traduce en la necesidad de acreditar con estudios técnicos la toma de decisiones en esta materia, tanto en relación con actos como de las disposiciones de carácter general – tanto legales como reglamentarias–, de donde se deriva la exigencia de la “vinculación a la ciencia y a la técnica”, con lo cual, se condiciona la discrecionalidad de la Administración en esta materia. De manera que en atención a los resultados que se deriven de esos estudios técnicos – tales como los estudios de impacto ambiental–, si se evidencia un criterio técnico objetivo que denote la probabilidad de un evidente daño al ambiente, los recursos naturales o a la salud de las personas, es que resulta obligado desechar el proyecto, obra o actividad propuestas; y en caso de una “duda razonable” resulta obligado tomar decisiones en pro del ambiente (principio pro-natura), que puede traducirse en la adopción, tanto de medidas compensatorias como precautorias, a fin de proteger de la manera adecuada el ambiente. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, 2006, s. p.).

Dicho en pocas palabras, este principio es de tal envergadura que ningún actuar puede realizarse desvinculándose de él sin incurrir en un vicio de inconstitucionalidad. Utilizando las palabras de Peña Chacón (2013):

Por ello, toda actuación en materia ambiental, así como toda normativa, no puede desvincularse, bajo ninguna circunstancia, de este principio sin incurrir en un vicio de inconstitucionalidad por violación al criterio de razonabilidad, o bien, de ilegalidad por infringir las reglas unívocas de la ciencia y la técnica (p. 127).

Del análisis anterior se desprende el enorme esfuerzo que se ha realizado en materia ambiental para tutelar el desarrollo humano de forma equilibrada con el medio ambiental. No es secreto que el impacto de la protección ambiental en la vida y desarrollo del ser humano radica en que el medio ambiente es base para la supervivencia humana.

Cada día es mayor el nivel de desarrollo tecnológico y social existente, y es cada vez más frecuente ver cómo se quiere aprovechar los recursos naturales de forma desproporcionada y poniendo en peligro el hábitat de especies importantes y necesarias para el desarrollo humano.

Esta situación ha sido así desde hace larga data, en razón de lo anterior, desde hace varios años, este tema se ha venido discutiendo para poner un ejemplo que se extiende hasta nuestros días. Tenemos las conferencias de Estocolmo de 1972 y el Informe Brundtland de 1987 que, en la década de los años noventa, se continuaron desarrollando, pero ahora bajo el signo de la Conferencia de Río.

Dichas discusiones concluyeron en acuerdos y compromisos de diversos estados por readaptar sus sistemas para garantizar el desarrollo ambiental sostenible. Para alcanzar esta meta, el derecho ha sido el principal mecanismo de resguardo, validez y eficacia que ampara realizar o no una determinada actividad que implique una afectación en el medio ambiente.

Es necesario tomar en cuenta una serie de previsiones, en especial dependiendo del tipo de zona donde se encuentre, ya que puede ser de vocación ecológica o humana. Para este fin, el Estado debe velar por la correcta aplicación de los instrumentos que tiene a su alcance; por ejemplo, en zonas con riqueza ecológica por un lado y, por otro, también le corresponde determinar si los suelos son aptos o no para llevar a cabo una actividad.

Dichas previsiones permiten cumplir una doble función. La primera evita incurrir en responsabilidad al no haber actuado con la diligencia debida, y la segunda pretende evitar una afectación de difícil reparación para el medio ambiente. El Estado se vale de las municipalidades y las entidades estatales para alcanzar este fin.

El Estado como encargado de velar por la protección adecuada del medio ambiente ha creado diversos reglamentos y leyes que no solo se encargan de supervisar un uso idóneo y adecuado, sino también protege las áreas de vocación ecológica. De esta realidad deriva la necesidad de establecer cuáles figuras jurídicas en nuestro ordenamiento son más favorables para ciertos tipos de ecosistemas. En este punto, se hará un estudio de algunos de estos instrumentos y su importancia para la tutela ambiental, así como la incidencia que puede tener la persona notaria en algunos de estos:

A Reglamentos de zonificación

Como consideraciones generales frente a los reglamentos de zonificación, tenemos que para un efectivo control del ordenamiento territorial, se hace una división entre las áreas que poseen características más o menos homogéneas que permitan diferenciar su tratamiento y, en especial, la acción del ser humano en estas.

Con ello, cabe destacar que las zonas van a ser delimitadas y aptas para la actividad humana intensa y otras en que deba ser seriamente restringida por múltiples razones.

Como se ha mencionado anteriormente, unas áreas son propias de explotación y extracción de materiales, y otras son zonas consideradas por la escasez de su biodiversidad que se mantienen meramente para actividades de índole recreativa, pasando por todas las subdivisiones entre ambos extremos que se consideren necesarias. (Municipalidad de Osa, 2003).

En relación con los reglamentos de zonificación, estos se hallan ya establecidos formalmente en el país y nos orientan a la posibilidad de una gran protección de nuestras áreas desde el punto de vista de la conservación ecológica, y también toman en cuenta el uso del suelo para establecer la protección ambiental, de modo que, una vez que se establece su destino, entramos en el campo de las restricciones.

A modo de resumen, los reglamentos de zonificación no solo nos brindan una garantía de protección de la zona y un uso adecuado de esta, sino también nos permite esclarecer qué tipo de zona se trata y cuáles actividades se pueden realizar en ella, de manera tal que nos apoye tanto en materia de protección,

como en materia de uso regulado y apropiado de la zona, lo que viene a ser equiparable con una correcta administración y uso de la zona

B Uso del suelo

El uso del suelo es un tema que viene estrechamente relacionado con los reglamentos de zonificación, pues el uso del suelo nos dirá el tipo de actividad que puedo llegar a desarrollar, de modo que uno tiene incidencia directa en el otro. Nuestra jurisprudencia ha discutido si el certificado de uso de suelo constituye una limitación a la propiedad privada. Es menester ver qué se ha dicho al respecto:

[...] es relevante que al emitir un certificado de uso de suelo condicionado o no conforme, se haga un estudio técnico que se limite a revisar únicamente la regulación de zonificación que afecta cada finca, dado que en todos los casos se generan efectos sobre el ejercicio del derecho de propiedad del administrado. Es por ello que esta Cámara ha venido sosteniendo desde hace varios años, que no se deben confundir las limitaciones de zonificación contenidas en Planes Reguladores, con exigencias constructivas de orden público, pues desnaturaliza el certificado de uso de suelo al introducirle aspectos no peticionados por el administrado. (Tribunal Contencioso Administrativo, 2018, s. p.).

Es importante el análisis de este punto de cara al proceso de urbanismo frente a la protección ambiental, pues entramos en el choque de dos derechos fundamentales y cuál de ellos debemos proteger, la propiedad

privada o el medio ambiente. El uso del suelo así como los reglamentos de zonificación son limitantes a la propiedad privada; pero a su vez son mecanismos de tutela ambiental

C Expropiación

Por otra parte, tenemos el instituto de la expropiación, la cual viene a ser definida como “una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa”. (Carvajal y Vicente, 2011, p. 8).

Sobre este respecto, es importante traer a colación la posición de Quesada (2014):

Tanto el derecho a la propiedad privada como el derecho a gozar de un medio ambiente sano forman parte del sistema de derechos humanos y gozan de una sustancia esencial generada a partir de la dignidad humana. Debo resaltar en este punto, la elevada importancia del derecho al medio ambiente como elemento indispensable para la conservación de la vida, la salud, así como para disfrutar de la misma propiedad, lo cual le permite al ser humano vivir dignamente. Por digno o digna, se entiende desde su significado semántico “que merece algo, correspondiente al mérito y condición de una persona”, y el ser humano merece y necesita de un medio ambiente sano (p. 5).

Esta figura debe ser considerada la *ultima ratio*, ya que, en tesis de principio, no debería ser considerada, si se cumple con el resto de los filtros para la protección ambiental. Pero

de una u otra forma por interés público, la expropiación es un mecanismo que permite la protección del medio ambiente.

Es importante destacar varios puntos en este tema, de manera que, en primera instancia, analizaremos la ley de expropiación, la cual nos dice en el artículo 1 de la Ley de Expropiaciones que la expropiación se acuerda en ejercicio del poder de imperio de la Administración pública y comprende cualquier forma de privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que sean sus titulares, mediante el pago previo de una indemnización que represente el precio justo de lo expropiado (Asamblea Legislativa, 1995).

De esto se extrae que, indistintamente del tipo de propiedad aledaña que se pretende poseer (pública o privada), de igual manera, se someterá al procedimiento de expropiación y que también se ofrecerá una indemnización por el sometimiento a este instituto. Es importante aclarar que, a pesar de que existan leyes en favor a la protección de la propiedad privada y su subconjunto de leyes, la Ley de Expropiación sobrepasa por encima de ellos, al ser el objetivo de importancia para el bien social y público.

Esto compete a la investigación, debido a que es una medida contemplatoria para ejecutarla en áreas de interés estatal como mecanismos de protección de especies y de materiales ecológicos, se debe plantear si esta es una salida al objetivo final que es la protección. Además, se debe tomar en cuenta que esta medida de expropiación generaría una incertidumbre que no puede ser controlada por parte de los administrados, ya que optar por esta figura o no queda a discreción del Estado.

D Plan regulador

Es un instrumento de planificación local que se define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas (Naranjo, 2017).

E Estudios de impacto ambiental

Finalmente, los estudios de impacto ambiental son el instrumento base de este trabajo para la protección de los recursos naturales y las especies.

Es de gran valor establecer el impacto que puede llegar a tener una determinada actividad sobre el medio ambiente, por lo cual, se han creado leyes para su protección y se ha definido bajo la Ley Orgánica del Ambiente creada en 1995, siendo esta regulada por el ente llamado SETENA, quien es la encargada de analizar proyectos que garanticen su sostenibilidad y su desarrollo ambiental (Miranda y Barrientos, 2002).

Sobre este tema, en el voto número 2012-08892 de las dieciséis horas y tres minutos del veintisiete de junio de dos mil doce, la Sala Constitucional señala:

El derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado otorga una protección especial a la biodiversidad y las aguas subterráneas, razón por la cual y en aplicación del principio precautorio en materia ambiental, las actividades económicas con impacto ambiental deben ser

autorizadas cuando exista certeza científica de que ese impacto no implique un riesgo o amenaza de daño permanente e irreversible al ambiente. Es por esta razón que la administración debe realizar siempre la evaluación ambiental necesaria mediante los instrumentos que estime necesarios, evaluación que debe ser compartida públicamente con la población afectada, para que luego de un análisis riguroso y detallado la administración emita de manera fundamentada la viabilidad ambiental correspondiente. La desatención e inobservancia de estos aspectos definidos normativa y jurisprudencialmente, deviene en la vulneración del referido derecho a un ambiente sano, por lo que las actuaciones administrativas así dispuestas resultan igualmente violatorias de este derecho fundamental (2012, s. p.).

F Zona marítimo-terrestre

En el caso de la zona marítimo-terrestre, esta es otra figura que es necesario tener en cuenta. El autor Alfredo Bermúdez Méndez nos señala que es:

[...] la zona de influencia directa y mutua entre el mar litoral y el borde continental, donde los factores y procesos ambientales de ambas presentan un grado de traslape efectivo, o dan origen a otros procesos ambientales y bióticos específicos. (Bermúdez, 1982 p. 24).

Por otro lado, en su artículo noveno, la Ley N.º 6043 la define como:

[...] zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja. Para todos los efectos legales, la zona marítima terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales. (Asamblea Legislativa, 1977, s. p.).

Como se expondrá en un apartado posterior, las notarias y los notarios públicos no se limitan a un ejercicio privado en un sentido estricto, también pueden trabajar en instituciones del Estado o intervenir en procesos de dichas instituciones. Un claro ejemplo de ello es el proceso de concesión en zona marítimo-terrestre. Una vez que se ha aprobado la concesión de conformidad con el numeral 84, una persona notaria procederá a protocolizar piezas de dicha adjudicación.

En lo que interesa, el artículo 84 señala:

Para efecto de practicar las inscripciones indicadas, las municipalidades o el interesado deberán remitir al Registro General de Concesiones el respectivo testimonio de la protocolización de piezas efectuado ante Notario

Público cuyo costo correrá a cargo del concesionario. Dicha protocolización deberá incluir, al menos, la transcripción literal de las cláusulas del contrato de concesión, debiendo dar fe el Notario que se realizó la inspección respectiva en el terreno, que el edicto de ley fue debidamente publicado y si hubo o no oposiciones, del resultado de la autorización otorgada por el Departamento de Concesiones del IC.T. o la Sección de Arrendamiento del I.D.A. según corresponda, y de acuerdo en firme adoptado por el Consejo Municipal otorgando la concesión solicitada, todo sin perjuicio de los requisitos exigidos para la inscripción de documentos en ese Registro. (Asamblea Legislativa, 1977, s. p.).

G Áreas protegidas

Las áreas protegidas son aquellas áreas de protección ambiental en nuestro país, cuentan con varios reglamentos y leyes que nos permiten su protección, así como el aprovechamiento desde diversos puntos de vista, no solo para la extracción y explotación, sino también como centros turísticos y de recreación; partiendo de esto, forma parte del conjunto de figuras que participan en PRO del medio ambiente en Costa Rica y que se comparte de igual manera con otros países.

Sobre este aspecto a nivel normativo, se han regulado la existencia y la diferenciación de áreas de protección ambiental. Entre la normativa en mención, sobresalen la Ley de Biodiversidad y su Reglamento. En dicha normativa, se han señalado las categorías de manejo que prevalecen para el país, tales

como reservas forestales, zonas protectoras, parques nacionales, reservas biológicas, refugios nacionales de vida silvestre, refugios nacionales de vida silvestre de propiedad estatal, refugios nacionales de vida silvestre de propiedad privada, refugios nacionales de vida silvestre de propiedad mixta, humedales, monumentos naturales, reservas marinas y áreas marinas de manejo (Asamblea Legislativa).

Sobre la persona notaria y las evaluaciones de impacto ambiental

Previo a entrar a analizar el tema de la persona notaria como asesora y concedora de las evaluaciones de impacto ambiental, es importante analizar varios elementos y cómo han sido tratados a nivel de doctrina y jurisprudencia. De este modo, este apartado se dividirá en tres secciones, la primera antecedentes y acercamiento terminológico de notario; segunda parte, la persona notaria como asesora; y tercera parte, las evaluaciones de impacto ambiental en relación con la función notarial.

A La persona notaria pública

La figura del notario público tiene sus antecedentes en la legislación española. Durante la época de la conquista, en sus orígenes, se concibió como una función meramente documentadora (de documentos privados) asignada a los llamados escribientes, los cuales debían cumplir una serie de requisitos, entre ellos resaltan:

- a- Saber leer, escribir y firmar
- b- Tener dinero suficiente para la adquisición de la escribanía

Hernández y Salas señalan (1970):

[...] los antecedentes más remotos de la legislación notarial que rigió nuestro país durante la colonia puede localizarse, como en líneas anteriores quedó establecido, en la legislación española [...] En Costa Rica, durante esa época, habían tres clases de escribanos, quienes estaban encargados de todas las funciones notariales: el escribano público o de gobierno, el escribano público de registro de minas en la ciudad de Cartago y el notario eclesiástico. (p. 180)

Incluso, desde esa época, se concebía la necesidad de dejar respaldo de alguna manera de los actos que se habían realizado, al respecto encontramos:

La necesidad de dejar constancia por escrito de los actos y de las relaciones jurídicas no es una necesidad surgida en la época moderna sino que ha sido una exigencia de todos los tiempos y de todos los pueblos. Por ello, podemos decir que la función notarial es, sin duda, tan antigua como la exigencia social a que responde: la necesidad de constatar y perpetuar hechos, actos y relaciones jurídicas. (Martínez, 2003, p. 28).

Posteriormente, se le da el carácter de documento público y, desde este momento, empezamos a ver los cimientos de la responsabilidad del notario, pues se les asigna a estos documentos una serie de consecuencias jurídicas como es la plena

credibilidad y certeza al acto y negocio contenido en ellos, cumpliendo además un carácter probatorio.

En cuanto a la figura del notariado, propiamente el artículo 1 del Código Notarial nos indica en qué consiste el ejercicio del notariado:

*ARTÍCULO 1.- Notariado público
El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él. (Asamblea Legislativa, 1998, s. p.).*

En el numeral segundo, se establece qué debemos entender por notario:

*ARTÍCULO 2.- Definición de notario público
El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial. En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público. (Asamblea Legislativa, 1998, s. p.).*

A nivel de doctrina, varios autores han definido al notario:

Sobre la importancia de la función pública dicese: ninguna otra como la profesión del Notario es más digna, honorífica y respetable, puesto que es la única en la cual

está depositada la fe pública y en todos los tiempos han sido llamados a desempeñarla personas distinguidas por su lealtad, su rectitud y su saber; ya que es grandísima la importancia de su función social. (Peralta, 2010, p. 11).

B Naturaleza jurídica de la persona notaria

Un tema importante que va a analizar en este trabajo es lo relacionado con la naturaleza jurídica de la persona notaria, para este efecto encontramos cuatro posiciones:

En la posición funcionarista, la persona notaria se equipará a una persona funcionaria público del Estado. El fundamento de esta posición: “el notario ejerce una función pública de carácter complejo, en nombre del Estado, correspondiéndole una posición especial dentro de la organización administrativa y jurídica, aunque no burocrática”. (Peralta, 2010, p. 13).

Para quienes esta tesis resulta de recibo, nuestra doctrina recoge tres tendencias:

- a. Los que consideran la función notarial como administrativa, por lo que la ubican dentro del Poder Ejecutivo.
- b. Los que consideran la función como jurisdiccional. Se fundamentan en la jurisdicción voluntaria, ya que su principal característica es conferirles forma y fuerza jurídica a las manifestaciones y actos consensuales de la voluntad privada de carácter unilateral o bilateral de los particulares a través de la fe pública.

- c. Los que consideran la función como autónoma. Quienes defienden esta posición admiten un número mayor de poderes a la clasificación tripartita de los poderes públicos, uno de estos poderes es el legitimador, el certificante o autorizante instrumental, el cual conocemos como fe pública. (Peralta, 2010, p. 13).

En segundo lugar, tenemos la posición profesionalista, desde esta perspectiva, se parte de que la persona notaria es una profesional liberal; por tanto, es incompatible con el ejercicio de la función pública, de modo que ni siquiera se le puede reconocer la fe notarial como pública.

Encontramos la función autonomista, dicha posición reconoce la coexistencia de ambos elementos tanto como profesional y documentador, pero no da el carácter de función pública del Estado a esta última.

Finalmente, tenemos la tesis ecléctica que:

Acepta elementos de las dos tesis anteriores, pues establece que la función pública es ejecutada por un profesional en Derecho, es decir, a cargo de un profesional privado, no de un funcionario público asalariado. De aquí se desprende, como lo afirma el jurista Oscar Salas Marrero, que el notario es a la vez un profesional libre y un funcionario público, entendiéndose esto último solamente en el sentido de que desempeña una función pública y no como dependiente directo de autoridad administrativa o de otro orden. (Hernández y Salas, 1970, p. 6).

C Persona notaria como funcionaria pública

Sobre el tema del notario como funcionario público, la Sala Constitucional ha sostenido que: “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”. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, 2001, s. p.).

Dicho lo anterior, es importante mencionar el elemento característico del notario público que es la fe pública, al respecto se ha señalado:

La fe pública es al Notario como la salud al médico. [...] Jurídicamente, la fe pública supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone; no se llega a ella por un convencimiento íntimo, sino en virtud de un imperativo jurídico que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos y acontecimientos. [...] La autoridad pública confiere legitimidad a ciertos funcionarios, con el fin de que los documentos que expiden sean considerados como auténticos. La fe pública es la garantía estatal de que algunos hechos que interesan al Derecho sean ciertos, siendo que ésta es un atributo del Estado. Pero éste no la puede ejercer por sí mismo, sino por medio de órganos estatales o agentes públicos o privados, con atributos públicos, con el fin de exteriorizar la necesidad que tiene la sociedad de gozar de estabilidad, armonía y seguridad. Es así como el Estado confiere al Notario la

potestad para proveer de verdad y certeza de lo manifestado por él en documentos que adquieren legitimidad. Es el Notario, por el poder conferido, un magistrado de paz jurídica que desempeña una función de justicia reguladora, preventiva y no reparadora, la que a todas luces corresponde a los jueces. (Mora, 2013, p. 52).

En la misma línea de pensamiento, otro elemento característico de la persona notaria es el carácter de confianza y seguridad jurídica que dan los actos notariales que nos permiten asumir que una situación consignada como tal es verdadera. Al respecto la autora Maggiore Giuseppe señala:

Un valor fundamental, extraído de la concepción de fe pública es la confianza, ya que la sociedad confía plenamente en esos instrumentos utilizados por el Estado para que la convivencia sea posible, tal como las monedas, timbres, documentos públicos y privados, es esa fe colectiva y pública, y no solamente subjetiva, por ser creencia de todos. Por lo tanto, la fe pública es certeza jurídica, y el Estado la tutela porque sin ella desaparecería el Ordenamiento Jurídico. (Maggiore, 1985, p. 507).

La persona notaria pública como asesora legal

Una vez analizados estos elementos, entramos a analizar el tema de la función notarial. La persona notaria pública, al ejercer su función, debe asesorar a las partes sobre la importancia e implicaciones de los actos que deseen realizar; a su vez, le corresponde legitimar los actos o negocios que los y las particulares le encomienden y traducir estas voluntades en los instrumentos notariales correspondientes,

para llevar a cabo el acto rogado, todo esto de conformidad con el numeral 8 del Código Notarial. Extraemos las primeras ideas:

- Deberes del notario

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen. (Asamblea Legislativa, 1998, s. p.).

Parte de las obligaciones de la persona notaria se encuentra en el asesoramiento y la correcta expresión legal de su voluntad. Gracias a sus características, lo que la persona notaria diga se considera veraz, de modo que sobre esta existen un gran peso y una gran responsabilidad. Por tanto, el conocimiento que debe tener la persona notaria sobre diferentes ramas es vital, pues al final con su firma, la persona notaria da fe de que una situación es de tal manera o no; es decir, se asume la responsabilidad de consignar situaciones sobre las cuales indica que tiene conocimiento del tema y su impacto en la realidad.

Estudios de impacto ambiental

En un apartado superior, se analizó muy brevemente este tema, pero, en este apartado, se busca establecer una vinculación con los deberes de la persona notaria como asesora en esta rama del derecho. Así, como parte del tema principal, es necesario hacer algunas

consideraciones, entre ellas, entramos a analizar el derecho a un ambiente sano.

Encontramos el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado en el numeral 50 de la Constitución Política, de él se desprende una serie de principios reconocidos a nivel internacional también:

- La tutela del derecho ambiental a cargo del Estado: “se establece la obligación del Estado de garantizar, defender y tutelar este derecho, con lo cual, el Estado se constituye en el garante en la protección y tutela del medio ambiente”. (Cabrera, 2016, p. 7).
- Principio de la calidad ambiental: “el Estado también tiene la obligación de procurar una protección adecuada al ambiente; consecuentemente, debe tomar las medidas necesarias para evitar la contaminación”. (Cabrera, 2016, p. 7).
- Principio precautorio: “según el cual en caso de que exista un riesgo de daño grave o irreversible -o una duda al respecto-, se debe adoptar una medida de precaución e inclusive posponer la actividad de que se trate”. (Cabrera, 2016, p. 7).

Sobre este principio, nuestra Sala Constitucional ha señalado en el voto 2010-18202:

De tal forma, el principio precautorio encuentra aplicación en la medida que se carezca de certeza en cuanto al daño a producir y las medidas de mitigación o reparación que deben implementarse, pues al tenerse certeza sobre el tipo

o magnitud del daño ambiental que puede producirse y de las medidas que deberán adoptarse en cada momento, se elimina todo sesgo de duda y, por consiguiente, resultaría impropio dar aplicación al principio precautorio. Dicho de otro modo, el principio precautorio debe ser aplicado en supuestos de duda razonable o incerteza, más no cuando se tiene certeza del tipo de daño y de las medidas que deban adoptarse, ya que por su propia naturaleza resulta inviable la aplicación de este principio. Sin embargo, en el presente caso se echa de menos esta valoración. Ciertamente, cada concesión requerirá de previo un estudio de impacto ambiental evaluado por parte de SETENA, no obstante lo anterior, algunos de estos ecosistemas, por ejemplo las reservas marinas, son áreas que fueron protegidas precisamente con la intención de que en esta zona no se realice ninguna actividad extractiva y no se vea afectada tampoco, por ningún tipo de contaminación (escapes de motores, contaminaciones acústicas, contaminaciones luminosas, etc.), para que la flora y la fauna se vayan regenerando a lo largo del tiempo, hasta que sus poblaciones alcancen el mayor número de ejemplares que pueda haber en ese sitio; lo cual es totalmente excluyente con la concesión de una marina turística por los efectos que evidentemente lo alterarán. Otros ecosistemas de los citados pueden ser que no requieran necesariamente una veda absoluta de toda actividad, pero cualquier

autorización en ese sentido debe ser valorada y anticipada. Como ya se indicó, resulta irrazonable proteger unas zonas y otras no sin un criterio técnico que así lo sustente, pues ello resulta lesivo del principio precautorio y del principio de progresividad del ámbito de tutela de los derechos fundamentales. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, 2010, s. p.).

Dicho todo esto, los estudios de impacto ambiental tienen una vinculación directa con los principios anteriores descritos, ya que buscan el análisis y estudio de actividad planeada para que la toma de decisiones asegure un desarrollo sostenible.

La sentencia número 14293-2005 de las catorce horas cincuenta y dos horas del diecinueve de octubre de dos mil cinco señala:

En los artículos 16 y 160 de la Ley General de la Administración Pública, se traduce en la necesidad de acreditar con estudios técnicos la toma de decisiones en esta materia, tanto en relación con actos como de las disposiciones de carácter general –tanto legales como reglamentarias–, de donde se deriva la exigencia de la vinculación a la ciencia y a la técnica con lo cual, se condiciona la discrecionalidad de la Administración en esta materia. De manera que en atención a los resultados que se deriven de esos estudios técnicos –tales como los estudios de impacto ambiental–, si se evidencia un criterio técnico objetivo que denote la probabilidad de un evidente daño al ambiente,

los recursos naturales o a la salud de las personas, es que resulta obligado desechar el proyecto, obra o actividad propuestas; y en caso de una; duda razonable; resulta obligado tomar decisiones en pro del ambiente (principio pro-natura), que puede traducirse en la adopción, tanto de medidas compensatorias como precautorias, a fin de proteger de la manera adecuada el ambiente. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, 2005, s. p.).

Sin embargo, desde la función notarial, el estudio de dicho principio adquiere especial importancia, en tanto es el numeral 50 el que fija las bases para el derecho a un ambiente sano y ecológicamente protegido por parte del Estado, de modo que surge el cuestionamiento: ¿Es compatible la función notarial con los estudios de impacto ambiental? De ser así, ¿cuál es su función? ¿Dar fe que existió un estudio o se puede involucrar más a profundidad en dicho estudio y consignar situaciones de peligro que posteriormente pueden calzar dentro del riesgo ambiental? ¿Requiere de un conocimiento especializado para ello?

Finalmente, entramos en el dilema de la persona notaria y su naturaleza, porque si el numeral 50 establece las bases de la obligación ambiental del Estado, ¿la persona notaria tiene un papel en dichos estudios solo desde el ejercicio como notaria de alguna institución estatal o, desde el ámbito privado, tiene potestad sobre este tema?

Desde este trabajo, se pretende intentar responder a estos cuestionamientos, a partir de la doctrina, la jurisprudencia y la realidad existente en nuestro país.

La persona notaria pública y su relación con los estudios de impacto ambiental

Como ya se explicó en un acápite anterior, debido a la naturaleza de sus funciones, la persona notaria pública es considerada una asesora para las partes que, si bien su función es considerada pública, la labor como notaria no la encasilla como funcionaria pública.

Dicho lo anterior, la labor como notario o notario, jamás, podría sustituir al órgano encargado de realizar los estudios de impacto ambiental, es decir, SETENA, ya que, si bien la persona notaria pública puede dar fe de ciertas circunstancias que se presentan a su conocimiento, este principio no es absoluto, para esto debemos analizar las prohibiciones para el notario y la notaria:

ARTÍCULO 7.- Prohibiciones

Prohíbese al notario público:

a) Atender asuntos profesionales de particulares en las oficinas de la Administración Pública, instituciones estatales descentralizadas o empresas públicas estructuradas como entidades privadas, donde preste sus servicios.

b) Autorizar en la Administración Pública, instituciones estatales descentralizadas o empresas públicas, de las cuales reciba salario o dieta, actos o contratos jurídicos donde aparezcan como parte sus patronos o empresas subsidiarias. No obstante, podrá autorizarlos siempre que no cobre honorarios por este concepto. Sin embargo, los notarios en régimen de empleo público podrán cobrar los honorarios correspondientes a los particulares, en los casos de formalización de escrituras relacionadas con los fondos de

ahorro y préstamo que funcionen adscritos a cada institución, y no correspondan a la actividad ordinaria del ente patronal.

c) Autorizar actos o contratos en los cuales tengan interés el notario, alguno de los intérpretes o los testigos instrumentales, sus respectivos cónyuges o convivientes, ascendientes, descendientes, hermanos, tíos o sobrinos por consanguinidad o afinidad. Se entenderá que ese interés existe en los actos o contratos concernientes a personas jurídicas o entidades en las cuales el notario, sus padres, cónyuge o conviviente, hijos y hermanos por consanguinidad o afinidad, tengan o ejerzan cargos como directores, gerentes, administradores o representantes legales.

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

e) Ejercer el notariado, simultáneamente, en más de tres instituciones estatales descentralizadas y en empresas públicas estructuradas como entidades privadas. (Asamblea Legislativa, 1998, s. p.).

De la literalidad del inciso d), se observa el límite a la función notarial, siendo claro en señalar que será prohibición para la notaria y el notario autorizar actos para los cuales se requiera autorización previa.

En simples palabras, la persona notaria no puede consignar situaciones para las cuales no tiene competencia, como es el caso de lo que

determine el estudio de impacto ambiental, el cual solo puede ser emitido por la institución competente: SETENA.

Esto es importante de cara al análisis del trabajo que se está desarrollando, pues vimos una serie de elementos que la persona notaria debe cumplir para ser considerada como tal. Sin embargo, la persona notaria no es un ser que todo lo puede, como una asesora de las partes, tiene la función de asesorar a los y las intervinientes en diferentes situaciones, y es parte de sus obligaciones asesorar debidamente a quienes le soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.

De esta forma, como asesora, el conocimiento sobre los estudios de impacto ambiental importa y es vital para cumplir con su función de asesoramiento de las partes solicitantes, mas su función sobre este tema no puede ir más allá.

Propiamente en el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), vemos ejemplificado lo anterior descrito, en los numerales 1, incisos 30, 9, 21 y 25, se establece la labor del notario a nivel de estudios de impacto ambiental:

Al respecto, el numeral 1, inciso 30, señala:

30. Declaración Jurada de Compromisos Ambientales (DJCA): Manifestación que se hace bajo juramento, otorgada en escritura pública ante notario público, en la que el desarrollador de la actividad, obra o proyecto se compromete a cumplir íntegra y totalmente con los términos y condiciones estipuladas en el Pronóstico - Plan de Gestión

Ambiental, o bien aquellos otros lineamientos emanados del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental. (Ministerio de Ambiente y Energía, 2004, s.p.)

En esta misma línea de pensamiento, el numeral 9, inciso 4, indica:

4) Una certificación de propiedad o inmueble donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, o en su lugar, una copia con el original, para que sea confrontada ante el funcionario de la SETENA que tiene fe pública. En el caso en que el desarrollador no sea el propietario del inmueble, debe adjuntar, además, una carta de autorización del propietario al desarrollador, cuya firma deberá venir autenticada por notario público o en caso contrario, presentarse el propietario con su cédula de identidad, a las oficinas de la SETENA a firmar frente al funcionario público designado, para que éste de fe de la autenticidad de su firma. (Poder Ejecutivo, 2004, s. p.).

Como se puede ver, de dichos artículos, la labor de notario y notaria se limita a dar forma a la voluntad de las partes, en el entendido de que se pone en conocimiento de los alcances de los actos que vaya a realizar la persona interesada, culminando su labor con la emisión de una certificación donde da fe de que determinado acto se realizó por la persona interesada con pleno conocimiento de la incidencia de su actuar, y consagra la manifestación de voluntad de la persona interesada en instrumento público.

Fuera de lo anterior descrito, la labor de la persona notaria como asesora y concedora de los estudios de impacto ambiental no tiene mayor alcance, pues es la misma norma la que nos señala cuál es el papel del notario y de la notaria en toda esta gestión.

Parte de este cuestionamiento es el tema central, con respecto a los estudios de impacto ambiental, el notario o la notaria podrá dar fe de un estudio que le fue presentado ante su oficina, mas no podrá variar ni consignar una situación diferente a la que en ella se encuentre contenida. Así, sobre el procedimiento de emisión, el notario solo es un requisito de validez tal y como se desprende de los artículos enunciados.

No es potestad de la persona notaria emitir estudios de impacto ambiental, mas sí es su deber dar un correcto asesoramiento con respecto al desarrollo de determinados proyectos que como requisito va a necesitar de actos notariales como es la emisión de una certificación de la propiedad o una declaración jurada. De esta manera, el cliente podrá solicitarlo a la administración correspondiente y, una vez emitido dicho informe, la persona notaria podrá dar fe de la situación que se consignó en dicho documento sin tener que entrar a analizar la veracidad del documento que se presente ante su oficina, porque para eso contamos con las instancias respectivas, en sede judicial o administrativa.

Por tanto, es importante recalcar que, a nivel de asesoramiento, la persona notaria debe estar bien informada sobre los alcances y límites de su función, de cara a no emitir una escritura que puede perjudicar a la persona interesada, en especial porque parte de esta labor de asesoría implica poner en conocimiento de las consecuencias que puede generar una actuación.

El notario y la notaria se rigen por el criterio de que intervienen a gestión de parte y deben mantenerse imparciales; pero este criterio no los excusa de asesorar de forma incorrecta al cliente que se presente ante su oficina. Para este efecto, los cursos de actualización son importantes, en especial porque la intervención en temas ambientales es muy delicada y tiene una supervisión por parte de varios órganos estatales, de modo que una mala información puede tener efectos perjudiciales tanto para la persona notaria como para el público que acude a esta.

CONCLUSIÓN

Del estudio realizado, se determina que la persona notaria pública es una figura que está en constante evolución, pero que conserva el tinte formalista del sistema latino que hemos adoptado. Dicha postura es un seguro de imparcialidad, pero a su vez un límite para el ejercicio de las funciones notariales.

La función notarial se caracteriza porque su ámbito de aplicación es tan grande que genera duda sobre los límites de la función. Uno de estos ámbitos de acción es lo atinente con la función ambiental. Del estudio del numeral 7, inciso d), se extrae con claridad que, pese al amplio ámbito de acción que posee el notario, dicha afirmación no significa que el notario tiene un accionar ilimitado de competencia, de manera que pueda actuar en todos los sectores sin importar que por mandato legal ya existen instituciones estatales que deben cumplir tales funciones.

Esta primera conclusión es importante en tanto el papel de la persona notaria en los estudios de impacto ambiental se limita a una función de presupuesto de validez para

la emisión del estudio, no tiene facultad ni conocimientos y, mucho menos, las herramientas para determinar con certeza científica que una actividad puede tener afectación en el ambiente. Sin embargo, es deber de la persona notaria conocer y aprehender de las consecuencias de realizar una actividad, si no reúne los requisitos legales correspondientes.

Al respecto, a la persona notaria le corresponde asesorar a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad; esto es, adecuar la voluntad de los y las particulares a los actos o contratos regulados por el ordenamiento jurídico, para que sean válidos y eficaces.

Ante este panorama, el carácter privado también está previsto en la norma, al indicarse que el notario asesora a las personas sobre la correcta formación de su voluntad; es decir, el notario debe intervenir en las relaciones privadas, no entiendo su función como de este carácter, sino de naturaleza pública, con base en la autorización dada por el Estado, no autorizando la realización de actos propios de instituciones estatales, como ocurre con los estudios de impacto ambiental, siendo SETENA el ente encargado de su emisión.

Así, como una segunda conclusión, la persona notaria no puede excusarse de sus funciones salvo causa justificada, sea moral o legal, no siendo la falta de conocimiento una de ellas, en el entendido de que el numeral 6 del Código Notarial no hace dicha indicación. Sumado a ello, la persona notaria es primeramente abogada y, como tal, es una profesional con una formación integral que le permite responder a los diferentes cuestionamientos que son sometidos ante su oficina de la forma más adecuada y sobre todo veraz.

La persona notaria pública cumple un deber de asesoramiento, transparente y veraz con los y las comparecientes a su oficina, máxime que debe cumplir una imparcialidad para con las partes, pues los cuestionamientos sometidos ante su autoridad no pueden ser moldeados para que resulten más beneficiosos para una de estas.

La persona notaria es la encargada de darles forma a las necesidades de los y las otorgantes a través de un acto en instrumento público, debiendo asesorarlos según corresponda, ya que, de otra forma, podría incurrir en responsabilidad e, incluso, ser inhabilitada en el ejercicio de sus funciones.

Desde este análisis, tenemos una primera aproximación a los cuestionamientos planteados: ***¿Es compatible la función notarial con los estudios de impacto ambiental? De ser así, ¿cuál es su función?*** La función notarial no es ajena a dichos estudios, sin embargo, su ámbito de acción es muy limitado, puesto que la persona notaria pública no tiene competencia ni legitimación para emitir actos que acrediten con peso científico que un terreno es apto para el desarrollo de una actividad sin afectar el ambiente.

Lo que la persona notaria sí podría hacer es dar fe de que, con vista en un estudio de impacto ambiental emitido por la institución competente, se origina determinada situación, o en otro tanto, emitir declaraciones juradas para efectos del desarrollo del estudio correspondiente, siendo esto acorde con la función desempeñada.

En este sentido, la labor de la persona notaria sobre los estudios de impacto ambiental se limita, como se explicó previamente, a dar fe de la veracidad de firmas y a consignar

la declaración de la persona interesada en un instrumento público, dando forma a la voluntad de esta manera, como requisito para la emisión de los estudios respectivos. La persona notaria tiene un papel casi protagónico, pero limitado a un único acto que consiste en un asesoramiento sobre determinadas situaciones que han sido delegadas por el ordenamiento jurídico.

BIBLIOGRAFÍA

Asamblea Legislativa. (1998). *Código Notarial*. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683

Asamblea Legislativa. (1949). *Constitución Política*. Sistema Costarricense de Información Jurídica. https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871

Asamblea Legislativa. (1998). *Ley de Biodiversidad*. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=39796&nValor3=0&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1995). *Ley de Expropiaciones*. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=24321&nValor3=109090&strTipM=-FN

Asamblea Legislativa. (1977). *Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre*. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=32006&nValor3=96422&strTipM=TC

Cabrera, J. (2016). *Las sentencias de la Sala Constitucional y su impacto en el origen y evolución del derecho constitucional ambiental en Costa Rica*. ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/301354436_LAS_SENTENCIAS_DE_LA_SALA_CONSTITUCIONAL_Y_SU_IMPACTO_EN_EL_ORIGEN_Y_EVOLUCION_DEL_DERECHO_CONSTITUCIONAL_AMBIENTAL_EN_COSTA_RICA

Carvajal, V., & Vicente, J. (2011). *La expropiación en Colombia y su legislación colombiana*. Universidad de EAFIT.

Hernández, R., & Salas, O. (1970). *Apuntes del derecho notarial*. Editorial Facultad de Derecho.

Maggiore, G. (1985). *Derecho penal. Parte especial*. Volumen II. Temis.

Martínez, M. (2003). *El ejercicio privado de la fe pública notarial. Examen jurídico-administrativo*. Ediciones Jurídicas y Sociales, S. A.

Mora, H. (2013). *La función notarial*. 1.^{ra} ed. Investigaciones Jurídicas S. A.

Miranda, E. & Barrientos, G. (2002). Estudio de impacto ambiental: necesidad de armonizar la protección ambiental con las actividades productivas. *Noveno informe estado de la nación en desarrollo humano sostenible*. <https://estadonacion.or.cr/informes/>

Naranjo, K. (2017). *Norma técnica para diseño y construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y pluvial*. Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. <https://www.aya.go.cr/Noticias/Documents/Norma%20dise%C3%B1o%20y%20construccion%20sistemas%20agua,%20saneamiento%20y%20pluvial.pdf>

Peña, M. (2013). Los principios de objetivación de la tutela ambiental e irreductibilidad de espacios sometidos a régimen especial de protección y su relación con la prohibición de retroceso. *Revista Judicial*. 108. https://escuelajudicialpj.poder-judicial.go.cr/Archivos/documentos/revs_juds/revista%20108/PDFs/08-objetivacion.pdf

Peralta, J. (2010). *¿Constituye la cancelación definitiva de la licencia del notario público una sanción perpetua?* Universidad de Costa Rica.

Quesada, F. (2014). *Propiedad privada, medio ambiente y áreas de protección en Costa Rica*. Universidad Estatal a Distancia.

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. (2005). *Voto n.º 14293-2005*. Nexus Poder Judicial. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-329133>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. (2001). *Voto n.º 1749-2001*. Nexus Poder Judicial. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-147683>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. (2012). *Voto n.º 08892-2012*. Nexus Poder Judicial. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-608424>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. (2006). *Voto n.° 17126-2006*. Nexus Poder Judicial. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-368207>

Tribunal Contencioso Administrativo Sección III. (2018). *Resolución n.° 169-2018*. Nexus Poder Judicial. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-747947>

Municipalidad de Osa. (2003). *Reglamento Municipal: Reglamento de Zonificación del Sector Costero Turístico de Punta Domincal*. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=39796&nValor3=0&strTipM=TC

Poder Ejecutivo. (2004). *Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)*. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=63162&nValor3=72430&strTipM=TC