

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACÁDEMICA

CARRERA DE DERECHO

**FRACCIONAMIENTO EN DOS LOTES CON RESERVA DE
RESTO Y COMPRAVENTA**

CASO # 6

MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD

EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, CASO No. 6

ESTUDIANTE: JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO

DIRECTORA: MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ, MARZO, 2021

CONTENIDO

PORTADA.....	1
CONTENIDO.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso.....	3
Propósitos de análisis del caso.....	4
MARCO NORMATIVO.....	6
ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN.....	8
Análisis del caso.....	8
Argumentación del caso.....	19
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	51
TESTIMONIO.....	60
ÍNDICE.....	73
ARCHIVO DE REFERENCIAS.....	74
COPIAS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.....	107
REFERENCIAS.....	116
APÉNDICE.....	118
Apéndice 1. Declaración jurada.....	118
Apéndice 2. Cédula de identidad estudiante.....	119

INTRODUCCIÓN

Descripción del caso: Fraccionamiento en dos lotes con reserva de resto y compraventa

El presente trabajo de graduación surge como parte de los requisitos establecidos por la Universidad Internacional de las Américas para los estudiantes, que como la suscrita, nos encontramos en condición de egresada de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral y deseamos culminar nuestro posgrado. Es así como bajo la modalidad brindada por la Universidad se me ha asignado un caso al escogido de manera aleatoria, el cual consiste en lo siguiente:

En su notaría se presentan los señores Elías Carranza Valverde, quien comparece como presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad “La gran conquista S.A.”, Ernesto Cárdenas Marín, Ana Belén Zeledón Núñez, y Luis Redondo Torres.

La señora Ana Belén es propietaria de la finca matrícula xxxxx, ubicada en San Marcos de Tarrazú. Dicha finca la va a fraccionar en dos lotes y ella se va a reservar el resto.

1. El lote 1 que se describe en el plano X1 lo venderá a la sociedad anónima indicada por un monto de Tres (Sic) millones de colones. No tiene salida a calle pública.
2. El lote 2 que se describe en el plano X2 se lo venderá al señor Luis Redondo Torres por un monto de Cuatro (Sic) millones de colones. No tiene salida a calle pública.
3. El resto reservado quedará a nombre de ella (Ana Belén) y de su esposo Ernesto Cárdenas (copropietarios). Tiene salida a calle pública.

El dinero que se utilizó para la compra del primer lote es producto de la actividad comercial de la sociedad venta (Sic) de muebles de cocina. El pago será mediante cheque certificado del Banco Nacional. El señor Redondo indica que el pago será en efectivo y que el monto es fruto de sus ahorros.

Que el señor Carranza fue autorizado mediante acta de la Junta Directiva, debidamente protocolizada mediante escritura 15 visible a folio 60 frente del tomo 2 del Notario Armando Madriz Salas.

Partiendo de lo anterior, siguiendo las instrucciones contenidas en el mismo caso asignado, se procede a crear ficticiamente los datos faltantes de los comparecientes, así como los datos del inmueble a fraccionar, planos catastrados, certificaciones literales de bienes inmuebles y de persona jurídica junto con las certificaciones que permitan complementar la identidad de las partes. Asimismo, se realiza la confección ficticia y con fines académicos de los documentos e insumos que servirán como respaldo del presente trabajo de graduación. Es importante para la suscrita hacer harto énfasis en que los documentos elaborados son una construcción ficticia únicamente con fines académicos, por lo que la suscrita no se responsabiliza por el uso que se le brinde a dichos documentos a lo interno de la Universidad, esto por su semejanza a documentos oficiales.

En otro orden de ideas, en el acápite destinado al análisis del caso se expondrá de nuevo el marco fáctico brindado por la Universidad y se complementará con los datos ficticios que he realizado con fines únicamente académicos.

Propósitos del análisis del caso:

De conformidad con el caso concreto que ha sido asignado a la suscrita y que fue descrito en la sección anterior, se plantean los objetivos a alcanzar. La modalidad en que serán expuestos estos objetivos conllevará un orden lógico que partirá de lo general a lo específico.

- 1) Conocer la intención de las partes. En un escenario real esto se logra mediante una entrevista adecuada a los usuarios. En este punto debe hacerse marcado énfasis en que el notario no tiene clientes, sino usuarios que solicitan sus servicios con motivo de ser fedatario público.
- 2) Una vez que se ha conocido la intención de las partes, es necesario establecer cuál es la figura jurídica que corresponde en relación con el derecho de fondo.
- 3) En el caso concreto es necesario identificar varias figuras, así se denota lo siguiente: la representación de una persona jurídica; el derecho de propiedad; las relaciones entre

copropietarios, el fraccionamiento de un inmueble; la compraventa de dos inmuebles producto del fraccionamiento; el resto reservado del inmueble; la creación e imposición de un gravamen con motivo de la creación de servidumbres de paso; y el cheque como medio de pago de una obligación.

- 4) Coherentes con el propósito anterior, es necesario solicitar a los usuarios cierta documentación e información para determinar si es posible realizar el acto jurídico en la forma en que lo desean y pretenden las partes. En tal sentido, la suscrita requerirá los siguientes datos:
 - a. El número de matrícula del inmueble en el Registro Nacional.
 - b. Los nuevos planos catastrados relacionados con el fraccionamiento, resto reservado, compraventa de inmuebles y servidumbre de paso.
 - c. Nombre completo y calidades de los copropietarios/vendedores.
 - d. Nombre completo y calidades de los compradores.
 - e. Siendo que hay un comprador que es representante legal de una persona jurídica, será necesario contar con los datos de nombre y número de cédula jurídica de la sociedad compradora de uno de los inmuebles. Así como el acta de asamblea general de accionistas de la empresa compradora debidamente protocolizada.
- 5) Estrechamente ligado con el propósito anterior, será necesario que la suscrita como “Notaria Pública” realice los estudios necesarios para verificación de la legalidad del acto. Así, será necesario que la suscrita obtenga los siguientes documentos:
 - a. Certificación literal de la persona jurídica compradora, esto para verificar la representación de quien dice ser el apoderado generalísimo sin límite de suma expedida por el Registro Nacional.
 - b. Certificación literal del inmueble que será fraccionado, emitida por el Registro Nacional.
 - c. Certificación de los planos catastrados según la información suministrada por los usuarios, esto en la forma indicada en el apartado 4 b) de este mismo acápite.
 - d. Protocolización del acta de asamblea de accionistas, según la escritura 15 visible a folio 60 frente del tomo 2 del Notario Armando Madriz Salas.
 - e. Original del libro de asamblea de accionistas de la empresa La Gran Conquista Sociedad Anónima, para la verificación de lo establecido en la protocolización.

- f. Certificación de estar al día en el pago de impuestos municipales del inmueble que será fraccionado, la cual deberá ser emitida por la Municipalidad de Tarrazú.
- g. Verificar si existe el plan regulador de uso de suelo de la Municipalidad de Tarrazú, en aras de determinar si es posible la realización del fraccionamiento y venta de dos lotes. En su defecto, revisar los planos catastrados y confirmar si cuentan con el visado correspondiente conforme a la Ley de Planificación Urbana vigente.
- h. Certificación de nacimiento, así como de estado civil de los comparecientes. Emitidas por el Registro Civil.
- i. Copia del cheque certificado utilizado como medio de pago.
- j. Original y copia de las cédulas de identidad de las partes (copia por ambos lados).

Los objetivos 2, 3, 4 y 5 corresponden a objetivos relacionados directamente con la labor asesora que debo cumplir como Notaria para una conformación adecuada del acto.

- 6) Habiendo recopilado la totalidad de la información y documentación, se procede a analizar esta de manera integral para poder realizar la fase redactora como “Notaria”.
- 7) En lo que se refiere a la redacción del instrumento público se efectuará el fraccionamiento del inmueble en dos lotes, se procederá a consignar el resto reservado. Aunado a ello se realizará la venta de los dos lotes fraccionados, haciendo las respectivas compraventas de cada inmueble. Ahora bien, siendo que los dos lotes que se obtienen del fraccionamiento no cuentan con salida a calle pública, será necesario constituir las respectivas servidumbres de paso, esto en la forma que se justificará en líneas posteriores de este trabajo.
- 8) Finalmente, como último objetivo correspondería efectuar la labor post escrituraria que implicaría los cuidados necesarios para lograr la inscripción del instrumento y que surja plenamente los efectos para las partes.

MARCO NORMATIVO

En ese acápite se procede a citar las normas que se consultaron para la solución del caso asignado como trabajo de graduación. Ahora bien, se aprovechará la sección del trabajo para citar otros documentos relacionados tales como guías de calificación, directrices, lineamientos,

circulares y otros de similar naturaleza. En concreto, la suscrita se remitió los siguientes documentos para sustentar la solución del caso:

- Artículo 45 de la Constitución Política de la República de Costa Rica.
- Ordinales 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 278, 290, 291, 292, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 459, 460, 461, 462, 463, 480, 481, 482, 483, 484, 627, 628, 629, 1007, 1008, 1009, 1018, 1019, 1022, 1023, 1049, 1056, 1061, 1067, 1071, 1072, 1251, 1252, 1253 del Código Civil.
- Numerales 1, 5, 17, 18, 152, 156, 181, 182, 183, 187, 189, 803, 804, 805, 810, 811, 834 del Código de Comercio.
- Artículos 1, 2, 6, 7, 15, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 166, 167 del Código Notarial.
- Ley de Creación del Registro Nacional, Ley No. 5695.
- Ley de Aranceles del Registro Nacional, Ley. 4564.
- Artículos 1, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 de la Ley de Planificación Urbana
- Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo No. 7786 del 30 de marzo de 1998. La Gaceta N. 93 del 15 de mayo del 1998.
- Normativa para el cumplimiento de la Ley 8204 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo". Publicado en la Gaceta N. 248 del 22 de diciembre del 2010.
- Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771.
- Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 21, 22, 28, 29, 30, 32, 33 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.
- Principios generales y principios específicos establecidos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

- Guía de Calificación del Registro Inmobiliario del año 2021, conforme la Circular DRI-039-2020 del 31 de diciembre del 2020 emitida por la Dirección de Registro Inmobiliario del Registro Nacional.
- Voto No. 00413 de las 09:05 horas del día 18 de noviembre del 2005 del otrora Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda. Que corresponde a una resolución relacionada a la representación de las sociedades mercantiles.
- Voto No. 019 de las 15:10 horas del día 03 de febrero del 2006 del otrora Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda. Que corresponde a una resolución relacionada a la representación de las sociedades mercantiles.
- Resolución de 000640-A-2005 de las 08:50 horas del 08 de setiembre del 2005 dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Que corresponde a una resolución relacionada a la representación de las sociedades mercantiles.

Considera la suscrita importante advertir que en esta parte del trabajo no se hará mención textual de lo que señala cada artículo invocado, pues ello sería en suma poco práctico para el lector; por lo que estaré haciendo referencia a la normativa supra citada, pero desde un punto vista práctico en el apartado de Análisis y Argumentación de este material.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del Caso

Considera la suscrita que el primer paso que se debe dar para el abordaje del caso asignado es identificar en que consiste el Notariado Público, y más concretamente, en qué consiste la función notarial. Precisamente, la normativa notarial que rige en Costa Rica contiene estas definiciones particulares que conviene traer a colación.

Así, por ejemplo, el artículo 1 del Código Notarial dispone que:

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.

Por su parte, los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial establece en el artículo 2 lo siguiente sobre el concepto de función notarial:

La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.

Dicho lo anterior, el Notario Público está en el deber de brindar su servicio a los usuarios entendiendo que se le ha delegado una potestad estatal; comprendiendo que tiene un elevado nivel de responsabilidad frente a la sociedad con motivo de su papel como Notario. Esto nos lleva a un aspecto sumamente importante del ejercicio del notariado que consiste en el principio de rogación. Esto implica que el Notario Público solamente puede actuar a solicitud de parte, salvo disposición legal en contrario, tal como lo disponen los artículos 6 y 36 del Código Notarial.

Es así como en el caso concreto que nos ocupa, los usuarios llegan a mi notaría a solicitar mis servicios para concretar el negocio que previamente han discutido entre ellos de forma precaria, es decir, sin conocer aún si desde el punto de vista legal su negocio será posible. Por lo que mi labor inicial como Notaria Pública es recibir a las partes en mi oficina y escucharlos atentamente en la exposición de su situación. Es acá que, en aplicación del principio deontológico de imparcialidad, me voy a permitir escuchar a cada uno de los usuarios intervinientes para saber su interés y posición frente a los actos que pretendan realizar.

En este punto del presente trabajo es donde debemos mencionar que el notariado se caracteriza por tres fases puntuales conocidas como: fase calificadora o de control, la fase asesora y la fase redactora. En la primera fase, es decir, la calificadora o de control de legalidad, es donde la suscrita como Notaria Pública debe analizar si los actos que pretenden las partes se adecuan al ordenamiento jurídico vigente. Además, requiere que la suscrita sea imparcial, objetiva y no tener un interés directo en el negocio jurídico, o bien, un interés particular con alguna de los usuarios.

Contrario a lo que algunas personas consideran (incluyendo a colegas) sobre la función notarial, donde algunos restan importancia a la labor comparándola con un oficio de tipo “machotero” o de simple llenado de formularios. Lo cierto es que el notariado exige una rigurosa disciplina del profesional a quien se le ha delegado esta potestad del Estado. Justamente, la suscrita como Notaria para el caso concreto a resolver, debe apegarse al principio deontológico general de ciencia y conciencia, pues soy responsable de conocer el derecho de fondo que resulte aplicable para llevar a buen puerto la intención de los usuarios que han llegado a mi oficina.

El anterior aspecto quedó de manifiesto en la sección del trabajo denominada “Marco Normativo”, donde la suscrita como Notaria Pública responsable debe conocer el amplio espectro del derecho para conocer las normas sustantivas de los diversos temas propuestos por los usuarios al traer su negocio para dar la legalidad que permita surtir los efectos jurídico y eficacia que nacen desde el fuero interno de los comparecientes.

En esta línea de razonamiento expuesta, y conforme al caso concreto que me fue asignado de manera aleatoria, llega ante mi Notaría Pública los señores Ana Belén Zeledón Nuñez y su esposo Ernesto Cárdenas Marín, quienes me indican que tienen un bien inmueble en el sector conocido de nuestro país como la Zona de los Santos. Específicamente, se trata del inmueble inscrito Registro Nacional, Registro Inmobiliario bajo la matrícula número cinco cinco siete nueve seis cinco de la provincia de San José, bajo los derechos cero cero uno y cero cero dos, inmueble inscrito al tomo cero cuatrocientos veintisiete, asiento cero cero cero dieciocho mil cuatrocientos dieciséis. El inmueble citado tiene una cabida de cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-uno ocho cero dos cinco siete ocho- dos cero cero cero; con un valor fiscal de la totalidad del inmueble en la suma de treinta millones de colones.

En este punto, la suscrita considera importante señalar un error común en la jerga de algunos profesionales ligados al Derecho Notarial y Registral en nuestro país, esto tiene relación con el nombre correcto de la institución encargada de dar seguridad jurídica a la actividad registral de ciertos tipos de bienes y condiciones jurídicas. Así, es común escuchar el nombre “Registro de la Propiedad”, cuando lo correcto es mencionar el Registro Nacional. Esto parecería de poca monta, pero tiene su relevancia en la forma en que está desarrollado el organigrama de tan importante institución. Aunado a ello, debe recordarse que el nombre “Registro Nacional” no es un antojo de la suscrita, sino que es el nombre correcto de la institución, tal como se consigna en el artículo 1

de la Ley No. 5695. Habiendo mencionado lo anterior, continuaré con la situación que “se me presentó en mi Notaría Pública”.

Los señores Ana Belén Zeledón Nuñez y su esposo Ernesto Cárdenas Marín, me expresan que “les ha llegado la oportunidad de vender dos lotecitos de su finca a dos buenos compradores”, por lo que quieren vender un lote de doscientos metros cuadrados y otro lote de ciento veinte metros cuadrados. Estos compradores son las personas que los acompañan en este mismo momento y que se presentan como Elías Carranza Valverde y Luis Redondo Torres.

Al indagar un poco más durante esta fase calificadora o de control de legalidad, me dice don Elías Carranza que él va a comprar un lote que han identificado como lote 1 y que tiene una medida de doscientos metros cuadrados. Sin embargo, me explica que la intención no es comprarlo a título personal, sino a nombre de una empresa que él representa. Mientras que don Luis Redondo Torres me explica que él quiere comprar el lote 2 que tiene una medida de ciento veinte metros cuadrados y que lo piensa comprar a título personal porque a él no le gustan esas cosas de las sociedades.

Doña Ana Belén y don Ernesto me explican que esto lo vienen pensando desde hace varias semanas y que ya han realizado ciertas gestiones para lograr la sacar dos lotes de la misma finca de ellos y venderlos a don Elías Carranza y a don Luis Redondo. Me indican doña Ana Belén que ya hicieron los planos catastrados donde en un plano se observa el lote 1, luego en otro el lote 2 y en un tercer plano tienen consignado lo que ellos se van a dejar, que les dijeron que se llama “resto reservado”. Además, entre los documentos que han traído y que me comienzan a mostrar, me enseñan otro plano catastrado que corresponde a la finca madre que ellos poseen.

Durante la entrevista, en esta fase calificadora, doña Ana Belén y don Ernesto me explican que la propiedad está al día en los impuestos municipales y me entregan una certificación emitida por la Municipalidad de Tarrazú. Aunado a ello, me indican están un poco preocupados y quieren saber si hay problema, porque los lotes que segregaron no tienen salida a calle pública. Sin embargo, el topógrafo les dijo que eso era fácil de solucionar mediante una servidumbre y que se los había puesto en el plano, pero que en realidad no les explicó mucho la situación.

Al indagar un poco más en el tema, me comenta doña Ana Belén que ella y su esposo son dueños del inmueble y que así aparece en el Registro Nacional en algo que a ella le explicaron que aparece como propiedad en derechos.

Por otra parte, el señor Elías Carranza me indica que él es el presidente y representante legal de una empresa denominada La Gran Conquista, S.A. y que la intención es que la compra del lote 1 lo hará la sociedad y no él a título personal. Me explica el señor Carranza que él fue donde un abogado que le dio unos papeles sobre esto, al mostrarme los documentos me hace entrega de: una protocolización de acta de asamblea de general extraordinaria de socios, así como un libro de asambleas de socios de la sociedad La Gran Conquista, S.A. Me explica que a él lo autorizaron para realizar la compra del inmueble. Por último, me indica que el pago lo realizará mediante un cheque de certificado del Banco Nacional de Costa Rica que está a nombre de la señora Ana Belén Zeledón Núñez.

En el caso del señor Luis Redondo Torres me indica que él ya se puso de acuerdo con doña Ana Belén y don Ernesto para comprarles el lote 2 que mide ciento veinte metros y que el dinero de la compra lo hará en efectivo al firmar la escritura. Además, me explica que él quiere que la propiedad quede directamente a su nombre.

Con motivo de lo anterior, siendo que he escuchado debidamente a cada uno de los usuarios, y sin perjuicio de poderles realizar preguntas adicionales, me permito explicarles desde el punto de vista jurídico la situación que tienen frente a ellos para llevar a buen puerto su negocio. Sin embargo, el lenguaje a utilizar debe ser llano, es decir, entendible para la totalidad de los usuarios que han llegado a mi Notaría.

Ello tiene su razón de ser en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense emitidos por el Consejo Superior Notaria el 29 de enero del 2014, donde como Notaria Pública estoy sujeta a los principios de imparcialidad, asesoría e información; este último en el sentido de que los Notarios tenemos la obligación de explicar a los usuarios la naturaleza, implicaciones y trascendencia de los actos que pretenden realizar.

Coherente con lo anterior, la suscrita como Notaria Pública a cargo de esta situación procede a explicarle a los comparecientes que, es necesario realizar un estudio de los documentos que me han presentado en este momento para verificar que efectivamente se pueda realizar el

negocio que pretenden. Además, es muy probable que sea necesario obtener algunas certificaciones adicionales en resguardo de los intereses de todas las partes, pues lo importante es que todos los comparecientes se sientan seguros desde el punto de vista jurídico de la legalidad y eficacia del acto que pretenden realizar.

En esa misma línea, y habiendo realizado un marcado énfasis en la necesidad de verificar la información que me presentan, se les explica que, en principio, lo que pretenden hacer es posible desde el plano jurídico. Ello se debe a que el inmueble es susceptible de ser fraccionado en varios lotes y estos pueden venderse.

Específicamente, la suscrita Notaria Pública procede a explicar a los cuatro usuarios el modo en que desde un plano jurídico podrán llevar a buen puerto el negocio que de previo han acordado. Así, en un primer término les explico a los señores Ana Belén Zeledón Núñez y don Ernesto Cárdenas Marín que ellos están en relación con el inmueble que poseen en una situación de copropiedad. Esto significa que ambos son dueños en igualdad de condiciones del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario bajo la matrícula número cinco cinco siete nueve seis cinco de la provincia de San José, bajo los derechos cero cero uno y cero cero dos.

Precisamente, la indicación de estar la propiedad en derechos, identificados como derecho cero cero uno y cero cero dos, permite acreditar la condición de copropiedad en la que se encuentra. Y confrontando esto con la certificación literal del bien inmueble que ha obtenido la suscrita de la plataforma de servicios digitales del Registro Nacional, se logra apreciar que ambos son dueños de un medio del inmueble citado, es decir, están en condición de copropiedad.

Lo anterior, me lleva como Notaria a explicar que este detalle es importante, pues el inmueble que posee doña Ana Belén y don Ernesto, no se podrá fraccionar o segregar si no comparecen los dos en escritura pública. Dicho de otro modo, será necesario para la eficacia del acto, que ambos comparezcan por ser dueños del inmueble en igualdad de condiciones. Esto mismo aplicará para los restantes actos que procedo a explicar.

Le explico a doña Ana Belén y a don Ernesto, y por ende a los otros dos comparecientes, que, conforme a nuestra legislación civil, el dominio absoluto sobre un inmueble comprende la posibilidad de no solamente poseerlo, sino de ejercer actos de transformación o enajenación. Esto en buen castellano implica que ellos como copropietarios del inmueble pueden segregar una parte

del mismo o varias partes y venderlas a terceras personas. Pero para ello deben cumplir con ciertos requisitos que dispone nuestro ordenamiento jurídico.

En esta línea explicativa, le hago saber a las partes que conforme a los artículos 459 y 460 del Código Civil, es necesario inscribir los actos que se relacionen con la modificación de derechos o situaciones de un inmueble ante el Registro Nacional. Asimismo, les explico que el mal llamado Registro de la Propiedad, es decir, el Registro Nacional cuyo edificio principal se encuentra en Zapote, ha diseñado un documento que se le conoce como Guías de Calificación. En estas Guías de Calificación se establece los pasos y requisitos que debe realizarse en un determinado acto que se debe inscribir ante el Registro Nacional.

Continuando con la explicación, les comento a las partes que precisamente mediante la Circular No. DRI-039-2020 del 31 de diciembre del 2020 emitida por el Director del Registro Inmobiliario, se puso en marcha la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario para el 2021. Precisamente, en esta citada guía, se expone que el acto de segregar uno o varios lotes de un inmueble se le conoce como fraccionamiento. Aunado a ello, esta guía exige que los dueños del inmueble comparezcan en escritura pública a realizar el fraccionamiento que desean. Razón por la que esta petición de “segregar dos lotes” se deberá hacer mediante escritura pública, por lo que han actuado bien al acudir a mi Notaría Pública.

Ahora bien, para poder realizar el fraccionamiento de los dos lotes serán necesario contar con los planos catastrados que permitan gestionar a nivel de escritura pública tal fraccionamiento. En este punto le explico a doña Ana Belén y a don Ernesto que el plano debe contar con un visado municipal que autorice el fraccionamiento, esto por ser un requisito contenido en la Ley de Planificación Urbana. Así, les comento que al examinar los planos que me han traído, los mismos cumplen con el visado que se exige para la realización del fraccionamiento en escritura.

En seguimiento a lo anterior, le explico a doña Ana Belén y a don Ernesto que primero procederemos a realizar el fraccionamiento (segregación) de los dos lotes, en la forma que aparece indicada en los planos, es decir, lote 1 de doscientos metros cuadrados y el lote 2 de ciento veinte metros cuadrados. Una vez realizado el fraccionamiento se deberá identificar el resto reservado, es decir, la descripción del inmueble que les queda a doña Ana Belén y a don Ernesto luego de fraccionar los dos lotes. Asimismo, se debe indicar la proporcionalidad que conservan como dueños del resto, esto en apego a la Guía de Calificación citada.

Como Notaria, les explico en mi labor asesora a los comparecientes, que los actos que van a realizar tienen consecuencias desde el punto de vista tributario. Justamente la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario dispone tales aspectos tributarios, entre los que se destaca la necesidad de verificar y consignar el valor fiscal del inmueble, así como de los lotes fraccionados. En ese sentido, se les expone que el inmueble principal tiene un valor fiscal de treintamillones de colones (¢30.000.000,00) y una medida de 4.489 metros cuadrados. Por lo que el valor del metro cuadrado se obtiene de la operación aritmética de dividir 30.000.000 entre 4.489, siendo el valor resultante el valor del metro cuadrado, es decir, $30.000.000 \div 4489 = 6.683.00$. Esto significa que cada metro cuadrado del inmueble tiene un valor de ¢6.683,00 colones.

Así las cosas, si el lote 1 tiene una medida de doscientos metros cuadrados, su valor fiscal será el resultado de multiplicar 200×6.683 . Entonces el lote 1, tiene un valor fiscal inicial de ¢1.336.600,00 colones. Mientras que el lote 2 que mide 120 metros cuadrados, en aplicación de la misma operación aritmética, tendrá un valor fiscal inicial de ¢801.960,00, monto que se obtuvo de multiplicar 120×6683 .

No obstante, se les explica a los usuarios que esto podría variar en caso de que el monto de la compraventa de cada lote sea por un valor mayor. En ese sentido, don Elías Carranza expone que su empresa comprará el lote 1 en la suma de ¢3.000.000,00. Mientras que don Luis Redondo dice que él comprará el lote 2 en la suma ¢4.000.000,00 colones.

Bajo tal panorama, se le explica a don Elías como representante de la sociedad compradora del Lote 1 y a don Luis Redondo como comprador del Lote 2, que se debe consignar el valor fiscal correcto, es decir, el precio que han pactado con los compradores. Asimismo, se les advierte que conforme lo dispone la Guía de Calificación, el pago de los timbres, impuesto de traspaso y honorarios se hará por el mayor valor; lo cual me indican que comprenden y desean que así se consignen en la escritura pública.

Dicho lo anterior, conviene hacer un resumen en este punto, donde ya se les ha explicado a los usuarios como se realizará el fraccionamiento de los dos lotes, así como la descripción del resto reservado. Ahora bien, se observa -tal como lo apuntó doña Ana Belén y don Ernesto- que los lotes fraccionados no tienen salida a calle pública. Por lo que se le explica la señora Zeledón y al señor Cárdenas que en este caso es necesario solventar esta situación desde la arista jurídica y que para

ello se utilizará como sustento el plano catastrado del resto reservado que también cuenta con el visado municipal correspondiente como lo exige la Ley de Planificación Urbana.

En tal inteligencia, como Notaria Pública en el deber de asesorar, les indico a doña Ana Belén y a don Ernesto que la situación de los lotes sin salida a calle pública se resuelve jurídicamente con la constitución de una figura denominada como “servidumbre de paso”, donde se establece una limitación al inmueble correspondiente al resto reservado, donde se designa una parte para el paso o salida de los lotes 1 y 2. Se le explica a los usuarios que por disposición legal el propietario de un inmueble sin salida a calle pública puede pedir y exigir esa salida, tal como se lo permite el artículo 395 del Código Civil. Sin embargo, en este caso se recomienda constituir la servidumbre de paso conforme se indica en el plano del resto reservado sin necesidad de esperar una orden judicial. Eso sí, se les explica que conforme los artículos 460 y 461 del Código Civil, la constitución de la servidumbre se debe dar en escritura pública y se debe inscribir en el Registro Nacional. Aunado a ello, se le debe dar una estimación o valorización para efectos fiscales a dicha constitución de servidumbre.

Una vez constituida la servidumbre se puede proceder a la venta de cada uno de los lotes fraccionados a cada uno de los compradores. En tal sentido, debemos retomar que el Lote 1 estará siendo comprado por la empresa La Gran Conquista Sociedad Anónima, la que se encuentra representada por el señor Elías Carranza Valverde. Así, se le explica a don Elías y al resto de los usuarios que es necesario verificar que efectivamente el señor Carranza cuente con la representación y facultades suficientes para adquirir el inmueble. Para ello se obtendrá una certificación literal de personería jurídica emitida por el Registro Nacional, Personas Jurídicas, donde consta que efectivamente que la sociedad compradora existe y que el señor Carranza Valverde es el presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de La Gran Conquista, S.A., pudiendo representar plenamente a la sociedad citada para este acto. Aunado a que don Elías Carranza Valverde cuenta con la autorización de la junta directiva de la entidad jurídica que representa, tal como se acredita con la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de socios, así como el propio libro de asamblea de socios.

Tomando en consideración que efectivamente don Elías puede representar a La Gran Conquista, S.A. para comprar el inmueble fraccionado e identificado como Lote 1, se hará la compraventa respectiva en la misma escritura pública. En la forma que se explicó en líneas

superiores, la compra del inmueble se realiza por la suma de ¢3.000.000,00 de colones, es decir, por un monto mayor al valor fiscal inicial. En consecuencia, el pago de derechos se realizará por el monto mayor y se consignará como el correspondiente valor fiscal. Asimismo, se aprovecha para explicar a las partes que el Lote 1 se hace soportando una limitación de servidumbre de paso en condición de fundo dominante, explicándole a don Elías que ese fundo dominante -en términos sencillos- es quien se ve beneficiado de la servidumbre de paso.

Por otra parte, se le explica al Sr. Luis Redondo Torres como comprador del Lote 2, que él está en una condición similar, en el sentido de que la compraventa se ha fijado en el precio de ¢4.000.000,00 de colones, es decir, por un monto mayor al valor fiscal inicial del lote fraccionado. En consecuencia, el pago de timbres e impuestos se realizará por el monto mayor y se consignará como el correspondiente valor fiscal. Asimismo, se aprovecha para explicar a las partes y en especial a don Luis que el Lote 2 que adquiere lo hará soportando una limitación de servidumbre de paso en condición de fundo dominante, explicándole igualmente a don Luis que ese fundo dominante -en términos sencillos- significa que es el lote que se verá beneficiado de la servidumbre de paso para poder contar con salida a calle pública.

En otro orden de ideas, partiendo que ya se le han explicado abundantemente los actos notariales que se realizarán a los usuarios, esto como parte de mi labor notarial en fase contralora de legalidad y en la fase asesora; procedo a ahora comentarles a los usuarios que iniciaré con la redacción del documento, entiéndase con la redacción del instrumento público que contendrá todos los actos descritos en líneas anteriores. Esto conlleva para los efectos del presente trabajo, que la suscrita como Notaria Pública a cargo de la situación comienza a adentrarse en la fase notarial denominada como fase redactora, en la que voy a materializar esa voluntad expresada por las partes de forma diáfana. En este punto, considerando el deber de información que tengo para con los usuarios como Notaria, ya he procedido a exponerles los costos del acto, es decir, el monto de timbres, impuesto de traspaso, gastos y honorarios que implica cada uno de los actos notariales que se realizarán.

Es así como la suscrita Notaria Pública dará el correspondiente matiz jurídico a la voluntad de las partes, interpretando desde el punto de vista jurídico el deseo de voluntad que los ha llevado a pactar un acto de importancia como la compraventa de un inmueble. Una vez confeccionado el instrumento público este será puesto en conocimiento de las partes, es decir, de los usuarios que

me han buscado como fedataria pública. Y así, una vez impreso el instrumento en mi protocolo, procederé a introducirme en la fase legitimadora notarial, es decir, a cumplir con una fase igualmente importante donde como Notaria Pública estamparé mi firma con la finalidad de dar validez y legitimidad al instrumento público, y con ello, dar relevancia jurídica a la voluntad de las partes.

En este caso no resulta para nada ocioso señalar que tanto la fase redactora como la fase legitimadora de la suscrita como Notaria, no devienen del simple llenado de un formulario, o el completar un machote trillado. Sino que deviene de un ejercicio responsable de la potestad Notarial, así como de una labor intelectual seria y delicada, que implica: el saber escuchar bien a las partes; conocer el derecho de fondo; así como, comprender los alcances y efectos de mi función como Notaria dentro de la sociedad.

En esta línea explicativa, coherente con lo dicho en el párrafo anterior, la suscrita procede a elaborar el instrumento público correspondiente para los comparecientes, donde como primer acto se procede al fraccionamiento de los lotes. Luego se identifica el resto reservado, para así constituir la servidumbre de paso. Una vez constituida la servidumbre de paso, se realiza la compraventa de cada uno de los lotes a los dos diferentes compradores.

En cumplimiento de la fase legitimadora, se procede conforme los artículos 88 a 93 del Código Notarial, con especial interés en lo que corresponde a la firma de cada uno de los comparecientes y de último la firma de la suscrita como Notaria autorizando el acto.

Realizado lo anterior, como Notaria que comprende la finalidad de la función notarial contenida en el artículo 2 del Código Notarial, expediré un testimonio para su inscripción ante el Registro Nacional; esto implicará el pago correspondiente de timbres e impuestos de traspaso en el caso de las dos compraventas de los lotes fraccionados. Así como el pago de derechos de la constitución de la servidumbre de paso.

Es así como la suscrita Notaria en este análisis del caso cumplir con las fases del ejercicio del Notariado en aras de dar seguridad jurídica y una adecuada asesoría a los usuarios que han llegado a mi Notaría. Explicado lo anterior, procederé en el siguiente apartado a argumentar las razones que llevaron a la suscrita a asesorar a los usuarios en la forma que se ha venido plasmando en páginas anteriores.

Argumentación del Caso

En líneas anteriores, específicamente a partir del acápite denominado “Análisis del Caso”, ha quedado explicado de forma amplia en que consiste el caso asignado a la suscrita. En aras de no ser repetitiva de forma innecesaria, en las siguientes líneas se procederá a argumentar las razones jurídicas que tuvo la suscrita para encausar la voluntad de las partes al acto que se podrá observar en el apartado del INSTRUMENTO NOTARIAL.

Como podrá recordar la persona lectora de este material, a mi Notaría Pública llegaron dos personas, los señores Ana Belén y don Ernesto, quienes manifestaron ser propietarios de un terreno en el sector de San Marcos de Tarrazú. Al revisar la documentación que portan y mientras los escucho, observo que el inmueble está libre de gravámenes y anotaciones, y se encuentra en derechos, esto confirmando la condición de copropiedad que poseen tanto doña Ana Belén y don Ernesto, quienes poseen cada uno un derecho a un medio sobre el inmueble.

La anterior situación hace que la suscrita como Notaria tenga presente el artículo 264 del Código Civil, donde el dominio o propiedad absoluta sobre una cosa comprende para este caso los derechos de posesión, transformación y enajenación. Sin embargo, acá el factor de copropiedad no puede ser pasado por alto. Precisamente, sobre este particular el artículo 270 del Código Civil dispone que:

Artículo 270.- Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común.

El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

En este mismo tema del ejercicio de la copropiedad, la doctrina especializada ha indicado que:

Actuando de manera conjunta con los demás copropietarios, el codueño puede ejercer a plenitud. Pueden, entre otros aspectos, convenir la enajenación, la transformación, el arrendamiento y la división de la copropiedad. Pero, para ello, se requiere el consenso de todos los copropietarios (Torrealba, 2019, p. 553)

Esto implica, sin lugar a duda, que doña Ana Belén y don Ernesto deben comparecer como copropietarios para poder ejercer plenamente la propiedad del inmueble que poseen. Máxime cuando su intención es fraccionar el inmueble para obtener dos lotes y venderlos. Esto es justamente confirmado por el punto numerado como 2 en la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario del 2021, en la que se establece como requisito que los dueños del inmueble que se fracciona deben comparecer en escritura pública.

La disposición de la Guía de Calificación antes comentada tiene asidero en lo dispuesto en los artículos 450, 459 y 460 del Código Civil, los cuales disponen que:

Artículo 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

(...)

Artículo 459.- En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1.- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2.- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales, debidamente relacionado.

Artículo 460.- Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1.- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren, del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2.- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4.- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

Partiendo de los numerales citados, es que la suscrita como Notaria en aplicación de la fase contralora de legalidad y fase asesora, consideró oportuno indicar a doña Ana Belén y a don Ernesto que es necesario que ambos comparezcan como copropietarios para poder realizar el fraccionamiento. En este punto, resulta importante indicar que la misma Guía de Calificación del Registro Inmobiliario en el punto 1 nos brinda una definición de fraccionamiento, estableciendo que este consiste en la segregación de uno o varios lotes.

En este acápite de argumentación que requiere el trabajo de graduación, es oportuno indicar que la Guía de Calificación de repetida cita dispone aspectos relacionados con el tema de catastro y tributarios para lograr un eficaz fraccionamiento de los lotes. Y precisamente en el punto 5 de dicha Guía se dispone que cuando del inmueble fraccionado quede un resto, este deberá ser descrito plenamente, pues se ha producido una mutación del inmueble original.

Acá resulta de suma importancia traer a la mesa de argumentación una situación especial que apunta la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, esto tiene que ver con un requisito que establece la Ley de Planificación Urbana en los ordinales 32 a 37, donde se dispone que:

Artículo 32.- El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, entre otros requisitos, incluirá los correspondientes al acceso a vía pública, a notificación y amanzanamiento y a la cesión de áreas para uso público; establecerá, asimismo, previa consulta a los organismos competentes, normas

mínimas sobre construcción de calles y aceras pavimentos, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, y electrificación y alumbrado público.

Los Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanización establecerán un plazo prudencial para el estudio de los proyectos de urbanización; si transcurrido ese plazo no se hubiera producido la resolución oficial sobre el caso, se considerará autorizado el proyecto para efectos de su ejecución.

Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización,

proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.

No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble.

Artículo 35.- Quien haya adquirido por compraventa u otro título oneroso una finca o un derecho real sobre un inmueble, y resulte perjudicado por la ineficacia dicha del acto adquisitivo, podrá demandar la rescisión de éste y la reparación civil consiguiente.

Artículo 36.- Se negará la visación municipal de los planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones:

- a) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de servicios indispensable;
- b) Que no cuenten con el permiso del caso, si se trata de notificaciones con fines o efectos de urbanización;
- c) En tanto pese sobre el inmueble que intente dividir, algún impedimento, como el que recae sobre áreas a renovar o reservadas a usos públicos; y d) Por cualquier otra causa técnica o de trámite que con base en esta ley, indique el reglamento.

Entre los motivos del último inciso puede comprenderse, el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales.

Artículo 37.- El funcionario municipal que autorice o responda por el visado de un plano, con violación evidente de los reglamentos de desarrollo urbano, se hará acreedor a la pena que señala el artículo 372 del Código Penal.

En concordancia con los numerales expuestos, se observa que los planos catastrados que fueron puestos a mi disposición y que verifique conforme a los alcances de mi función notarial

según los incisos f) y g) del ordinal 34 del Código Notarial, cuentan con el respectivo visado municipal; lo que me permite dar fe de la medida y condiciones del plano conforme lo dispone el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

En otro orden de ideas, la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario dispone que, tratándose de un fraccionamiento donde los lotes resultantes no tengan salida a calle pública deberá constituirse la correspondiente servidumbre.

En esta línea de razonamiento, la suscrita se encuentra en la necesidad de explicar en que consiste la figura de la servidumbre, esto con la finalidad de argumentar de modo indubitable las razones por las cuales asesoré a los usuarios para encaminar su voluntad desde el punto de vista jurídico. Según señala el jurista costarricense Dr. Federico Torrealba Navas “Las servidumbres son vínculos jurídicos entre dos inmuebles pertenecientes a diversos sujetos, en cuya virtud el fundo sirviente queda afectado en provecho del fundo dominante” (Torrealba, 2019, p. 553). Y esto concuerda con lo establecido en el artículo 370 y 371 del Código Civil, los cuales disponen que:

Artículo 370.- Las servidumbres no pueden imponerse en favor ni a cargo de una persona, sino solamente en favor de un fundo o a cargo de él.

Artículo 371.- Las servidumbres son inseparables del fundo a que activa o pasivamente pertenecen.

Siguiendo con la argumentación de párrafos anteriores, al ser la servidumbre un vínculo en entre al menos dos inmuebles, estos cumplen un rol en esta figura, donde uno de ellos será fundo dominante mientras el otro estará como fundo sirviente. Valga acotar que otra parte de la doctrina identifica al fundo dominante como servidumbre activa, y al fundo sirviente como servidumbre pasiva. La doctrina civil reconocida en nuestro país ha establecido a este respecto que:

La servidumbre que consiste en conferir al dueño de un inmueble la facultad de ejecutar ciertos actos en otro perteneciente a distinto propietario, se distingue con el nombre de servidumbre activa, como las de senda, de abrevadero, de acueducto; y aquella en cuya virtud del dueño del predio sirviente se priva en provecho del dominante, del ejercicio de algunos actos a que tendrá derecho a no existir el gravamen se llama negativa, cual es la de no edificar más alto que cierta construcción de un vecino (Brenes, 2013, p.190).

En relación con la forma de constituir las servidumbres, es necesario indicar que ellas se pueden constituir por convenio, por mera voluntad, por testamento y hasta por orden judicial, en este último caso de la manera prevista en el artículo 395 del Código Civil. Ahora bien, las servidumbres pueden ser de distintas clases y para los efectos del caso que nos ocupa, se trata de una servidumbre de paso. Sobre la servidumbre de paso, el reconocido jurista costarricense Alberto Brenes Córdoba explicó en su obra Tratado de los Bienes:

Un fundo se considera enclavado cuando por estar rodeado de otros pertenecientes a distintos propietarios, carece de salida, o de salida suficiente, a la vía pública.

Como esas circunstancias perjudicaría notablemente al propietario, pues inutilizaría en todo, o en parte, su heredad, las leyes imponen a los dueños de los fundos vecinos, la obligación de conceder la servidumbre de tránsito mediante equitativa compensación.

Mas (sic) como el gravamen se establece en detrimento del derecho de propiedad, cuyo ejercicio pleno de las leyes, por otro lado, tienden siempre a proteger, la servidumbre se concede solo en caso de la estricta necesidad, y procurando evitar o disminuir en lo posible, el perjuicio a los colindantes. Por este motivo, el que haga uso de una salida suficiente para la explotación, aunque incómoda, no puede por su conveniencia personal exigir el paso por otro sitio (Brenes, 2013, p.202).

Valga indicar acá que la Guía de Calificación que he venido citando, remite a la aplicación de la norma civil sustantiva. En este punto particular, en relación con los artículos 375, 459, 460 y 461 del Código Civil, los cuales disponen que:

Artículo 375.- La extensión de las servidumbres se determina por el título.

(...)

Artículo 459.- En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1.- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2.- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales, debidamente relacionado.

Artículo 460.- Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1.- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren, del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2.- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4.- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

Artículo 461.- Las servidumbres se harán constar en la inscripción de propiedad del predio dominante y del sirviente.

La normativa y doctrina antes expuesta, respalda la decisión de la suscrita como Notaria de asesorar a los usuarios (específicamente a doña Ana Belén y don Ernesto) para encausar su voluntad al fraccionamiento de los lotes, así como la constitución de la servidumbre de paso,

teniendo como fundo sirviente la restante porción del inmueble fraccionado propiedad de doña Ana Belén y don Ernesto.

En este orden de ideas lo que corresponde es realizar la compraventa de cada uno de los lotes fraccionados. No obstante, es necesario recordar que la compraventa como tal es un contrato y como tal debe tener presente la doctrina y normativa sustantiva que se le relaciona. Así, entonces debemos remitirnos inicialmente a los artículos 1022, 1023 y 1049 del Código Civil, los cuales señalan que:

Artículo 1022. Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Artículo 1023.

1) Los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta.

2) A solicitud de parte los tribunales declararán la nulidad absoluta de las siguientes cláusulas contractuales:

a) Las de conformidad con las cuales el vendedor u oferente se reserva el derecho de modificar unilateralmente el contrato o de determinar, por sí solo si el bien vendido es conforme al mismo;

b) La fijación por el vendedor u oferente de un plazo excesivo para decidir si acepta o no la oferta de compra hecha por el consumidor;

c) La cláusula según la cual, los bienes pueden no corresponder a su descripción, al uso normal o al uso especificado por el vendedor u oferente y aceptado por el comprador o adherente;

d) La de reenvío a una ley extranjera para aplicarla a la ejecución o interpretación del contrato, con el fin de impedir que rijan los preceptos nacionales que protegen al consumidor;

e) Las que excluyen o restringen el derecho del comprador o adherente para recurrir a los tribunales comunes;

- f) Las de renuncia por el comprador o adherente al derecho de rescisión del contrato en caso de fuerza mayor o en caso fortuito;
- g) Las que reservan al vendedor u oferente el derecho de fijar la fecha de entrega del bien;
- h) La que impone a una de las partes del contrato la carga de la prueba, cuando ello corresponde normalmente al otro contratante;
- i) La que prohíbe al comprador o adherente la rescisión del contrato, cuando el vendedor u oferente tiene la obligación de reparar el bien y no la ha satisfecho en un plazo razonable;
- j) La que obliga al comprador o adherente a recurrir exclusivamente al vendedor u oferente, para la reparación del bien o para la obtención y reparación de los repuestos o accesorios, especialmente fuera del período de garantía;
- k) La que imponga al comprador o adherente plazos excesivamente cortos para formular reclamos al vendedor u oferente;
- l) La que autorice al vendedor u oferente, en una venta a plazos, para exigir del comprador o adherente garantías excesivas a juicio de los tribunales;
- m) La que excluya o limite la responsabilidad del vendedor u oferente;
- n) La que faculta al vendedor u oferente para sustraerse de sus obligaciones contractuales, sin motivo justificado o sin la contraprestación debida;
- o) La que establezca renuncia del comprador o adherente a hacer valer sus derechos por incumplimiento del contrato o por defectuosa ejecución de éste;
- p) La que no permita determinar el precio del bien, según criterios nítidamente especificados en el contrato mismo;
- q) Las que autoricen al vendedor u oferente para aumentar unilateralmente el precio fijado en el contrato, sin conceder al comprador o adherente la posibilidad de rescindirlo;

r) Las que permiten al vendedor u oferente o al prestatario de un servicio, eximirse de responsabilidades para que sea asumida por terceros;

s) La que imponga al comprador o adherente, por incumplimiento del contrato, obligaciones de tipo financiero sin relación con el perjuicio real, sufrido por el vendedor u oferente.

3) Toda persona interesada u organización representativa de los consumidores podrá demandar la nulidad de las cláusulas abusivas de los contratos tipo o de adhesión enumeradas en este artículo.

4) Para demandar la nulidad de una cláusula abusiva de un contrato tipo o de adhesión, quienes carecieren de asistencia legal y de recursos económicos para pagarla tienen derecho a ser asistidos por los defensores públicos.

(...)

Artículo 1049. La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

Aunado a los numerales antes transcritos, la suscrita como Notaria en fase asesora ha tenido en cuenta la normativa y doctrina relacionada con las obligaciones, esto en especial relación con el tema del pago de la obligación contenida dentro del contrato de compraventa como contraprestación de la entrega del inmueble. Aunado a ello, la suscrita Notaria se ha apegado en un todo a la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario para la realización de las escrituras de compraventa a cada uno de los compradores.

En este punto resulta de especial interés destacar que en el caso particular que nos ocupa tenemos dos tipos de comprador, pues uno de ellos es persona jurídica (comprador del Lote 1), mientras que el segundo comprador es persona física (comprador del Lote 2). ¿Por qué resulta de especial interés? Esto ocurre porque en el primer caso, es decir, en la sociedad anónima compradora debe operar la figura de la representación. Es decir, el representante legal es quien se apersona a firmar la escritura de compraventa adquiriendo el bien inmueble para su representada.

La intervención de una persona jurídica como compradora, específicamente una sociedad anónima como ocurre en el presente asunto trae consigo el análisis de varios temas que se proceden a desarrollar a continuación.

El primero de ellos tiene que ver con la naturaleza jurídica del contrato, pues si bien el inmueble es vendido por dos personas física, lo cierto es que está siendo comprado por una sociedad que por mandato de ley tiene la condición de comerciante, tal como se dispone en los artículos 1, 5 y 17 del Código de Comercio, los cuales señalan:

Artículo 1. Las disposiciones contenidas en el presente Código rigen los actos y contratos en él determinados, aunque no sean comerciantes las personas que los ejecute. Los contratos entre comerciantes se presumen actos de comercio, salvo prueba en contrario.

Los actos que sólo fueren mercantiles para una de las partes, se regirán por las disposiciones de este Código.

(...)

Artículo 5. Son comerciantes:

- a) Las personas con capacidad jurídica que ejerzan en nombre propio actos de comercio, haciendo de ello su ocupación habitual;
- b) Las empresas individuales de responsabilidad limitada;
- c) Las sociedades que se constituyan de conformidad con disposiciones de este Código, cualquiera que sea el objeto o actividad que desarrollen;
- d) Las sociedades extranjeras y las sucursales y agencias de éstas, que ejerzan actos de comercio en el país, sólo cuando actúen como distribuidores de los productos fabricados por su compañía en Costa Rica; y
- e) Las sociedades de centroamericanos que ejerzan el comercio en nuestro país.

(...)

Artículo 17. Es mercantil, independientemente de su finalidad:

- a) La sociedad en nombre colectivo;
- b) La sociedad en comandita simple;
- c) La sociedad de responsabilidad limitada; y
- d) La sociedad anónima.

En el caso concreto que nos ocupa, el segundo tema de interés lo constituye la representación de la sociedad anónima. Como ya pudo observar la persona lectora de este material, conforme artículo 17 inciso d) del Código de Comercio, la sociedad anónima es considerada como comerciante. Sin embargo, es necesario que cumpla con ciertos requisitos para su existencia y representación. En tal sentido, resulta de interés remitirnos a los artículos 18, 19, 20, 102 al 225, 235 del Código de Comercio.

Por un tema de respeto al lector, no haré una transcripción de la totalidad de los artículos citados en el párrafo anterior, sino que mencionaré únicamente aquellos que se consideran de relevancia para el presente trabajo académico. Así, entendiendo que la sociedad anónima se reputa comerciante por aplicación del artículo 5 del Código de Comercio, implica que deba tener una estructura interna para el cumplimiento de sus fines, y puntualmente debe tener un órgano o cabeza que la dirija. De esta manera las sociedades anónimas poseen un órgano directivo que cumple las órdenes de la asamblea de socios, convirtiéndose el consejo director en la cabeza de la empresa. En esta línea, la cabeza del órgano director es el presidente de la junta directiva, quien debería ejercer a plenitud la dirección de la empresa, tal como lo señalan los ordinales 181 a 184 del Código de Comercio, el cual indica que:

Artículo 181. Los negocios sociales serán administrados y dirigidos por un consejo de administración o una junta directiva, que deberá estar formada por un mínimo de tres miembros, quienes podrán ser o no socios y ostentar las calidades de presidente, secretario y tesorero. Salvo norma contraria en los estatutos, en la elección de consejeros, los accionistas ejercerán su voto por el sistema de voto acumulativo, así:

- a) Cada accionista tendrá un mínimo de votos igual al que resulte de multiplicar los votos que normalmente le hubiesen correspondido, por el número de consejeros por elegirse.

b) Cada accionista podrá distribuir o acumular sus votos en un número de candidatos igual o inferior al número de vacantes por cubrir, en la forma que juzgue conveniente.

c) El resultado de la votación se computará por persona.

El Consejo no podrá renovarse parcial ni escaladamente, si de esta manera se impide el ejercicio del voto acumulativo.

Artículo 182. La representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponderá al presidente del consejo de administración, así como a los consejeros que se determinen en la escritura social, quienes tendrán las facultades que allí se les asignen.

Artículo 183. El cargo de consejero es personal y no podrá desempeñarse por medio de representante; el nombramiento respectivo es revocable.

Artículo 184. Salvo pacto en contrario, será presidente del consejo el consejero primeramente nombrado y, en defecto de éste, presidirá las sesiones el que le siga en el orden de la designación.

Para que el consejo de administración funcione legalmente deberán estar presentes por lo menos la mitad de sus miembros, y sus resoluciones será válidas cuando sean tomadas por la mayoría de los presentes. En caso de empate, quien actúe como presidente del consejo decidirá con doble voto.

La escritura social o los estatutos determinarán la forma de convocatoria del consejo, el lugar de reunión, la forma en que se llevarán las actas, y demás detalles sobre el funcionamiento del consejo.

Las irregularidades en el funcionamiento del consejo, no perjudicarán a terceros de buena fe, sin perjuicio de la responsabilidad de los consejeros ante la sociedad.

De los numerales antes transcritos se entiende que don Elías Carranza Valverde como presidente de La Gran Conquista, S.A. es quien representa a la sociedad para el acto de compraventa de inmueble. Pese a que lo anterior podría ser un tema claro en la palestra del derecho comercial, lo cierto es que algunos operadores del derecho han discutido la representación que

ejerce el presidente en una sociedad anónima y si este puede estar limitada o condicionada. Sobre este particular consideramos oportuno remitirnos a lo dicho por:

Ante un caso en que también figuraba como demandada Inmobiliaria Los Jardines Sociedad Anónima, representada por el señor Mario Pérez Cordon, la Sala Primera de la Corte en voto número 489-F-2005 de 9 horas 30 minutos del 13 de julio de 2005, indicó, entre otras cosas, lo siguiente: "... el único órgano que puede representar válidamente a la sociedad tanto judicial, cuanto extrajudicialmente, es el presidente de la Junta Directiva. Cuando la persona física actúa en su carácter de presidente, por lo tanto, debe entenderse que quien lo hace es la sociedad. Por ello, el tercero que contrata con él, o el que lo llama a juicio, o solicita su confesión, no está obligado a, de previo, verificar si se le han otorgado poderes suficientes para actuar. El legislador costarricense le otorgó poderes amplísimos, omnímodos, por ello, no es posible que los socios, en el pacto social, le limiten esas facultades. Entenderlo de esta forma conculca los principios rectores del Derecho Mercantil de seguridad y celeridad en las transacciones comerciales. En conclusión: el legislador quiso que el órgano representativo tuviera los suficientes poderes para hacer actuar a la persona jurídica que representa. Ergo, cualquier limitación establecida en el pacto social debe tenerse por no puesta. Ahora bien, el numeral 182 del Código de Comercio, en su segunda oración, prevé la posibilidad de que los socios designen en el pacto social, además del presidente, a otros representantes, a quienes sí se les puede imponer limitaciones.

(...)

Con el voto aquí transcrito queda claro, entonces, que al tenor de lo establecido por el precepto 182 del Código de Comercio el presidente del consejo de administración de una sociedad anónima, independientemente del tipo de poder con que cuente, tiene la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y, por ende, puede contestar la demanda y, por supuesto, ser llamado a confesión (Tribunal Segundo Civil Sección Segunda, Voto número 00413 de las nueve horas y cinco minutos del dieciocho de noviembre del dos mil cinco).

En esta misma línea puede observarse el Voto No. 019 de las 15:10 horas del día 03 de febrero del 2006 del otrora Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda. Así como, la resolución número 000640-A-2005 de las 08:50 horas del 08 de setiembre del 2005 dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

El artículo 182 del Código de Comercio que dispone que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponderá al presidente del consejo de administración, así como a los consejeros que se determinen en la escritura social, quienes tendrán las facultades que allí se les asignen; es una norma que no puede verse de manera aislada. Pues su génesis se encuentra en el contrato de mando contenido en el Código Civil en los artículos 1251 en adelante. Así, el Código Civil en lo que es objeto de esta consideración dispone que:

Artículo 1251. El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada y aun de palabra; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documento público.

El instrumento en que se hace constar el mandato se llama poder. Los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción.

Artículo 1252. El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación tácita o expresa del apoderado o mandatario. La aceptación tácita se presume por cualquier acto en ejecución del mandato; excepto los que se hicieren para evitar perjuicios al mandante mientras nombra otro apoderado.

Artículo 1253. En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo.

Artículo 1254. Si el poder generalísimo fuere sólo para alguno o algunos negocios, el mandatario tendrá respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere y de los bienes que ellos comprendan, las mismas facultades que según el artículo anterior, tiene el apoderado generalísimo para todos los negocios de una persona.

(...)

Artículo 1257. El mandatario a quien no se hubieren señalado o limitado sus facultades, tendrá las que la ley otorga al apoderado generalísimo, general o especial, según la denominación que se le diera en el poder.

(...)

Artículo 1259. Si hubiere dos o más mandatarios y no se ha prescrito que ejerzan el mandato conjuntamente, es válido lo que haga cualquiera de ellos.

Artículo 1260. No pueden ser mandatarios los que no tienen capacidad para obligarse por sí mismos.

Sin embargo los menores pueden ser mandatarios no judiciales; pero el mandante no tendrá acción contra el menor sino conforme a las reglas generales que rigen la responsabilidad de los actos de dichos menores.

La suscrita como Notaria Pública al obtener de la plataforma de servicios digitales del Registro Nacional la certificación literal de personería jurídica de la empresa La Gran Conquista, S.A., determina no solamente la existencia de la sociedad, sino también la existencia y vigencia del cargo y facultades que posee el señor Elías Carranza Valverde como presidente con facultades de apoderado generalísimos sin límite de suma de la sociedad citada. Es decir, confirma la suscrita que don Elías tiene plenas facultades para representar a la sociedad en este acto.

Esta verificación de la representación no es una situación de poca monta, pues el Código Notarial en el artículo 84 dispone la obligación del Notario de dar fe en este tipo de casos de la existencia de la representación. Así el numeral 84 establece:

Artículo 84.- Representaciones. Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior

y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

Si intervinieren entidades de derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta.

Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

En el caso concreto que nos ocupa, específicamente en el apartado del instrumento público, se podrá observar la forma en que se cumplió con este mandato legal. Ahondando en el tema de la representación y facultades de don Elías Carranza, es necesario mencionar que no solamente se cuenta con el poder que ostenta como presidente del consejo directivo de La Gran Conquista, S.A., sino que adicionalmente el señor Elías Carranza me ha presentado el libro de asamblea de socios y una protocolización de lo que corresponde al acta número treinta de asamblea general extraordinaria de socios de La Gran Conquista, donde expresamente el pleno de la asamblea autorizó formalmente a don Elías para la adquisición del inmueble, así como para incurrir en las erogaciones de timbres, impuesto y honorarios que surgieran de dicha adquisición. Acá resulta de interés remitirnos a lo que disponen los artículos 156 y 158 del Código de Comercio, los cuales señalan que:

Artículo 156. Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para:

a) Modificar el pacto social;

- b) Autorizar acciones y títulos de clases no previstos en la escritura social; y
- c) Los demás asuntos que según la ley o la escritura social sean de su conocimiento.

Estas asambleas podrán reunirse en cualquier tiempo.

(...)

Artículo 158. La asamblea deberá ser convocada en la forma y por el funcionario u organismo que indica en la escritura social, y a falta de disposición expresa, por aviso publicado en "La Gaceta".

Se prescindirá de la convocatoria cuando, estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta que habrán de firmar todos.

Precisamente en el caso que nos ocupa, operó el cuadro fáctico del segundo párrafo del ordinal 158 del Código de Comercio, esto porque se prescindió del trámite de convocatoria previa por estar reunido la totalidad del capital social. Ahora bien, el acta se encuentra debidamente protocolizada en la forma que lo establece nuestro ordenamiento jurídico, es decir, tal como lo disponen los artículos 105 a 107 del Código Notarial

Artículo 105.- Protocolizaciones. Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o actas, en la introducción deberá indicarse el motivo por el cual se actúa. Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó. A continuación se copiarán fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial.

Al final se dejará constancia ante los interesados que hayan concurrido de que lo copiado se confrontó con sus originales y resultó conforme. Los interesados deberán firmar o se indicará el motivo por el cual no firmaron.

En las protocolizaciones, el notario público podrá corregir, bajo su responsabilidad, los errores, las omisiones o faltas de carácter material que advierta en las piezas originales o los que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o del Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento.

En toda protocolización, el notario deberá conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, el acta o la pieza a que se refiere la intervención.

Artículo 106.- Libros, folletos y gráficos. Si la diligencia se refiriere a libros, folletos o documentos muy extensos a juicio del notario público, no será necesario copiarlos íntegramente y bastará una reseña para identificarlos; en ella se consignará la razón correspondiente, que deberá ser firmada por el notario, así como cada folio de aquellos.

En igual forma se procederá cuando se trate de planos, fotografías, cuadros, gráficos u otra clase de elementos o sistemas. En lo posible, se dispondrán medidas para comprobar su autenticidad o evitar su alteración.

Artículo 107.- Efectos de la protocolización de documentos privados. La protocolización de documentos privados no les confiere la condición de instrumentos públicos; tampoco sirven para provocar inscripciones en los registros ni en las oficinas públicas, excepto cuando se trate de actas o piezas cuyo contenido deba inscribirse conforme a la ley.

Si en un proceso judicial o administrativo se invocare la protocolización de un documento, pretendiendo derechos con base en ella, y se cuestionare la autenticidad del contenido incorporado al protocolo, el documento notarial será ineficaz para fundar el derecho y el pretensor deberá presentar el documento original.

En toda protocolización, el notario debe conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, acta o pieza a que se refiere la intervención.

En virtud de lo anterior, la suscrita considera que no existe anomalía, irregularidad o impedimento para que don Elías Carranza Valverde comparezca como presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de La Gran Conquista, S.A. para adquirir el bien inmueble identificado como Lote 1.

El caso puntual del comprador Luis Redondo Torres es diferente, pues su comparecencia se da como persona física, es decir, él adquiere el inmueble a título personal, por lo que la labor de la suscrita como Notaria se realiza en apego -al igual que en el resto de los comparecientes- artículo 95 del Código Notarial, esto en el sentido de la identificación plena de los comparecientes.

Consecuente con lo ya manifestado, debo señalar que la confección del instrumento público conlleva seguir las pautas que contiene nuestra legislación vigente. Con ello hago referencia a los numerales 81 a 84 y 86 a 95 del Código Notarial, el cual señala que:

Artículo 81.- Escritura. La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 82.- Encabezamiento. Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

Artículo 83.- Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Artículo 84.- Representaciones. Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

Si intervinieren entidades de derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta.

Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

(...)

Artículo 86.- Antecedentes. El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento.

Artículo 87.- Estipulaciones. El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles. Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales. La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

Artículo 90.- Constancias. Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

Artículo 91.- Otorgamiento. Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 92.- Autorización. La autorización contendrá:

- a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.
- b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.
- c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.
- d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.
- e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.
- f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.

Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura.

Artículo 93.- Lugar y orden de las firmas. Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.

Artículo 94.- Negativa a firmar. Confeccionada la escritura y firmada por uno o más comparecientes, si los restantes o uno de ellos no quisieren suscribirla, el notario público consignará la razón correspondiente al pie o al margen.

No obstante, si, en una misma escritura se otorgaren varios actos o contratos con existencia jurídica independiente y no condicionados entre sí, el notario la autorizará respecto de los actos o contratos cuyos comparecientes la hayan firmado, y dejará constancia de ello, al pie o al margen.

Artículo 95.- Presunciones. Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:

- a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.
- b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo.

Un aspecto de especial interés en relación con la compraventa de los inmuebles es determinar si los compradores deben rendir declaración jurada sobre el origen de los fondos con los cuales están adquiriendo el inmueble. Sobre este particular, se debe tomar en consideración lo que dispone el artículo 2 de la Normativa para el cumplimiento de la Ley 8204 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo". Publicado en la Gaceta N. 248 del 22 de diciembre del 2010, esto en concordancia con el artículo 15 ter. de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo No. 7786 del 30 de marzo de 1998. La Gaceta N. 93 del 15 de mayo del 1998; normativa que dispone que:

Normativa para el cumplimiento de la Ley 8204:

Artículo 2. Definiciones

(...)

Operaciones únicas: Se entenderán como transacciones únicas, todas aquellas realizadas en moneda local o extranjera, que igualen o superen los US\$10,000.00 (diez mil dólares en la moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en colones u otras monedas extranjeras, realizadas en efectivo.

Operaciones múltiples: Son todas aquellas operaciones realizadas en efectivo y mediante transferencias desde o hacia el exterior que, durante un mes calendario, en conjunto igualen o superen los US\$10,000.00 (diez mil dólares en la moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en otra moneda.

Ley sobre Estupefacientes...

Artículo 15 ter. Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

i. La compra y venta de bienes inmuebles.

- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.
- b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.
- c) Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.
- d) Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.
- e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.
- f) Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha

contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.

Partiendo de las dos normas antes citadas, da la apariencia de que en el presente asunto es necesario hacer las declaraciones juradas a los compradores para saber la procedencia de los dineros con los cuales están comprando cada uno los inmuebles fraccionados. Sin embargo, la suscrita como Notaria Pública tiene la obligación de apegarse a los lineamientos deontológicos que rigen el Notariado y en ese sentido, la suscrita debe actuar conforme a los principios de ciencia y conciencia y estar actualizada en cuanto a la normativa y directrices que expida la Dirección Nacional de Notariado.

Así las cosas, en el presente asunto debe tomarse en consideración que la Dirección Nacional de Notariado mediante acuerdo 2018-003-006 promulgó “Los Lineamientos para la Aplicación del Artículo 15 Ter de la ley 7786” los cuales fueron confeccionados en coordinación directa con el Instituto Costarricense Sobre Drogas. Específicamente, en el artículo 4 del Capítulo II de estos lineamientos se dispuso que:

Artículo 4. Declaraciones juradas. Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse en escritura pública, por la parte Compareciente que origina el pago, siempre y cuando el pago, ya sea en efectivo o mediante transacciones de cualquier tipo, con excepción de lo dispuesto en el artículo 9 de estos Lineamientos, sea igual o superior a los diez mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones, monto que se toma como base del régimen sancionatorio del artículo 81 de la Ley 7786, así reformado por Ley 9449. Para efectos de este artículo deberán considerarse tanto los pagos que se realicen al momento de celebrarse el acto o contrato, como los que eventualmente se pactaren para ser realizados a futuro.

En virtud de lo anterior, basado en el artículo antes transcrito, queda absolutamente claro que en el caso concreto que nos ocupa no es necesario realizar la declaración jurada sobre la procedencia de los fondos, pues el precio de la venta mayor del inmueble no supera los siete mil dólares moneda de los Estados Unidos de América, esto según la conversión al tipo de cambio de la semana en que se redactó el presente trabajo de graduación, donde se utilizó un tipo de cambio de ¢615,00 colones por cada \$1,00 dólar moneda de los Estados Unidos de América.

En esta parte final de la argumentación de mi trabajo, la suscrita debe indicar que en el caso de ambos compradores, el valor de la compraventa de cada lote fue mayor al valor fiscal inicial que operó al momento del fraccionamiento. En ese sentido, tal como lo dispone la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, y en la forma que de previo advertí a las partes en la fase asesora, el valor fiscal que se consignará en cada inmueble fraccionado será el correspondiente al mayor valor, es decir, al monto en que se pactó cada venta de inmueble.

La finalidad de la función notaria es la legitimación de los actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un Notario, tal como lo dispone el artículo 2 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Esta finalidad conlleva la responsabilidad que tengo como Notaria Pública -conforme al presente trabajo- de lograr la inscripción del instrumento público autorizado ante el Registro Nacional. Para ello, es necesario que suscrita emita el correspondiente testimonio para su trámite de inscripción. En ese escenario, la suscrita debe apegarse a lo dispuesto en los artículos 112 al 119 del Código Notarial:

Artículo 112.- Clases de reproducciones. Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas.

Artículo 113.- Expedición de testimonio. Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

Artículo 114.- Estructura de los testimonios. Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 115.- Engrose. El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.

Artículo 116.- Reproducción de testimonios. En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto.

Artículo 117.- Clases de testimonios. Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una

persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado.

Artículo 118.- Correcciones en los testimonios. Al copiarse la escritura original, podrán incorporarse al testimonio las adiciones y enmiendas practicadas en la matriz o bien agregarse por medio de nota al pie.

Los errores y las omisiones de copia que se detecten al expedir el testimonio, se especificarán y salvarán a continuación del engrose, como nota antes de la firma respectiva. Los que se adviertan después podrán enmendarse mediante razón notarial, fechada y autorizada por el notario público, al pie del testimonio.

Con igual autorización, los errores y las omisiones del engrose podrán corregirse después de la firma del testimonio.

El notario que, con vista en la matriz, corrija un error inexistente en ella, será sancionado según este código, sin perjuicio de la responsabilidad penal.

Artículo 119.- Razones notariales. Las reproducciones de instrumentos públicos y documentos extraprotocolares, podrán llevar al pie las razones notariales exigidas por las leyes y los reglamentos para efectos administrativos o de otra índole; no será necesario anotar en la matriz las razones consignadas en dichas reproducciones.

Aunado a lo anterior, es necesario que la suscrita como Notaria, haga uso de los mecanismos de seguridad que se han establecido en los numerales 28, 29, 30 y 31 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, artículos que disponen lo siguiente:

Artículo 28. Medios de Seguridad.

Los medios de seguridad son:

- a) El papel de seguridad notarial.
- b) Las boletas de seguridad.
- c) El sello blanco.
- d) El sello de tinta.

- e) Los archivos de referencia.
- f) Las copias de instrumentos públicos.
- g) La firma manuscrita.
- h) La firma digital del notario, la cual deberá ser emitida en los términos y condiciones establecidos en la Ley 8454 Certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

La custodia y preservación de los medios de seguridad son responsabilidad exclusiva del notario.

*Reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003. Publicado en la Gaceta N. 59 del 25 de marzo del 2019.

Artículo 29. Deber de uso. Los notarios habilitados deberán contar con todos los medios de seguridad, y utilizarlos conforme corresponda para cada actuación notarial.

*Reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003. Publicado en la Gaceta N. 59 del 25 de marzo del 2019.

Artículo 30: Uso de papel de seguridad. Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar -testimonios de escritura y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de seguridad, al Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales. El número máximo de líneas a utilizar es de 30 en cada página.

*Reformado en sesión N. 027 del 12 de octubre de 2017)

Por último y no menos importante, es necesario indicar que la suscrita como Notaria Pública, debe cumplir con lo establecido en los artículos 47 y 48 del Código Notarial, que disponen lo siguiente:

Artículo 47.- Archivo de referencias. Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Artículo 48.- Copias de instrumentos públicos. Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

Como lo muestran los anteriores numerales, existe una responsabilidad directa y concreta sobre los Notarios Públicos de contar con un archivo de referencias donde consten los documentos o comprobantes de las escrituras. Así como, las copias de los instrumentos públicos otorgados. Nótese que, esto es reafirmado por los incisos e) y f) del artículo 28 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Precisamente, en este trabajo de graduación se incluye tanto el Archivo de Referencias como las Copias de Instrumentos Públicos.

Queda de esta forma la exposición de los motivos argumentativos del caso que me fue asignado. En el apartado siguiente podrá conocer la persona lectora del material el instrumento público que se confeccionó encaminando jurídicamente la voluntad de los usuarios.

INSTRUMENTO NOTARIAL

PAPEL DE OFICIO

No. 001



27848- 000001

NO. 5 000 301 B 4

PROTOCOLO



1 LICDA ANA MARÍA ARAYA ARIAS, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
 2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
 3 MEDIANTE RESOLUCIÓN RE-DE-DNN-032-2016; HACE CONSTAR: Que este es
 4 el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria JULIE
 5 DANIELA GONZÁLEZ CASTRO, quien también suscribe esta razón. Contiene
 6 doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al
 7 doscientos con número y serie de CINCO MILLONES TRESCIENTOS UNO- B4 a
 8 CINCO MILLONES QUINIENTOS-B4, las cuales se encuentran sin utilizar y en
 9 perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancela los timbres
 10 de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número
 11 000325658654, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el
 12 artículo 248 del Código Fiscal. San José, a las diez horas y doce minutos del
 13 dos de marzo del dos mil veintiuno.-----ÚLTIMA LÍNEA-----

14  

16
 17 NÚMERO UNO-UNO: Ante mí, JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO, Notaria
 18 Pública con oficina abierta en San José, Zapote, Montealegre, de las
 19 instalaciones de la Universidad Veritas, cien metros al sur y cincuenta metros
 20 al este, comparecen: ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ, quien dice ser mayor de
 21 edad, casada en primeras nupcias, odontóloga, vecina de San José, San
 22 Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este de la
 23 Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad número uno-uno tres
 24 cuatro dos-cero siete uno siete; ERNESTO CÁRDENAS MARÍN, quien dice ser
 25 mayor de edad, casado en primeras nupcias, ingeniero civil, vecino de San
 26 José, San Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este
 27 de la Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno- uno tres
 28 ocho tres- cero cuatro nueve tres; ELÍAS CARRANZA VALVERDE, quien dice ser
 29 mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de San José,
 30 Desamparados, San Antonio, frente al cementerio local, portador de la cédula

PROTOKOLO

1 de identidad número uno- uno cuatro cuatro cinco- cero seis nueve tres, quien
2 comparece en su condición de presidente con facultades de apoderado
3 generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada LA GRAN
4 CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA, con cédula de persona jurídica tres- uno
5 cero uno- siete ocho cuatro tres cero seis, sociedad domiciliada en San José,
6 Zapote, Residencial Montealegre, de las instalaciones de Radio Omega, cien
7 metros al Norte y setenta y cinco metros al Este, edificio mano derecha blanco.
8 La suscrita Notaria Pública da fe de la existencia y vigencia de la personería del
9 señor Carranza Valverde con vista en el Registro Nacional, Sección de Personas
10 Jurídicas, al tomo dos mil diecinueve, asiento cuatrocientos once mil
11 trescientos noventa y tres. Aunado a ello, la suscrita Notaria Pública da fe de
12 que el señor Carranza Valverde ha sido autorizado para comparecer en este
13 acto por parte de la Junta Directiva de la sociedad denominada LA GRAN
14 CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA, dando fe la suscrita con vista en la
15 protocolización del acta número treinta de asamblea extraordinaria de socios
16 del día primero de marzo del dos mil veintiuno; protocolización que fue
17 realizada por el Notario Público Armando Madriz Salas carné profesional dos
18 cero uno cuatro cuatro y portador de la cédula uno- uno uno cuatro ocho- cero
19 cinco siete uno, esto mediante la escritura número quince visible al folio
20 sesenta frente del tomo segundo del Notario Madriz Salas. Comparece,
21 además, el señor LUIS REDONDO TORRES, quien dice ser mayor de edad,
22 soltero, arquitecto, vecino de San José, Desamparados, San Antonio,
23 seiscientos metros al Sur de la Iglesia Católica, portador de la cédula de
24 identidad número uno- uno cero uno cero- cero uno cuatro tres; Y
25 MANIFIESTAN: Señalan los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y
26 ERNESTO CÁRDENAS MARÍN que ambos son copropietarios del inmueble
27 inscrito en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario bajo la matrícula número
28 cinco cinco siete nueve seis cinco de la provincia de San José, bajo los
29 derechos cero cero uno y cero cero dos, inmueble inscrito al tomo cero
30 cuatrocientos veintisiete, asiento cero cero cero dieciocho mil cuatrocientos

PAPEL DE OFICIO

No. 002

27848- 000001

NO. 5 000 302 B 4

PROTOCOLO



1 dieciséis; siendo cada uno dueño de un medio sobre el inmueble citado, el cual
 2 es de naturaleza de terreno para construir, situada en el Distrito uno-San
 3 Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José; con una
 4 medida de cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve metros cuadrados, según
 5 el plano catastrado SJ-uno ocho cero dos cinco siete ocho- dos cero cero cero;
 6 con un valor fiscal de la totalidad del inmueble en la suma de treinta millones
 7 de colones. El inmueble descrito se encuentra al día en el pago de impuestos
 8 municipales, según consta en la certificación número ciento ochenta y siete -
 9 dos mil veintiuno del día doce de marzo del dos mil veintiuno expedida por la
 10 Municipalidad de Tarrazú, certificación que guardo en mi archivo de
 11 referencias. FRACCIONAMIENTO DE DOS LOTES: Los comparecientes ANA
 12 BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN en su condición de
 13 copropietarios del inmueble descrito supra han decidido fraccionar dos lotes
 14 que se describen de la siguiente forma: LOTE UNO: naturaleza: terreno para
 15 construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de
 16 la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: Ana Belén Zeledón Nuñez y
 17 Ernesto Cárdenas Marín, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón
 18 Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: Olman Valverde Corrales. Con una
 19 una medida de doscientos metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-
 20 cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública
 21 da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote
 22 Uno se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo
 23 treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de
 24 suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano
 25 catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno posee el
 26 correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro,
 27 Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado
 28 número cero cero cero dos tres uno- dos cero dos uno del dos de marzo del
 29 dos mil veintiuno. Teniendo este Lote Uno un valor fiscal proporcional inicial en
 30 la suma un millón trescientos treinta y seis mil seiscientos colones exactos.



PROTOCOLO

1 LOTE DOS: naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San
2 Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José.
3 Linderos: Norte: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Sur:
4 Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas
5 Marín, Oeste: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín. Con una
6 medida de ciento veinte metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero
7 cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe
8 con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote Dos se
9 ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y
10 tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de
11 este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero
12 cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno posee el correspondiente visado
13 municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y
14 Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero
15 dos tres dos- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno.
16 Teniendo este Lote Dos un valor fiscal proporcional inicial en la suma
17 ochocientos un mil novecientos sesenta colones exactos. Continúan
18 manifestando los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO
19 CÁRDENAS MARÍN que luego de haber fraccionado dos lotes, mantienen a su
20 nombre el resto reservado. Por lo que, siendo copropietarios, mantienen la
21 misma proporcionalidad sobre el resto reservado, es decir, quedando cada uno
22 como dueños de un medio del inmueble; describiéndose este RESTO
23 RESERVADO de la siguiente forma: Naturaleza: terreno para construir; situado
24 en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero
25 uno-San José. Linderos: Norte: Rolando Zumbado Ruíz, Sur: Olman Valverde
26 Fallas, La Gran Conquista Sociedad Anónima, Luis Redondo Torres, Este: Calle
27 Pública con cincuenta y tres metros y noventa y seis centímetros de frente,
28 Oeste: Mauricio Valverde Corrales y Luis Alberto Bogantes Carvajal. Con una
29 medida de cuatro mil ciento sesenta y nueve metros cuadrados, según el plano
30 catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos uno. La suscrita

PAPEL DE OFICIO

No. 003

27848- 000001

NO. 5 000 303 B 4

PROTOCOLO



1 Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la
 2 descripción del Resto Reservado se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en
 3 cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana
 4 vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da
 5 fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos
 6 uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento
 7 de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de
 8 Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres tres- dos cero dos uno del dos
 9 de marzo del dos mil veintiuno. Teniendo este Resto Reservado un valor fiscal
 10 proporcional en la suma veintisiete millones ochocientos sesenta y un mil
 11 cuatrocientos treinta y nueve colones con cero siete céntimos. CONSTITUCIÓN
 12 DE SERVIDUMBRE DE PASO: Tomando en consideración que producto del
 13 fraccionamiento antes realizado, los lotes identificados como LOTE UNO y LOTE
 14 DOS no poseen salida a calle pública, los comparecientes Zeledón Núñez y
 15 Cárdenas Marín han acordado constituir una SERVIDUMBRE DE PASO en contra
 16 del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario bajo la
 17 matrícula número cinco cinco siete nueve seis cinco de la provincia de San
 18 José, bajo los derechos cero cero uno y cero cero dos, inmueble inscrito al
 19 tomo cero cuatrocientos veintisiete, asiento cero cero cero dieciocho mil
 20 cuatrocientos dieciséis, y que se ha identificado en cuanto a descripción como
 21 Resto Reservado, siendo éste inmueble el fundo sirviente. Estableciéndose la
 22 servidumbre a favor de los inmuebles fraccionados, los cuales fueron
 23 identificados y descritos como Lote Uno y Lote Dos en líneas superiores de este
 24 mismo instrumento público; siendo el Lote Uno y el Lote Dos los fundos
 25 dominantes. La servidumbre de paso se encuentra ubicada en el sector medial
 26 de la propiedad sirviente. Los comparecientes han decidido no imponer
 27 restricción alguna para el inmueble dominante. La servidumbre de paso inicia
 28 en el inmueble sirviente en el sector medial punto cardinal Este teniendo una
 29 longitud de cuarenta y un metros, manteniendo un ancho constante de cinco
 30 metros con un rumbo de Este a Oeste. Los comparecientes estiman la

PROTOCOLO

1 servidumbre que han constituido en la suma de un millón de colones. La
2 suscrita Notaria Pública da fe de los datos de la servidumbre de paso con vista
3 en el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos uno.
4 Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación
5 Urbana vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria
6 Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos
7 cero dos uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el
8 Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la
9 Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres tres- dos cero
10 dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno. Los comparecientes solicitan al
11 Registro Nacional la inscripción de la servidumbre aquí constituida.
12 COMPRAVENTA DEL LOTE UNO: Manifiestan los comparecientes ANA BELÉN
13 ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN que el inmueble identificado
14 como LOTE UNO y que se describe de la siguiente forma: naturaleza: terreno
15 para construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-
16 Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: servidumbre de
17 paso, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto
18 Cárdenas Marín, Oeste: Olman Valverde Corrales. Con una una medida de
19 doscientos metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero
20 cuatro cinco cinco- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe con vista
21 en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote Uno se ajusta
22 en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de
23 la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de este acto,
24 la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero
25 cuatro cinco cinco- dos cero dos uno posee el correspondiente visado municipal
26 otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano
27 de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres uno-
28 dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno; lo venden en este
29 acto libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones, pero soportando
30 limitación de servidumbre de paso en condición de fundo dominante, a la

PAPEL DE OFICIO

No. 004

27848- 000001

NO. 5 000 304 B 4

PROTOCOLO

1 empresa LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA representada por su
 2 presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma ELÍAS
 3 CARRANZA VALVERDE, de calidades y facultades arriba descritas y sobre las
 4 cuales se consignó la correspondiente dación de fe. Fijándose el precio de la
 5 venta del inmueble identificado como LOTE UNO en la suma de tres millones
 6 de colones exactos, dinero que es cancelado por la sociedad compradora
 7 mediante cheque certificado por la suma de tres millones de colones exactos,
 8 cheque confeccionado a nombre de la señora Ana Belén Zeledón Nuñez,
 9 cheque número seis cinco tres tres tres de fecha quince de marzo del dos mil
 10 veintiuno del Banco Nacional de Costa Rica. Cheque que es recibido por los
 11 señores Zeledón Nuñez y Cárdenas Marín a entera satisfacción. Siendo que el
 12 monto de venta del LOTE UNO pactado por las partes es por una suma mayor
 13 al valor fiscal inicial consignado en el fraccionamiento, manifiesta el
 14 compareciente ELÍAS CARRANZA VALVERDE en la condición ya indicada, que
 15 solicita respetuosamente al Registro Nacional actualizar y consignar como valor
 16 fiscal del Lote Uno la suma de los tres millones de colones exactos del precio
 17 de la venta. COMPRAVENTA DEL LOTE DOS: Manifiestan los comparecientes
 18 ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN que el inmueble
 19 identificado como LOTE DOS y que se describe de la siguiente forma: LOTE
 20 DOS: naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San
 21 Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José.
 22 Linderos: Norte: servidumbre de paso, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana
 23 Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: La Gran Conquista,
 24 S.A. Con una medida de ciento veinte metros cuadrados, según el plano
 25 catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno. La suscrita
 26 Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la
 27 descripción del Lote Dos se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en
 28 cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana
 29 vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da
 30 fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos



PROTOCOLO

1 uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento
2 de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de
3 Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres dos- dos cero dos uno del dos
4 de marzo del dos mil veintiuno; lo venden en este acto libre de gravámenes
5 hipotecarios y anotaciones, pero soportando limitación de servidumbre de paso
6 en condición de fundo dominante, al compareciente LUIS REDONDO TORRES
7 de calidades ya indicadas al inicio de este instrumento público. Fijándose el
8 precio de la venta del inmueble identificado como LOTE DOS en la suma de
9 cuatro millones de colones exactos, dinero que es cancelado por el comprador
10 mediante dinero en efectivo que es recibido por los comparecientes Zeledón
11 Nuñez y Cárdenas Marín a entera satisfacción. Siendo que el monto de venta
12 del LOTE DOS pactado por las partes es por una suma mayor al valor fiscal
13 inicial consignado en el fraccionamiento, manifiesta el compareciente LUIS
14 REDONDO TORRES, que solicita respetuosamente al Registro Nacional
15 actualizar y consignar como valor fiscal del Lote Dos la suma de los cuatro
16 millones de colones exactos del precio de la venta. ACUERDO SOBRE EL PAGO
17 DE TIMBRES Y HONORARIOS: En este acto los comparecientes solicitan dejar
18 plasmado por escrito el acuerdo al que han llegado en relación con el pago de
19 los gastos, timbres, impuestos y honorarios de los actos jurídicos que han sido
20 fijados en este instrumento público. En tal sentido, han dispuesto lo siguiente:
21 a.- la empresa compradora del Lote Uno asume el pago de los gastos, timbres,
22 impuestos y honorarios del lote que han adquirido; b.- el compareciente
23 Redondo Torres asume el pago de los gastos, timbres, impuestos y honorarios
24 por la compra del Lote Dos. Mientras que los comparecientes ANA BELÉN
25 ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN asumen el pago de los gastos,
26 timbres, impuestos y honorarios relacionados con la constitución de la
27 servidumbre de paso. En este acto la suscrita Notaria Pública en apego al
28 artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial hace constar que he recibido
29 de los distintos comparecientes la totalidad del dinero correspondiente al pago
30 de gastos, timbres, impuestos y honorarios de los diferentes actos jurídicos

PAPEL DE OFICIO

No. 005

27848- 000001

NO. 5 000 305 B 4

PROTOCOLO



1 que han sido consignados en este instrumento, por lo que la suscrita ha
 2 procedido a expedir los correspondientes recibos de dinero y facturas
 3 electrónicas por concepto de honorarios de la labor acá realizada. Se hace
 4 constar que el dinero ha sido recibido mediante transferencia electrónica a mi
 5 cuenta bancaria personal en el Banco DAVIVIENDA. Dicho lo anterior, la
 6 suscrita Notaria Pública hace constar que: Primero. Que la suscrita Notaria
 7 Pública ha actuado por solicitud de los comparecientes, es decir, por principio
 8 de rogación, esto en estricto cumplimiento de los artículos seis y treinta y seis
 9 del Código Notarial. Segundo. Que he apegado mi actuación al fuero de
 10 competencia establecido en el artículo treinta y cuatro del Código Notarial.
 11 Tercero. Coherente con lo anterior, la suscrita Notaria Pública ha informado a
 12 los interesados del valor y las trascendencias legales de las estipulaciones,
 13 renunciaciones, así como de las limitaciones que han sido constituidas. Cuarto. La
 14 suscrita Notaria Pública informó debidamente a cada uno de los
 15 comparecientes sobre las responsabilidades y obligaciones adquiridas en
 16 materia tributaria derivadas de los actos que acá se han realizado. Quinto. La
 17 suscrita Notaria Pública hace constar que los comparecientes me presentaron
 18 los documentos que sirven como prueba para las daciones de fe que se han
 19 consignado en este instrumento, documentos que son resguardados en mi
 20 archivo de referencia. Sexto. La suscrita Notaria Pública hace constar que he
 21 tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura, los
 22 cuales quedan agregados al archivo de referencia de este tomo de la suscrita.
 23 ES TODO. Expido un primer testimonio para su inscripción. Léida esta escritura
 24 a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la
 25 ciudad de San José, Zapote, al ser las quince horas y cincuenta y cinco
 26 minutos del veintiuno de marzo del dos mil veintiuno.

27   

28

29

JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



NÚMERO UNO-UNO: Ante mí, **JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO**, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Zapote, Montealegre, de las instalaciones de la Universidad Veritas, cien metros al sur y cincuenta metros al este, comparecen: **ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ**, quien dice ser mayor de edad, casada en primeras nupcias, odontóloga, vecina de San José, San Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este de la Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad número uno-uno tres cuatro dos-cero siete uno siete; **ERNESTO CÁRDENAS MARÍN**, quien dice ser mayor de edad, casado en primeras nupcias, ingeniero civil, vecino de San José, San Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este de la Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno- uno tres ocho tres- cero cuatro nueve tres; **ELÍAS CARRANZA VALVERDE**, quien dice ser mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de San José, Desamparados, San Antonio, frente al cementerio local, portador de la cédula de identidad número uno- uno cuatro cuatro cinco- cero seis nueve tres, quien comparece en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada **LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica tres- uno cero uno- siete ocho cuatro tres cero seis, sociedad domiciliada en San José, Zapote, Residencial Montealegre, de las instalaciones de Radio Omega, cien metros al Norte y setenta y cinco metros al Este, edificio mano derecha blanco. La suscrita Notaria Pública da fe de la existencia y vigencia de la personería del señor Carranza Valverde con vista en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas, al tomo dos mil diecinueve, asiento cuatrocientos once mil trescientos noventa y tres. Aunado a ello, la suscrita Notaria Pública da fe de que el señor Carranza Valverde ha sido autorizado para comparecer en este acto por parte de la Junta Directiva de la sociedad denominada LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA, dando fe la suscrita con vista en la protocolización del acta número treinta de asamblea extraordinaria de socios del día primero de marzo del dos mil veintiuno; protocolización que fue realizada por el Notario



116020903

27848-00000001

JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



Público Armando Madriz Salas carné profesional dos cero uno cuatro cuatro y portador de la cédula uno- uno uno cuatro ocho- cero cinco siete uno, esto mediante la escritura número quince visible al folio sesenta frente del tomo segundo del Notario Madriz Salas. Comparece, además, el señor **LUIS REDONDO TORRES**, quien dice ser mayor de edad, soltero, arquitecto, vecino de San José, Desamparados, San Antonio, seiscientos metros al Sur de la Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno- uno cero uno cero- cero uno cuatro tres; **Y MANIFIESTAN:** Señalan los comparecientes **ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ** y **ERNESTO CÁRDENAS MARÍN** que ambos son copropietarios del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario bajo la matrícula número cinco cinco siete nueve seis cinco de la provincia de San José, bajo los derechos cero cero uno y cero cero dos, inmueble inscrito al tomo cero cuatrocientos veintisiete, asiento cero cero cero dieciocho mil cuatrocientos dieciséis; siendo cada uno dueño de un medio sobre el inmueble citado, el cual es de naturaleza de terreno para construir, situada en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José; con una medida de cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-uno ocho cero dos cinco siete ocho- dos cero cero cero; con un valor fiscal de la totalidad del inmueble en la suma de treinta millones de colones. El inmueble descrito se encuentra al día en el pago de impuestos municipales, según consta en la certificación número ciento ochenta y siete – dos mil veintiuno del día doce de marzo del dos mil veintiuno expedida por la Municipalidad de Tarrazú, certificación que guardo en mi archivo de referencias. **FRACCIONAMIENTO DE DOS LOTES:** Los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN en su condición de copropietarios del inmueble descrito supra han decidido fraccionar dos lotes que se describen de la siguiente forma: **LOTE UNO:** naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón



Escaneado con CamScanner

116020903

27848-000000001

JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: Olman Valverde Corrales. Con una una medida de doscientos metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote Uno se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres uno- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno. Teniendo este Lote Uno un valor fiscal proporcional inicial en la suma un millón trescientos treinta y seis mil seiscientos colones exactos. LOTE DOS: naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín. Con una medida de ciento veinte metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote Dos se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres dos- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno. Teniendo este Lote Dos un valor fiscal proporcional inicial en la suma ochocientos un mil novecientos sesenta colones exactos. Continúan manifestando los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO



Escaneado con CamScanner
116020903

27848-00000001

JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



CÁRDENAS MARÍN que luego de haber fraccionado dos lotes, mantienen a su nombre el resto reservado. Por lo que, siendo copropietarios, mantienen la misma proporcionalidad sobre el resto reservado, es decir, quedando cada uno como dueños de un medio del inmueble; describiéndose este RESTO RESERVADO de la siguiente forma: Naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: Rolando Zumbado Ruíz, Sur: Olman Valverde Fallas, La Gran Conquista Sociedad Anónima, Luis Redondo Torres, Este: Calle Pública con cincuenta y tres metros y noventa y seis centímetros de frente, Oeste: Mauricio Valverde Corrales y Luis Alberto Bogantes Carvajal. Con una medida de cuatro mil ciento sesenta y nueve metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Resto Reservado se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres tres- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno. Teniendo este Resto Reservado un valor fiscal proporcional en la suma veintisiete millones ochocientos sesenta y un mil cuatrocientos treinta y nueve colones con cero siete céntimos. **CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO:** Tomando en consideración que producto del fraccionamiento antes realizado, los lotes identificados como LOTE UNO y LOTE DOS no poseen salida a calle pública, los comparecientes Zeledón Núñez y Cárdenas Marín han acordado constituir una SERVIDUMBRE DE PASO en contra del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario bajo la matrícula número cinco cinco siete nueve seis cinco de la provincia de San José, bajo los derechos cero cero uno y cero cero dos, inmueble inscrito al tomo cero cuatrocientos



JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



veintisiete, asiento cero cero cero dieciocho mil cuatrocientos dieciséis, y que se ha identificado en cuanto a descripción como Resto Reservado, siendo éste inmueble el fundo sirviente. Estableciéndose la servidumbre a favor de los inmuebles fraccionados, los cuales fueron identificados y descritos como Lote Uno y Lote Dos en líneas superiores de este mismo instrumento público; siendo el Lote Uno y el Lote Dos los fundos dominantes. La servidumbre de paso se encuentra ubicada en el sector medial de la propiedad sirviente. Los comparecientes han decidido no imponer restricción alguna para el inmueble dominante. La servidumbre de paso inicia en el inmueble sirviente en el sector medial punto cardinal Este teniendo una longitud de cuarenta y un metros, manteniendo un ancho constante de cinco metros con un rumbo de Este a Oeste. Los comparecientes estiman la servidumbre que han constituido en la suma de un millón de colones. La suscrita Notaria Pública da fe de los datos de la servidumbre de paso con vista en el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos uno. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres tres- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno. Los comparecientes solicitan al Registro Nacional la inscripción de la servidumbre aquí constituida.

COMPRAVENTA DEL LOTE UNO: Manifiestan los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN que el inmueble identificado como LOTE UNO y que se describe de la siguiente forma: naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: servidumbre de paso, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: Olman Valverde Corrales. Con una una medida de doscientos metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro



Escaneado con CamScanner
116020903

27848-00000001

JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



cinco cinco- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote Uno se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres uno- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno; lo venden en este acto libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones, pero soportando limitación de servidumbre de paso en condición de fundo dominante, a la empresa LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA representada por su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma ELÍAS CARRANZA VALVERDE, de calidades y facultades arriba descritas y sobre las cuales se consignó la correspondiente dación de fe. Fijándose el precio de la venta del inmueble identificado como LOTE UNO en la suma de tres millones de colones exactos, dinero que es cancelado por la sociedad compradora mediante cheque certificado por la suma de tres millones de colones exactos, cheque confeccionado a nombre de la señora Ana Belén Zeledón Nuñez, cheque número seis cinco tres tres tres de fecha quince de marzo del dos mil veintiuno del Banco Nacional de Costa Rica. Cheque que es recibido por los señores Zeledón Nuñez y Cárdenas Marín a entera satisfacción. Siendo que el monto de venta del LOTE UNO pactado por las partes es por una suma mayor al valor fiscal inicial consignado en el fraccionamiento, manifiesta el compareciente ELÍAS CARRANZA VALVERDE en la condición ya indicada, que solicita respetuosamente al Registro Nacional actualizar y consignar como valor fiscal del Lote Uno la suma de los tres millones de colones exactos del precio de la venta. **COMPRAVENTA DEL LOTE DOS:** Manifiestan los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN que el inmueble identificado como LOTE DOS y que se describe de la siguiente forma: LOTE DOS: naturaleza: terreno para



JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: servidumbre de paso, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: La Gran Conquista, S.A. Con una medida de ciento veinte metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote Dos se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres dos- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno; lo venden en este acto libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones, pero soportando limitación de servidumbre de paso en condición de fundo dominante, al compareciente LUIS REDONDO TORRES de calidades ya indicadas al inicio de este instrumento público. Fijándose el precio de la venta del inmueble identificado como LOTE DOS en la suma de cuatro millones de colones exactos, dinero que es cancelado por el comprador mediante dinero en efectivo que es recibido por los comparecientes Zeledón Nuñez y Cárdenas Marín a entera satisfacción. Siendo que el monto de venta del LOTE DOS pactado por las partes es por una suma mayor al valor fiscal inicial consignado en el fraccionamiento, manifiesta el compareciente LUIS REDONDO TORRES, que solicita respetuosamente al Registro Nacional actualizar y consignar como valor fiscal del Lote Dos la suma de los cuatro millones de colones exactos del precio de la venta. **ACUERDO SOBRE EL PAGO DE TIMBRES Y HONORARIOS:** En este acto los comparecientes solicitan dejar plasmado por escrito el acuerdo al que han llegado en relación con el pago de los gastos, timbres, impuestos y honorarios de los actos jurídicos que han sido fijados en este instrumento público. En tal



Escaneado con CamScanner
116020903

27848-00000001

JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



sentido, han dispuesto lo siguiente: a.- la empresa compradora del Lote Uno asume el pago de los gastos, timbres, impuestos y honorarios del lote que han adquirido; b.- el compareciente Redondo Torres asume el pago de los gastos, timbres, impuestos y honorarios por la compra del Lote Dos. Mientras que los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN asumen el pago de los gastos, timbres, impuestos y honorarios relacionados con la constitución de la servidumbre de paso. En este acto la suscrita Notaria Pública en apego al artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial hace constar que he recibido de los distintos comparecientes la totalidad del dinero correspondiente al pago de gastos, timbres, impuestos y honorarios de los diferentes actos jurídicos que han sido consignados en este instrumento, por lo que la suscrita ha procedido a expedir los correspondientes recibos de dinero y facturas electrónicas por concepto de honorarios de la labor acá realizada. Se hace constar que el dinero ha sido recibido mediante transferencia electrónica a mi cuenta bancaria personal en el Banco DAVIVIENDA. Dicho lo anterior, la suscrita Notaria Pública **hace constar que:** Primero. Que la suscrita Notaria Pública ha actuado por solicitud de los comparecientes, es decir, por principio de rogación, esto en estricto cumplimiento de los artículos seis y treinta y seis del Código Notarial. Segundo. Que he apegado mi actuación al fuero de competencia establecido en el artículo treinta y cuatro del Código Notarial. Tercero. Coherente con lo anterior, la suscrita Notaria Pública ha informado a los interesados del valor y las trascendencias legales de las estipulaciones, renunciaciones, así como de las limitaciones que han sido constituidas. Cuarto. La suscrita Notaria Pública informó debidamente a cada uno de los comparecientes sobre las responsabilidades y obligaciones adquiridas en materia tributaria derivadas de los actos que acá se han realizado. Quinto. La suscrita Notaria Pública hace constar que los comparecientes me presentaron los documentos que sirven como prueba para las daciones de fe que se han consignado en este instrumento, documentos que son resguardados en mi archivo de referencia. Sexto. La suscrita Notaria Pública hace constar que he tenido a la vista los documentos no



JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



esenciales a que se refiere la escritura, los cuales quedan agregados al archivo de referencia de este tomo de la suscrita. ES TODO. Expido un primer testimonio para su inscripción. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, Zapote, al ser las quince horas y cincuenta y cinco minutos del veintiuno de marzo del dos mil veintiuno. FIRMAS: ILEGIBLE (ANA BELÉN ZELEDÓN NÚÑEZ) - ILEGIBLE (ERNESTO CÁRDENAS MARÍN) - ILEGIBLE (ELÍAS CARRANZA VALVERDE representante de La Gran Conquista, S.A.)- ILEGIBLE (LUIS REDONDO TORRES)- ILEGIBLE (NOTARIA PÚBLICA JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO). LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO FRENTE AL FOLIO CINCO FRENTE, DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDÓ COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Banco de Costa Rica
 27/05/2020 08:53:34
 Oficina: 917 Ajac Branch
 Cajero: 2757740
 Documento: 38279678
 Formulario:0000000000
 Notas: 3652

CANC ENTEROS-IABACION

Numero Entero: 000369925609

 Titulacion: 382796780
 Registros: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Pasado: 0.01
 Descripción:
 Rollets:
 Finca/Motor:

 TIMBRE COLEGIO DE 275.00

Emulación de Entero de Timbres por Fraccionamiento del Lote 1

 Moneda de Transacción: COLONES
 Sub Tot. Timbres: *****275.00
 Descuento: *****10.50
 Total Timbres: *****265.50

 Total DGTB: *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****255.00
 Valores: *****10.00
 Total: *****265.50

Monto en letras:

NOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO
 COLONES CON CINCUENTA CTS.

000112510550

Caf. Finca 2007, Cof. Banco 1970008 01 3019 25200005, FICSA S.A. TEL. 2201-1000 FAX 2201-1002

Caf. Finca 2007, Cof. Banco 1970008 01 3019 25200005, FICSA S.A. TEL. 2201-1000 FAX 2201-1002

Caf. Finca 2007, Cof. Banco 1970008 01 3019 25200005, FICSA S.A. TEL. 2201-1000 FAX 2201-1002

019 2201 1002

Banco de Costa Rica
 27/05/2020 08:53:34
 Oficina: 917 Ajac Branch
 Cajero: 2757740
 Documento: 38279678
 Formulario:0000000000
 Notas: 3652

CANC ENTEROS-IABACION

Numero Entero: 000369925609

 Titulacion: 382796780
 Registros: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Pasado: 0.01
 Descripción:
 Rollets:
 Finca/Motor:

 TIMBRE COLEGIO DE 275.00

Emulación de Entero de Timbres por Fraccionamiento del Lote 2

 Moneda de Transacción: COLONES
 Sub Tot. Timbres: *****275.00
 Descuento: *****10.50
 Total Timbres: *****265.50

 Total DGTB: *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****255.00
 Valores: *****10.00
 Total: *****265.50

Monto en letras:

NOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO
 COLONES CON CINCUENTA CTS.

000112510550

Caf. Finca 2007, Cof. Banco 1970008 01 3019 25200005, FICSA S.A. TEL. 2201-1000 FAX 2201-1002

Caf. Finca 2007, Cof. Banco 1970008 01 3019 25200005, FICSA S.A. TEL. 2201-1000 FAX 2201-1002

Caf. Finca 2007, Cof. Banco 1970008 01 3019 25200005, FICSA S.A. TEL. 2201-1000 FAX 2201-1002

019 2201 1002

 Firma

Banco de Costa Rica
 27/05/2020 08:53:24
 Oficinas: 917 Main Branch
 Cajeros: 2757740
 Registros: 38279679
 Formulario: 0000000000
 Notas: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000369935609
 Tasacion: 382796790
 Registros: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Tasado: 0.01
 Descripción:
 Boleta:
 Finca/Motor:

TIMBRE COLEGIO DE 075.00

**Emulación de Entero de Timbres por
 Compraventa del Lote 1**

Moneda de Transacción: COLONES
 Sub Tot. Timbres: *****275.00
 Descuentos: *****0.50
 Total Timbres: *****275.50
 Total BDT: *****275.50

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****258.50
 Valores: *****17.00
 Total: *****275.50

Monto en letras:

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO COLONES CON CINCUENTA CTS.

000112510550

Firma

Banco de Costa Rica
 27/05/2020 08:53:24
 Oficinas: 917 Main Branch
 Cajeros: 2757740
 Registros: 38279679
 Formulario: 0000000000
 Notas: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000369935609
 Tasacion: 382796790
 Registros: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Tasado: 0.01
 Descripción:
 Boleta:
 Finca/Motor:

TIMBRE COLEGIO DE 075.00

**Emulación de Entero de Timbres por
 Compraventa del Lote 2**

Moneda de Transacción: COLONES
 Sub Tot. Timbres: *****275.00
 Descuentos: *****0.50
 Total Timbres: *****275.50
 Total BDT: *****275.50

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****258.50
 Valores: *****17.00
 Total: *****275.50

Monto en letras:

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO COLONES CON CINCUENTA CTS.

000112510550

Firma

Banco de Costa Rica
 27/05/2020 08:53:24
 Oficina: 919 Main Branch
 Cajero: 2757749
 Documento: 382774780
 Cuenta: 0000000000
 Notas: 1052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000369535609

Tasacion: 382774780
 Registros: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Tasado: 0.00
 Descripción:
 Rolos:
 Finca/Rolos:

TIMBRE COLECTO DE 075.00

**Emulación de Entero de Timbres por
 Constitución de Servidumbre de paso**

Moneda de Transacciones: COLONES

Sub Tot. Timbres: *****075.00
 Descuento: *****0.50
 Total Timbres: *****075.50

Total NETO: *****0.00

DESGLÓSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****050.50
 Valores: *****0.00
 Total: *****050.50

Monto en letras:

QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO
 COLONES CON CINCUENTA CTS.

000112510550

Firma

Cod Finca: 000112510550 | 20170518 | 08:53:24 | 919 MAIN BRANCH | BANCO DE COSTA RICA S.A. | TEL: 2211-0000 | FAX: 2211-0000

ÍNDICE

JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO
116020903



Índice de instrumentos autorizados por el Notario(a) González Castro Julie Daniela de la Segunda Quincena del mes de Marzo del 2021

Tomos	Folio Inicial	Folio Final	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
1	1F	SF	001	21/03/2021	15:55	Fraccionamientos de dos lotes con resto reservado, constitución de servidumbre y compraventa.	Ana Belén Zeledón Nuñez Ernesto Cárdenas Marín Luis Redondo Torres La Gran Conquistista S. A., representada por Elías Carranza Valverde.
Última línea							

San José, 29 de marzo de 2021



Julie Daniela González Castro
Camé Número de camé 27848



ARCHIVO DE REFERENCIAS

Conforme al artículo 47 del Código Notarial vigente, así como en apego a los ordinales 21 y 28 inciso e) de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, se adjuntan los documentos que corresponden al archivo de referencias de la escritura número UNO-UNO que se realiza para los efectos del presente trabajo de graduación; los cuales se presentan en la forma que de seguido se expone:

Identificación de los comparecientes y documentos relacionados con esta identificación.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 1342 0717

Nombre: ANA BELEN
1º Apellido: ZELEDON
2º Apellido: NUÑEZ

Número de Cédula: 1 1342 0717
Fecha de Nacimiento: 08 02 1988
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: ALIRIO ROBERTO ZELEDON DELGADO
Nombre de la Madre: ELSA MARIA NUÑEZ UREÑA
Domicilio Electoral: CALLE FALLAS DESAMPARADOS SAN JOSE
Vencimiento: 04 02 2030

002686397

Escaneado con CamScanner

CÓDIGO VERIFICADOR

20TKDFYXMM



**TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES**
REPÚBLICA DE COSTA RICA



sistema
de CERTIFICACIONES
DIGITALES

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO : MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS
FOLIO : TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE
ASIENTO : SETECIENTOS DIECISIETE
CITA : 1-1342-359-0717
DICE QUE : ANA BELEN ZELEDON NUÑEZ
NACIÓ EN : HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
EL DÍA : OCHO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO
PADRE : ALIRIO ROBERTO ZELEDON DELGADO
NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
MADRE : ELSA MARIA NUÑEZ UREÑA
NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

REGISTRO CIVIL
 REPÚBLICA DE COSTA RICA

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS OCHO HORAS CON TREINTA Y DOS MINUTOS DEL QUINCE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICES SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SIRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.



Escaneado con CamScanner

REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 1383 0493



Nombre: ERNESTO
1º Apellido: CARDENAS
2º Apellido: MARIN



Número de Cédula: 1 1383 0493
Fecha de Nacimiento: 27 02 1989
Domicilio Electoral: CALLE FALLAS DESAMPARADOS SAN JOSE
Lugar de Nac.: URUCA CENTRAL SAN JOSE
Vencimiento: 25 02 2024 Sexo: M



7856075

CÓDIGO VERIFICADOR

20HTDFYXRC



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
REPÚBLICA DE COSTA RICA



SISTEMA
de CERTIFICACIONES
DIGITALES

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

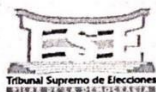
AL TOMO : MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES
 FOLIO : DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE
 ASIEN TO : CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES
 CITA : 1-1383-247-0493
 DICE QUE : ERNESTO CARDENAS MARIN
 NACIÓ EN : URUCA CENTRAL SAN JOSE
 EL DÍA : VEINTISIETE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE
 PADRE : EDILBERTO CARDENAS MORA
 NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
 MADRE : SARA MARIN MORA
 NACIONALIDAD : COSTARRICENSE



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS OCHO HORAS CON TREINTA Y DOS MINUTOS DEL QUINCE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICESU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SIRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE 1575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

CÓDIGO VERIFICADOR

20J4DFYXRA



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
REPÚBLICA DE COSTA RICA



SISTEMA
de CERTIFICACIONES
DIGITALES

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE MATRIMONIOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO: QUINIENTOS SESENTA Y SEIS
FOLIO: DOSCIENTOS SETENTA Y UNO
ASIENTO: QUINIENTOS CUARENTA Y UNO
CITA: 1-0566-271-0541
DICE QUE: ANA BELEN ZELEDON NUÑEZ
C/COMO: *****

DE: VEINTISIETE AÑOS
NACIONALIDAD: COSTARRICENSE
CÉDULA: 113420717
ESTADO CIVIL: SOLTERA
HIJA DE: ALIRIO ROBERTO ZELEDON DELGADO
NACIONALIDAD: COSTARRICENSE
Y DE: ELSA MARIA NUÑEZ UREÑA

NACIONALIDAD: COSTARRICENSE
CONTRAJO MATRIMONIO CON: ERNESTO CARDENAS MARIN

C/COMO: *****
DE: VEINTISEIS AÑOS
NACIONALIDAD: COSTARRICENSE
CÉDULA: 113830493
ESTADO CIVIL: SOLTERO
HIJA DE: EDILBERTO CARDENAS MORA

NACIONALIDAD: COSTARRICENSE
Y DE: SARA MARIN MORA
NACIONALIDAD: COSTARRICENSE

CELEBRADO EN: MATA REDONDA CENTRAL SAN JOSE
FECHA: VEINTICINCO DE JULIO DE DOS MIL QUINCE

ESTA CERTIFICACIÓN ES DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO Y CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS OCHO HORAS CON TREINTA Y DOS MINUTOS DEL QUINCE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-ES-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SIRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-6643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE 1575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

CS Escaneado con CamScanner

 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

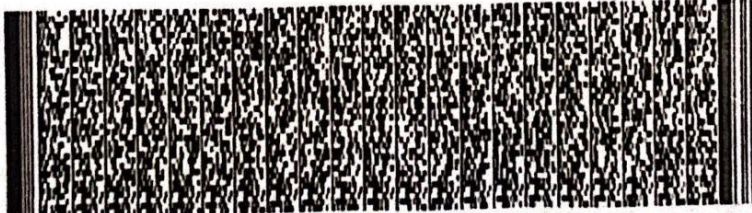
1 1445 0693



1 1445,0693

Nombre: **ELIAS**
1° Apellido: **CARRANZA**
2° Apellido: **VALVERDE**
C.C:

Número de Cédula: **1-1445 0693**
Fecha de Nacimiento: **12 10 1990**
Lugar de Nacimiento: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**
Nombre del Padre: **GERARDO ANTONIO CARRANZA SUAREZ**
Nombre de la Madre: **SHIRLEY VALVERDE CORDOBA**
Domicilio Electoral: **CALLE FALLAS DESAMPARADOS SAN JOSE**
Vencimiento: **09 09 2030**



003111957

CÓDIGO VERIFICADOR

20PYDFADFY



**TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES**
REPÚBLICA DE COSTA RICA



**Sistema
de CERTIFICACIONES
DIGITALES**

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO : MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO

FOLIO : TRESCIENTOS SESENTA Y TRES

ASIENTO : SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES

CITA : 1-1445-363-0693

DICE QUE : ELIAS CARRAZA VALVERDE

NACIÓ EN : HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE

EL DÍA : DOCE DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA

PADRE : GERARDO ANTONIO CARRANZASUAREZ

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

MADRE : SHIRLEY VALVERDE CORDOBA

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

REGISTRO CIVIL
REPÚBLICA DE COSTA RICA

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS OCHO HORAS CON TREINTA Y DOS MINUTOS DEL QUINCE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-EB-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICESU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SIRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

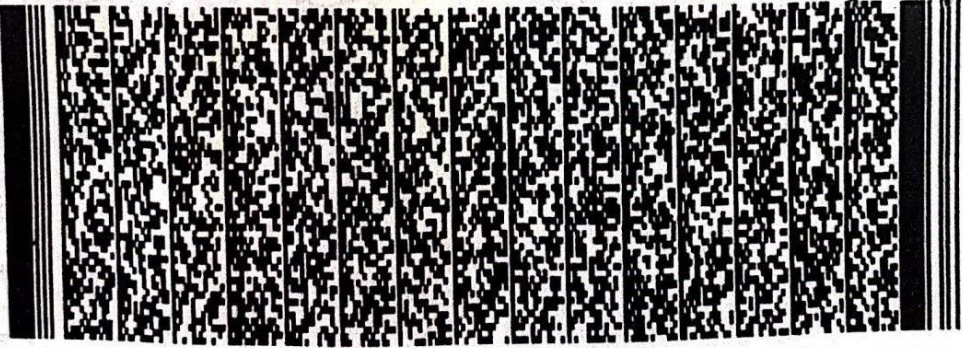

 **REPUBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 1010 0143



Nombre: **LUIS**
1º Apellido: **REDONDO**
2º Apellido: **TORRES**
CC.: **TORRES**

Número de Cédula: **1 1010 0143**
Fecha de Nacimiento: **15 08 1978**
Domicilio Electoral: **SAN LORENZO DESAMPARADOS SAN JOSE**
Lugar de Nac.: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**
Vencimiento: **07 07 2026** Sexo: **M**



9430398

CÓDIGO VERIFICADOR

2034DFADFX



**TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES**
REPÚBLICA DE COSTA RICA

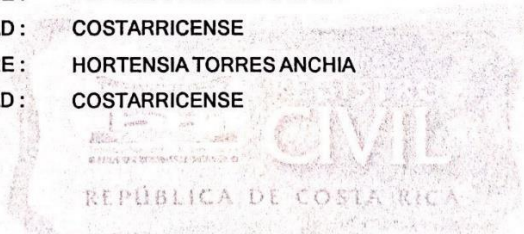


**Sistema
de CERTIFICACIONES
DIGITALES**

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO : MIL DIEZ
 FOLIO : VEINTIUNO
 ASIENTO : CIENTO CUARENTA Y TRES
 CITA : 1-1010-021-0143
 DICE QUE : LUIS REDONDO TORRES
 NACIÓ EN : HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
 EL DÍA : QUINCE DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO
 PADRE : FEDERICO REDONDO MATA
 NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
 MADRE : HORTENSIA TORRES ANCHIA
 NACIONALIDAD : COSTARRICENSE



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS OCHO HORAS CON TREINTA Y DOS MINUTOS DEL QUINCE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCION DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACION CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICESU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCION, SIRVASE COMUNICARLO AL NUMERO TELEFÓNICO 2287-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE 1575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACION, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRONICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

Documentos relacionados con la existencia de la sociedad anónima, representación y autorización del representante para el acto.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1253732-2020
PERSONA JURIDICA: 3-101-784306**

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2019 ASIENTO: 411393 **FECHA INSCRIPCION / TRASLADO:** 08/07/2019
DOMICILIO: SAN JOSE-SAN JOSE ZAPOTE RESIDENCIAL MONTEALEGRE DE LAS INSTALACIONES DE RADIO OMEGA, CIEN METROS AL NORTE Y SETENTA Y CINCO METROS ESTE, EDIFICIO MANO DERECHA BLANCO
OBJETO/FINES (SINTESIS): COMERCIO DE MUEBLES
PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 28/06/2019 VENCIMIENTO: 28/06/2118
NUMERO LEGALIZACION: 4062001045746
FECHA LEGALIZACION: 08/07/2019

CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCION: 08/07/2019 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES
CLASE DE ACCION O TITULO: ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS
CANTIDAD TITULOS: 2 **MONTO:** 25,000.00 **TOTAL:** 50,000.00
NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA

ADMINISTRACION

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: JUNTA DIRECTIVA Y FISCAL DURARAN EN SUS CARGOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL
LA JUNTA DIRECTIVA NO TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

CORRESPONDERA AL PRESIDENTA Y SECRETARIO LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA PUDIENDO ACTUAR SEPARADAMENTE. LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL. PODRAN OTORGAR PODERES, SUSTITUIR SU MANDATO TOTAL O PARCIALMENTE, DELEGAR SUS PODERES EN TODO O EN PARTE, RESERVANDOSE O NO SUS FACULTADES, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO. ADEMAS, ESTAN FACULTADOS PARA AUTORIZAR A QUIEN ESTIME CONVENIENTE PARA FIRMAR CONTRA LAS CUENTAS QUE TENGA LA SOCIEDAD EN LOS BANCOS DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL, PRIVADO Y EXTRANJERO. PARA VENTA DE BIENES INMUEBLES O CONSTITUCION Y SOLICITUD DE CREDITOS HIPOTECARIOS O FIDUCIARIOS DE ACUERDO AL ARTICULO 637 DEL CODIGO COMERCIO, SERA NECESARIO EL ACUERDO POR MAYORIA SIMPLE DE SOCIOS.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 08/07/2019 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: ELIAS CARRANZA VALVERDE CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1445-0693
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 28/06/2019 VENCIMIENTO: 28/06/2118

FECHA DE INSCRIPCION: 08/07/2019 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: DANIEL LARA CASTILLO CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0155-0865
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 28/06/2019 VENCIMIENTO: 28/06/2118

FECHA DE INSCRIPCION: 08/07/2019 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: ELISA CASTRO UMAÑA CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0667-0059
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 28/06/2019 VENCIMIENTO: 28/06/2118

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION
NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

FECHA DE INSCRIPCION: 08/07/2019 **CARGO:** FISCAL
OCUPADO POR: ROBERTO GONZALEZ DELGADO CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0455-0473

REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 28/06/2019 VENCIMIENTO: 28/06/2118

NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURIDICA
FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE PODERES OTORGADOS POR LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 8 HORAS 32 MINUTOS, DEL 15 DE MARZO DE 2021.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA, HASTA POR UN AÑO ADICIONAL, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALÍA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DE 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 INCLUSIVE, TODO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 9866.

ACTA NUMERO TREINTA: ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la sociedad LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica número tres - ciento uno - siete ocho cuatro tres cero seis, celebrada en el domicilio de la sociedad ubicado San José, San José, Zapote, Residencial Montealegre, de las instalaciones de Radio Omega, cien metros al norte y setenta y cinco metros este, edificio a mano derecha, color blanco, a las trece horas del primero de marzo del año dos mil veintiuno. Preside el señor **ELÍAS CARRANZA VALVERDE**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de San José, Desamparados, San Antonio, portador de la cédula de identidad uno- uno cuatro cuatro cinco- cero seis nueve tres y actúa como secretario el señor **DANIEL LARA CASTILLO**, mayor de edad, soltero, comerciante, vecino de San José, Desamparados, San Antonio, portador de la cédula de identidad uno- cero uno cinco cinco- cero ocho seis cinco, ambos por designación de la Asamblea. Presente la totalidad del capital social en los señores Elías Carranza Valverde y Daniel Lara Castillo que fungen como Presidente y Secretario respectivamente, se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes: **ARTÍCULO PRIMERO:** Se acuerda autorizar al señor **ELÍAS CARRANZA VALVERDE** para que compre por el precio de TRES MILLONES DE COLONES, el inmueble propiedad de los señores **ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ**, quien dice ser mayor de edad, casada en primeras nupcias, odontóloga, vecina de San José, San Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este de la Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad número uno-uno tres cuatro dos-cero siete uno siete; **ERNESTO CÁRDENAS MARÍN**, quien dice ser mayor de edad, casado en primeras nupcias, ingeniero civil, vecino de San José, San Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este de la Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno- uno tres ocho tres- cero cuatro nueve tres, que se describe de la siguiente forma: **LOTE UNO:** naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: Olman Valverde Corrales. Con una una medida de doscientos metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno, el cual cuenta con el visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres uno- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno. **ARTÍCULO SEGUNDO:** El inmueble que se adquiere se encuentra pendiente de inscripción ante el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles producto del fraccionamiento y se ajusta al plano catastrado número ya

indicado. **ARTÍCULO TERCERO:** Se autoriza al señor ELÍAS CARRANZA VALVERDE, de calidades indicadas, para que en su condición de presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad LA GRAN CONQUISTA S.A, acuerde con los vendedores del inmueble la constitución de una servidumbre de paso, ello con motivo que el inmueble que se adquiere no cuenta con salida a calle pública. **ARTÍCULO CUARTO:** La asamblea de socios en este acto autoriza al señor Carranza Valverde para realizar las erogaciones correspondientes al pago de gastos, timbres e impuesto de traspaso por la adquisición del inmueble. **ARTÍCULO QUINTO:** Se autoriza al señor Carranza Valverde para acudir ante el Notario Público Armando Madriz Salas para gestionar la protocolización de la presente acta. **ARTICULO SEXTO:** No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma esta acta, dándose por terminada la asamblea en San José a las catorce horas y treinta minutos del primero de marzo del año dos mil veintiuno.



Elías Carranza Valverde

Presidente



Daniel Lara Castillo

Secretario

ARMANDO MADRIZ SALAS
1111480571



NUMERO QUINCE: Yo, Armando Madriz Salas, Notario Público, con oficina abierta en la ciudad de San José, San José, Zapote, Residencial Montealegre, del Centro Evangélico cien metros norte, edificio a mano izquierda, color blanco procedo a protocolizar acta en lo literal que dice: "**ACTA NUMERO TREINTA:** ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la sociedad LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica número tres - ciento uno - siete ocho cuatro tres cero seis, celebrada en el domicilio de la sociedad ubicado San José, San José, Zapote, Residencial Montealegre, de las instalaciones de Radio Omega, cien metros al norte y setenta y cinco metros este, edificio a mano derecha, color blanco, a las trece horas del primero de marzo del año dos mil veintiuno. Preside el señor **ELÍAS CARRANZA VALVERDE**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de San José, Desamparados, San Antonio, portador de la cédula de identidad uno- uno cuatro cuatro cinco- cero seis nueve tres y actúa como secretario el señor **DANIEL LARA CASTILLO**, mayor de edad, soltero, comerciante, vecino de San José, Desamparados, San Antonio, portador de la cédula de identidad uno- cero uno cinco cinco- cero ocho seis cinco, ambos por designación de la Asamblea. Presente la totalidad del capital social en los señores Elías Carranza Valverde y Daniel Lara Castillo que fungen como Presidente y Secretario respectivamente, se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes: **ARTÍCULO PRIMERO:** Se acuerda autorizar al señor ELÍAS CARRANZA VALVERDE para que compre por el precio de TRES MILLONES DE COLONES, el inmueble propiedad de los señores ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ, quien dice ser mayor de edad, casada en primeras nupcias, odontóloga, vecina de San José, San Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este de la Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad número uno-uno tres cuatro dos-cero siete uno siete; ERNESTO CÁRDENAS MARÍN, quien dice ser mayor de edad, casado en primeras nupcias, ingeniero civil, vecino de San José, San Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este de la



1111480571

20144-000000001

ARMANDO MADRIZ SALAS
1111480571



Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno- uno tres ocho tres- cero cuatro nueve tres, que se describe de la siguiente forma: LOTE UNO: naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: Olman Valverde Corrales. Con una una medida de doscientos metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno, el cual cuenta con el visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres uno- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno. **ARTÍCULO SEGUNDO:** El inmueble que se adquiere se encuentra pendiente de inscripción ante el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles producto del fraccionamiento y se ajusta al plano catastrado número ya indicado. **ARTÍCULO TERCERO:** Se autoriza al señor ELÍAS CARRANZA VALVERDE, de calidades indicadas, para que en su condición de presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad LA GRAN CONQUISTA S.A, acuerde con los vendedores del inmueble la constitución de una servidumbre de paso, ello con motivo que el inmueble que se adquiere no cuenta con salida a calle pública. **ARTÍCULO CUARTO:** La asamblea de socios en este acto autoriza al señor Carranza Valverde para realizar las erogaciones correspondientes al pago de gastos, timbres e impuesto de traspaso por la adquisición del inmueble. **ARTÍCULO QUINTO:** Se autoriza al señor Carranza Valverde para acudir ante el Notario Público Armando Madriz Salas para gestionar la protocolización de la presente acta. **ARTICULO SEXTO:** No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma esta acta, dándose por terminada la asamblea en San José a las catorce horas y treinta minutos del primero de marzo del año dos mil veintiuno." El suscrito notario da fe y hace constar que: a) la presente protocolización se trata de una transcripción en lo literal, sin que se haya desvirtuado lo transcrito; b) El suscrito Notario da



1 1 1 4 8 0 5 7 1

20144-000000001

ARMANDO MADRIZ SALAS
1111480571



fe y hace constar que los acuerdos se tomaron con el quórum y los requisitos de ley; c) Que el acta está debidamente firmada, y los acuerdos y el acta están firmes; d) Que la sociedad está debidamente inscrita en la Sección Mercantil del Registro Nacional al tomo dos mil diecinueve, asiento cuatro uno uno tres nueve tres, cedula jurídica tres-ciento uno- siete ocho cuatro tres cero seis, domiciliada en San José, San José, Zapote, Residencial Montealegre, de las instalaciones de Radio Omega, cien metros al norte y setenta y cinco metros este, edificio a mano derecha, color blanco; e) El acta transcrita número treinta, se encuentra inserta en el libro de asamblea de socios de la sociedad folio veinte frente, libro legalizado en la oficina de legalización de libros de la tributación directa el día ocho de julio del dos mil diecinueve. ES TODO. Expido el testimonio en San José a las quince horas del diecinueve de marzo del dos mil veintiuno. ****ilegible**** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO QUINCE-DOS VISIBLE AL FOLIO SESENTA FRENTE AL FOLIO SESENTA VUELTO DEL TOMO SEGUNDO DE MI PROTOCOLO, LA CUAL CONFRONTÉ CON LA ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



1111480571

20144-00000001

Certificación literal de bienes inmuebles

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-34861-2021**

MATRICULA: 557965--001

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 557965 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN MARCOS CANTON 05-TARRAZÚ DE LA PROVINCIA DE 01-SAN JOSE
NORTE ROLANDO ZUMBADO RUIZ
SUR OLMAN VALVERDE FALLAS**

**ESTE CALLE PUBLICA
OESTE LUIS ALBERTO BOGANTES CARVAJAL Y MAURICIO VALVERDE CORRALES**

**MIDE: CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1802578-2000**

**PROPIETARIO:
ANA BELEN ZELEDON NUÑEZ
CEDULA IDENTIDAD: 1-1342-0717
ESTADO CIVIL: CASADA UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO DE LA FINCA
PRESENTACIÓN: 0427-00018416-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-JUN-2016**

**OTROS:
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 8 HORAS 50 MINUTOS Y 14 SEGUNDOS, DEL 15 DE MARZO DE 2021.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-34861-2021

MATRICULA: 557965---002

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 557965 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 002

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN MARCOS CANTON 05-TARRAZÚ DE LA PROVINCIA DE 01-SAN JOSE
NORTE ROLANDO ZUMBADO RUIZ
SUR OLMAN VALVERDE FALLAS
ESTE CALLE PUBLICA
OESTE LUIS ALBERTO BOGANTES CARVAJAL Y MAURICIO VALVERDE CORRALES

MIDE: CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1802578-2000

PROPIETARIO:

ERNESTO CARDENAS MARIN
CEDULA IDENTIDAD: 1-1383-0493
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO DE LA FINCA
PRESENTACIÓN: 0427-00018416-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-JUN-2016
OTROS:

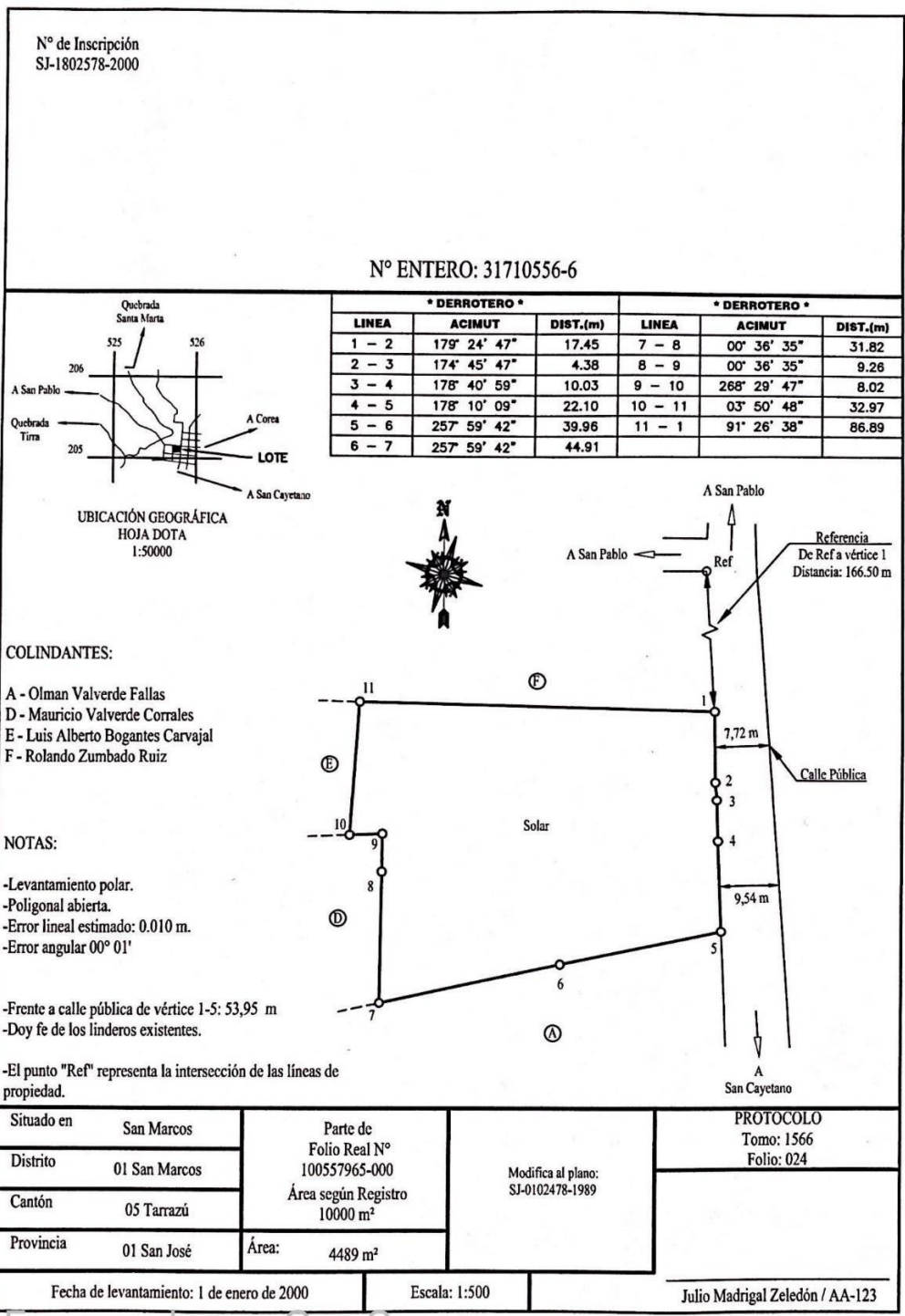
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

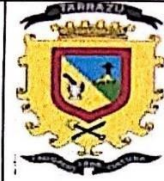
EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 8 HORAS 50 MINUTOS Y 14 SEGUNDOS, DEL 15 DE MARZO DE 2021.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN

Planos Catastrados de la finca madre, lotes fraccionados y resto reservado

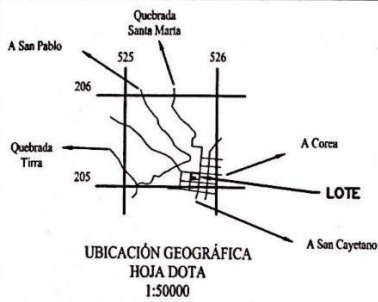


N° de inscripción
SJ-000455-2021

Municipalidad de Tarrazú
Departamento de Catastro
Bienes inmuebles y Control
Urbano Visado No.000231-
2021 del 02 de marzo del
2021, conforme a los
artículos 33 y 34 de la Ley de
Planificación Urbana.



N° ENTERO: 31710556-6



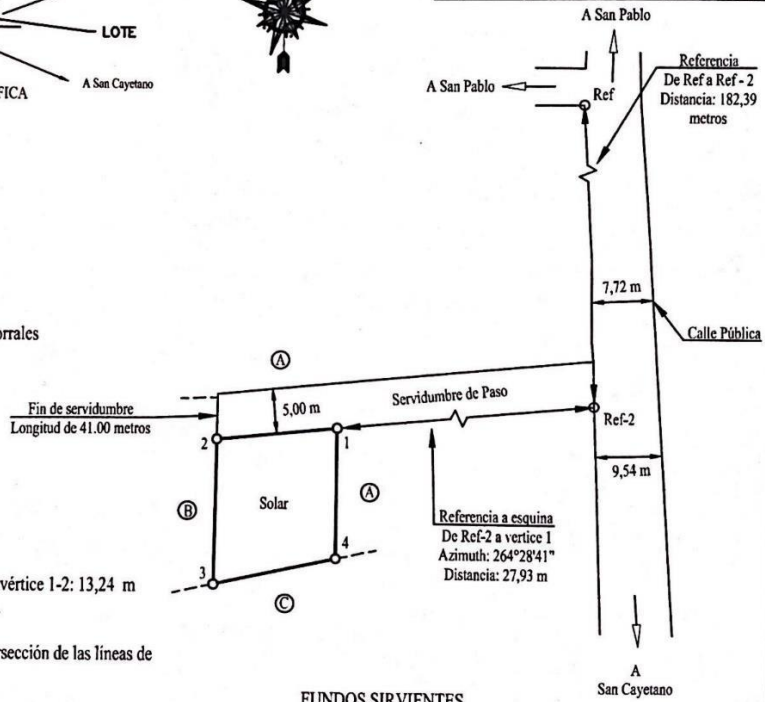
LINEA	DERROTERO		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1-2	258	51	13	24
2-3	175	04	15	91
3-4	72	22	13	60
4-1	354	39	14	36

COLINDANTES:

- A - Ana Belén Zeledón Núñez
- Ernesto Cárdenas Marín
- B - Olman Mauricio Valverde Corrales
- C - Olman Valverde Fallas

NOTAS:

- Levantamiento polar.
- Poligonal abierta.
- Error lineal estimado: 0.010 m.
- Error angular 00° 01'
- Frente a servidumbre de paso de vértice 1-2: 13,24 m
- Doy fe de los linderos existentes.
- El punto "Ref" representa la intersección de las líneas de propiedad.



FUNDOS SIRVIENTES
Folio Real 100547965-000

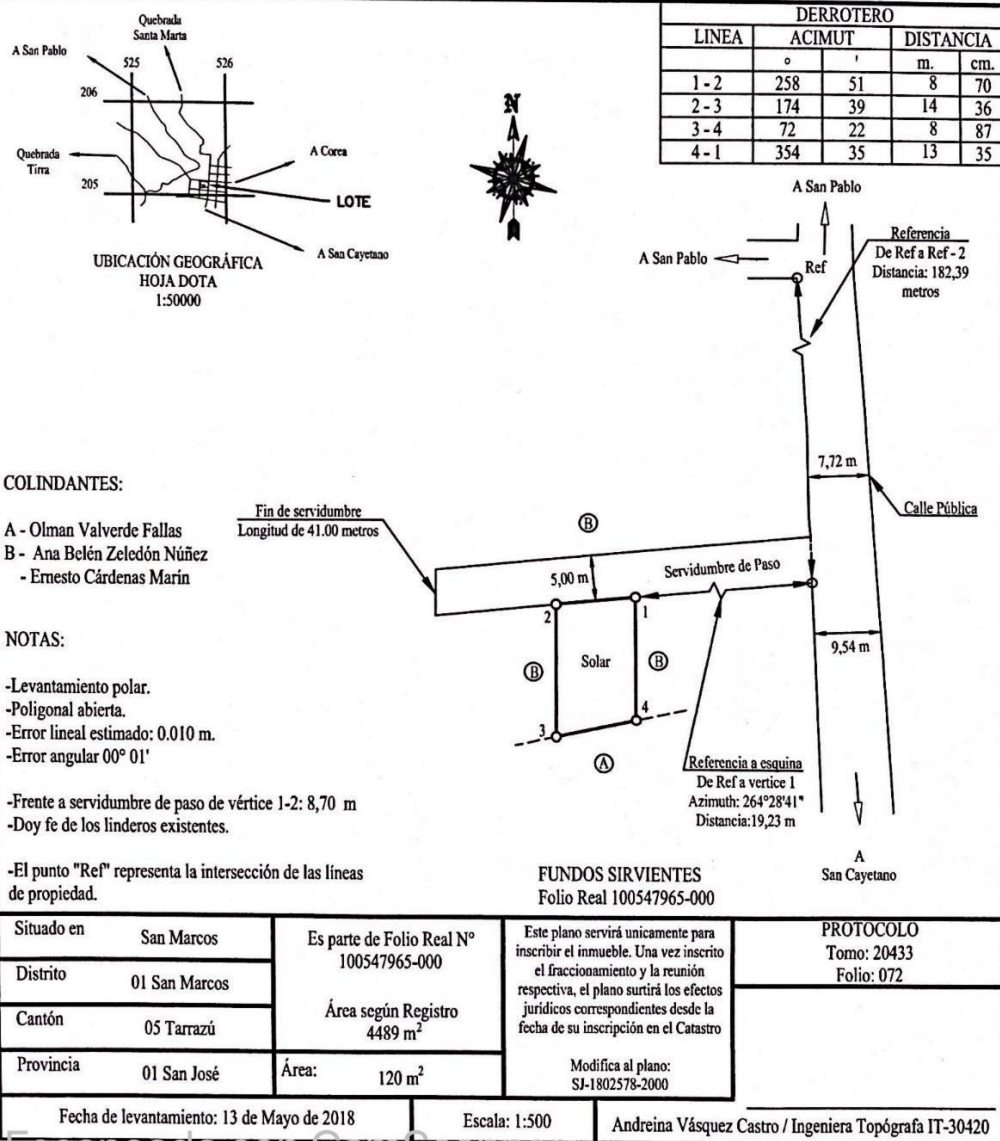
Situado en	San Marcos	Es parte de Folio Real N° 100547965-000	Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento y la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro	PROTOCOLO Tomo: 20433 Folio: 072
Distrito	01 San Marcos			
Cantón	05 Tarrazú	Área según Registro 4489 m ²	Modifica al plano: SJ-1802578-2000	
Provincia	01 San José	Área: 200 m ²		
Fecha de levantamiento: 13 de Mayo de 2018		Escala: 1:500	Andreina Vásquez Castro / Ingeniera Topógrafa IT-30420	

N° de inscripción
SJ-000456-2021

Municipalidad de Tarrazú
Departamento de Catastro
Bienes inmuebles y Control
Urbano Visado No.000232-
2021 del 02 de marzo del
2021, conforme a los
artículos 33 y 34 de la Ley de
Planificación Urbana.



N° ENTERO: 31710574-4



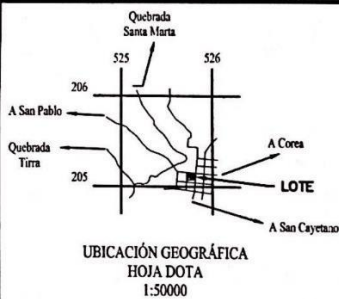
N° de inscripción
SJ-000457-2021

Municipalidad de Tarrazú
Departamento de Catastro
Bienes inmuebles y Control
Urbano Visado No.000233-
2021 del 02 de marzo del
2021, conforme a los
artículos 33 y 34 de la Ley de
Planificación Urbana.



CROQUIS DEL RESTO RESERVADO

* DERROTERO *			* DERROTERO *		
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)	LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	179° 24' 47"	17.45	7 - 8	264° 28' 54"	43.88
2 - 3	174° 45' 47"	4.38	8 - 9	00° 36' 35"	9.28
3 - 4	178° 40' 59"	10.03	9 - 10	268° 29' 47"	8.02
4 - 5	178° 10' 09"	22.10	10 - 11	03° 50' 48"	32.97
5 - 6	257° 59' 42"	39.96	11 - 1	91° 26' 38"	86.89
6 - 7	00° 12' 46"	26.70			



COLINDANTES:

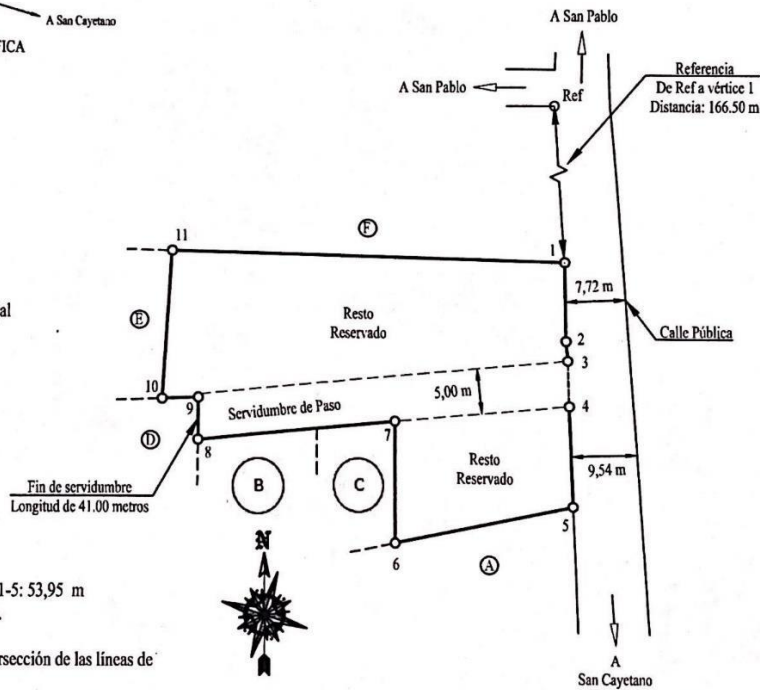
- A - Olman Valverde Fallas
- B - La Gran Conquista SA
- C - Luis Redondo Torres
- D - Mauricio Valverde Corrales
- E - Luis Alberto Bogantes Carvajal
- F - Rolando Zumbado Ruiz

NOTAS:

- Levantamiento polar.
- Poligonal abierta.
- Error lineal estimado: 0.010 m.
- Error angular 00° 01'

- Frente a calle pública de vértice 1-5: 53,95 m
- Doy fe de los linderos existentes.

-El punto "Ref" representa la intersección de las líneas de propiedad.



Situado en	San Marcos	Finca Completa Folio Real N° 100547965-001-002 Área según Registro 4169 m²	Modifica al plano: SI-0102478-1989	PROTOCOLO
Distrito	01 San Marcos			Tomó: 20433
Cantón	05 Tarrazú			Folio: 072
Provincia	01 San José			Área: 4169 m²
Fecha de levantamiento: 13 de Mayo de 2018		Escala: 1:500	Andreina Vásquez Castro / Ingeniera Topógrafa IT-30420	

Sobre la no existencia del plan regulador



Planes Reguladores

¿Qué es un Plan Regulador Urbano?

Según la Ley de Planificación Urbana 4240, indica en el Artículo Uno, el Plan Regulador es el instrumento de planificación local que 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.

Pueden ser instrumentos que ayudan a la Zona Urbana o bien Marítimo Terrestre, según sea el caso así serán los requisitos.

Actualmente de los 82 cantones del país 40 cuentan con plan regulador (48.7%), 51% de los planes fueron aprobados antes del 2000, mientras que 21 consideran todo el territorio del cantón, de igual manera 21 cuentan con viabilidad ambiental de SETENA y 4 cuentan con matriz de vulnerabilidad hidrogeológica.

Hoy 15 cantones en el país no han iniciado ningún proceso y existen 99 planes costeros vigentes y 4 en proceso.

Información Geoespacial de Planes Reguladores

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en vistas de cumplir a cabalidad con la disposición 4.4 del DFOE-AE-IF-12-2014 suscribe el "Convenio para la Publicación de Información en el Geo portal del Sistema Nacional de Información Territorial" con el Registro Nacional de la República de Costa Rica y el Instituto Geográfico Nacional administrador de la plataforma, por medio del mismo se tiene a disposición del público en general la consulta de las coberturas correspondientes a la Zonificación de algunos Planes Reguladores Cantonales vigentes a nivel parcial o total para su consulta.

"El geo portal del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) es una infraestructura tecnológica desarrollada con el objetivo de promover la generación, el acceso y el uso de información geográfica (geoespacial) georreferenciada, actualizada y confiable, uniformada y compatibilizada posicionalmente con las bases fundamentales del territorio costarricense de cubrimiento nacional, regional y local, producida por entes y órganos públicos, así como por personas privadas, físicas o jurídicas, que sea útil para apoyar la toma de decisiones en todos los campos de la gestión pública y privada, atendiendo también a las necesidades ciudadanas, en el marco de una infraestructura de datos común; según se establece en su decreto ejecutivo de creación el N° 37773-JP-H-MINAE-MICITT, publicado en la Gaceta N° 134 del 12 de julio 2013, y con fundamento en los artículos 10, 11, 12, 13 y 15 de la Ley N° 59 de creación del Instituto Geográfico Nacional y su reforma por Ley N° 8905". Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Para más información puede ingresar al [SNIT](#)

Es posible visualizar toda la información por medio del visor cartográfico en la plataforma o también desde programas específicos para el manejo de Sistemas de Información Geográfica, mediante la utilización de servicios Warehouse Management System o Sistema de Gestión de Almacenes (WMS), los mismos incluyen información como la densidad de habitantes por hectárea, la superficie mínima del lote, la altura máxima de la infraestructura, la cantidad de niveles máximos a edificar, el frente mínimo del lote, la cobertura máxima de edificación en el lote así como los retiros frontales, posteriores y laterales, toda esta información.

Más información para acceder al visor cartográfico del SNIT:

- [SNIT](#)
- [WMS del INVU](#)



Plan Regulador Urbano

Es un instrumento de planificación local que 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 las áreas urbanas.

Trámite para realizar un Plan Regulador:



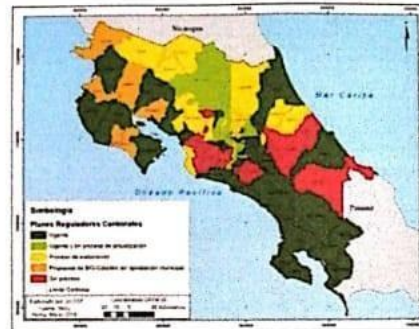
Plan Regulador Costero

Es aquel instrumento técnico y legal de planificación conformado por un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico totalmente vinculante para alcanzar los objetivos de las políticas de ordenamiento territorial en procura de un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la Zona Marítima Terrestre y áreas adyacentes.

Trámite para realizar un Plan Regulador:

Listado de Planes Reguladores Urbanos

En el siguiente mapa y cuadro podrá encontrar la información de Planes Reguladores Urbanos a nivel Nacional, por provincia y cantón. Así como su categoría y publicación en el diario oficial La Gaceta. La fuente de dicha información: Unidad de Criterios, Técnicos y Operativos Territorial, INVU.



Provincia	ID	Municipalidad	Plan Regulador	Categoría	Publicación Gaceta
San José	101	San José	Si	Vigente	Alcance N° 2 Gaceta N° 29 del 11/02/2014
San José	102	Escazú	Si	Vigente y en proceso actualización	Gaceta N° 54 17/03/05 - Gaceta N° 90 11/05/06
San José	103	Desamparados	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 243 18/12/07
San José	104	Puriscal	No	Sin proceso	-
San José	105	Tarrazú	No	Sin proceso	-
San José	106	Aserri	No	Vigente y en proceso de actualización	-
San José	107	Mora	Si	Vigente	Gaceta N° 205 27/10/1993 - Gaceta N° 182 22/09/2008
San José	108	Goicoechea	Si	Vigente	Alcance N° 23 Gaceta N° 65 31/03/2000
San José	109	Santa Ana	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 74 19/4/91 - Gaceta N° 86 07/05/03 - Gaceta N° 189 01/10/08
San José	110	Alajuelita	No	En proceso de elaboración	-

Consultado el 20 de marzo del 2021 a las 15:43 del sitio web <https://www.invu.go.cr/planes-reguladores>

Certificación de pago de impuestos municipales del inmueble



San José, 12 de marzo de 2021

CERTIFICACIÓN N°. 187-2021

A QUIEN INTERESE

Se procede a certificar que el bien inmueble situado en la Provincia de San José, Distrito San Marcos, Cantón Tarrazú, inscrito bajo el número de finca 1-150913-000, propiedad de la señora Ana Belén Zeledón Núñez, portadora de la cédula de identidad 1-1342-0717, se encuentra al día con el pago de impuestos municipales.





Teresita Blanco

Teresita Blanco

Encargada de Administración Tributaria

Administración Tributaria | Teléfono: 2546-5889 | correo electrónico: adtributaria@munitarrazu.cr

Copia del cheque certificado utilizado como medio de pago de uno de los lotes

	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	010583674	CHEQUE No. 65333
CHEQUE CERTIFICADO			
PÁGUESE A LA ORDEN DE:	ANA BELÉN ZELEDÓN NÚÑEZ	₡	3.000.000,00
EN LETRAS LA SUMA DE:	TRES MILLONES DE COLONES		
	LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA		
IBAN: CR25018112910010029491	FIRMA:		
		CHEQUE CERTIFICADO NO NEGOCIABLE	
653334 1:75é 1:00é000999888???	09	SAN JOSÉ 15 DE MARZO DEL 2021	

Impresión de las facturas electrónicas y recibos de dinero que acreditan los aspectos tributarios de los actos notariales realizados

Página 1/1

**Licda. Julie Daniela
González Castro**

Cédula: 1-1602-0903

Teléfono: 2225-6224

Correo: daniela@gonzalezlaraabogados.com

Dirección: San José, Zapote, del Centro Evangélico, 100 sur y 50 oeste.

Cliente**Nombre: ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ****Identificación:** 113420717**Correo:** fact.anitamuebles@gmail.com**Condición Venta:** Contado**Medio de Pago:** Transferencia bancaria**Factura Electrónica N°****00100001010000000089**

Versión del documento

4.3

Fecha

21/03/2021

Hora

16:25

Moneda

¢ CRC

SERVICIO	MONTO
Honorarios por servicio notarial por constitución de servidumbre	¢60.500,00
CABYS: 8219900000000	
Subtotal	¢60.500,00
IVA	¢7.865,00
Total	¢68.365,00

Clave Numérica: 50617032100310178430600100001010000000087135262283



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No. DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Licda. Julie Daniela González Castro

Cédula: 1-1602-0903

Teléfono: 2225-6224

Correo: daniela@gonzalezlaraabogados.com

Dirección: San José, Zapote, del Centro Evangelístico, 100 sur y 50 oeste.

Ciente

Nombre: ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ

Identificación: 113420717

Correo: fact.anitamuebles@gmail.com

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Transferencia bancaria

Recibo de dinero N°

0089

Versión del documento

4.3

Fecha

21/03/2021

Hora

16:25

Moneda

¢ CRC

Descripción	MONTO
Gastos por timbres	¢2.000,00
Total	¢2.000,00

Clave Numérica: 50617032100310178430600100001010000000087135262283



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No. DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Licda. Julie Daniela González Castro

Cédula: 1-1602-0903

Teléfono: 2225-6224

Correo: daniela@gonzalezlaraabogados.com

Dirección: San José, Zapote, del Centro Evangélico, 100 sur y 50 oeste.

Cliente

Nombre: LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA

Identificación: 3101784306

Correo: facturacion@granconquista.com

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Transferencia bancaria

Factura Electrónica N°

00100001010000000087

Versión del
documento

4.3

Fecha

21/03/2021

Hora

16:00

Moneda

¢ CRC

SERVICIO	MONTO
Honorarios por servicio notarial por segregación de lote	¢117.812,50
Honorario por servicio notarial de compraventa de lote	¢60.500,00
CABYS: 8219900000000	
Subtotal	¢178.312,50
IVA	¢23.180,62
Total	¢201.493,12

Clave Numérica: 50617032100310178430600100001010000000087135262283



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No. DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Licda. Julie Daniela González Castro

Cédula: 1-1602-0903

Teléfono: 2225-6224

Correo: daniela@gonzalezlaraabogados.com

Recibo de dinero N°

0087

Dirección: San José, Zapote, del Centro Evangelístico, 100 sur y 50 oeste.

Ciente

Nombre: LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA

Identificación: 3101784306

Correo: facturacion@granconquista.com

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Transferencia bancaria

Versión del
documento

4.3

Fecha

21/03/2021

Hora

16:00

Moneda

¢ CRC

Descripción	MONTO
Gastos por timbres e impuesto de traspaso	¢73.350,00
Estudios de registro, art. 93 arancel	¢54.450,00
Total	¢127.800,00

Clave Numérica: 50617032100310178430600100001010000000087135262283



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No. DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Licda. Julie Daniela González Castro

Cédula: 1-1602-0903

Teléfono: 2225-6224

Correo: daniela@gonzalezlaraabogados.com

Dirección: San José, Zapote, del Centro Evangélico, 100 sur y 50 oeste.

Cliente

Nombre: LUIS REDONDO TORRES

Identificación: 110100143

Correo: fact.luisredondo@gmail.com

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Transferencia bancaria

Factura Electrónica N°

00100001010000000088

Versión del documento	4.3
Fecha	21/03/2021
Hora	16:15
Moneda	¢ CRC

SERVICIO	MONTO
Honorarios por servicio notarial por segregación de lote	¢117.812,50
Honorario por servicio notarial de compraventa de lote	¢80.000,00
CABYS: 8219900000000	
Subtotal	¢197.812,50
IVA	¢25.715,62
Total	¢223.528,12

Clave Numérica: 50617032100310178430600100001010000000087135262283



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No. DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Licda. Julie Daniela González Castro

Cédula: 1-1602-0903

Teléfono: 2225-6224

Correo: daniela@gonzalezlaraabogados.com

Dirección: San José, Zapote, del Centro Evangélico, 100 sur y 50 oeste.

Ciente

Nombre: LUIS REDONDO TORRES

Identificación: 110100143

Correo: fact.luisredondo@gmail.com

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Transferencia bancaria

Recibod de dinero N°

0088

Versión del documento

4.3

Fecha

21/03/2021

Hora

16:15

Moneda

¢ CRC

Descripción	MONTO
Gastos por timbres e impuesto de traspaso	¢96.850,00
Estudios de registro, art. 93 arancel	¢54.450,00
Total	¢151.300,00


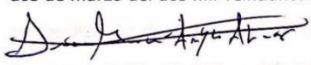

Clave Numérica: 50617032100310178430600100001010000000087135262283



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

COPIAS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Conforme al artículo 48 del Código Notarial vigente, así como en apego a los ordinales 21 y 28 inciso f) de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, se adjuntan los documentos que corresponden a “copias de instrumentos públicos”, que en este caso corresponde a la copia de la escritura número UNO-UNO que se realiza para los efectos del presente trabajo de graduación, esto en la forma que de seguido se expone:

	PAPEL DE OFICIO	No. 001
27848- 000001	NO. 5 000 301 B 4	
PROT O C O L O		
<p>1 LICDA ANA MARÍA ARAYA ARIAS, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA</p> <p>2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA</p> <p>3 MEDIANTE RESOLUCIÓN RE-DE-DNN-032-2016; HACE CONSTAR: Que este es</p> <p>4 el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria JULIE</p> <p>5 DANIELA GONZÁLEZ CASTRO, quien también suscribe esta razón. Contiene</p> <p>6 doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al</p> <p>7 doscientos con número y serie de CINCO MILLONES TRESCIENTOS UNO- B4 a</p> <p>8 CINCO MILLONES QUINIENTOS-B4, las cuales se encuentran sin utilizar y en</p> <p>9 perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancela los timbres</p> <p>10 de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número</p> <p>11 000325658654, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el</p> <p>12 artículo 248 del Código Fiscal. San José, a las diez horas y doce minutos del</p> <p>13 dos de marzo del dos mil veintiuno.-----ÚLTIMA LÍNEA-----</p> <p>14  </p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17 NÚMERO UNO-UNO: Ante mí, JULIE DANIELA GONZÁLEZ CASTRO, Notaria</p> <p>18 Pública con oficina abierta en San José, Zapote, Montealegre, de las</p> <p>19 instalaciones de la Universidad Veritas, cien metros al sur y cincuenta metros</p> <p>20 al este, comparecen: ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ, quien dice ser mayor de</p> <p>21 edad, casada en primeras nupcias, odontóloga, vecina de San José, San</p> <p>22 Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este de la</p> <p>23 Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad número uno-uno tres</p> <p>24 cuatro dos-cero siete uno siete; ERNESTO CÁRDENAS MARÍN, quien dice ser</p> <p>25 mayor de edad, casado en primeras nupcias, ingeniero civil, vecino de San</p> <p>26 José, San Marcos, Tarrazú, cincuenta metros al Sur y doscientos metros al Este</p> <p>27 de la Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno- uno tres</p> <p>28 ocho tres- cero cuatro nueve tres; ELÍAS CARRANZA VALVERDE, quien dice ser</p> <p>29 mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de San José,</p> <p>30 Desamparados, San Antonio, frente al cementerio local, portador de la cédula</p>	<p style="font-size: small;">Copia Instrumento Público Art 48 C.N</p> <p style="font-size: x-small;">12</p> <p style="font-size: x-small;">13</p> <p style="font-size: x-small;">14</p> <p style="font-size: x-small;">15</p> <p style="font-size: x-small;">16</p>	


 Copia Instrumento
 Pública | Art. 419 CN

PROTÓCOLO

1 de identidad número uno- uno cuatro cuatro cinco- cero seis nueve tres, quien
 2 comparece en su condición de presidente con facultades de apoderado
 3 generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada LA GRAN
 4 CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA, con cédula de persona jurídica tres- uno
 5 cero uno- siete ocho cuatro tres cero seis, sociedad domiciliada en San José,
 6 Zapote, Residencial Montealegre, de las instalaciones de Radio Omega, cien
 7 metros al Norte y setenta y cinco metros al Este, edificio mano derecha blanco.
 8 La suscrita Notaria Pública da fe de la existencia y vigencia de la personería del
 9 señor Carranza Valverde con vista en el Registro Nacional, Sección de Personas
 10 Jurídicas, al tomo dos mil diecinueve, asiento cuatrocientos once mil
 11 trescientos noventa y tres. Aunado a ello, la suscrita Notaria Pública da fe de
 12 que el señor Carranza Valverde ha sido autorizado para comparecer en este
 13 acto por parte de la Junta Directiva de la sociedad denominada LA GRAN
 14 CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA, dando fe la suscrita con vista en la
 15 protocolización del acta número treinta de asamblea extraordinaria de socios
 16 del día primero de marzo del dos mil veintiuno; protocolización que fue
 17 realizada por el Notario Público Armando Madriz Salas carné profesional dos
 18 cero uno cuatro cuatro y portador de la cédula uno- uno uno cuatro ocho- cero
 19 cinco siete uno, esto mediante la escritura número quince visible al folio
 20 sesenta frente del tomo segundo del Notario Madriz Salas. Comparece,
 21 además, el señor LUIS REDONDO TORRES, quien dice ser mayor de edad,
 22 soltero, arquitecto, vecino de San José, Desamparados, San Antonio,
 23 seiscientos metros al Sur de la Iglesia Católica, portador de la cédula de
 24 identidad número uno- uno cero uno cero- cero uno cuatro tres; Y
 25 MANIFIESTAN: Señalan los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y
 26 ERNESTO CÁRDENAS MARÍN que ambos son copropietarios del inmueble
 27 inscrito en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario bajo la matrícula número
 28 cinco cinco siete nueve seis cinco de la provincia de San José, bajo los
 29 derechos cero cero uno y cero cero dos, inmueble inscrito al tomo cero
 30 cuatrocientos veintisiete, asiento cero cero cero dieciocho mil cuatrocientos



PAPEL DE OFICIO

No. 002


27848- 000001

NO. 5 000 302 B 4

PROTOCOLO

1 dieciséis; siendo cada uno dueño de un medio sobre el inmueble citado, el cual
 2 es de naturaleza de terreno para construir, situada en el Distrito uno-San
 3 Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José; con una
 4 medida de cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve metros cuadrados, según
 5 el plano catastrado SJ-uno ocho cero dos cinco siete ocho- dos cero cero cero;
 6 con un valor fiscal de la totalidad del inmueble en la suma de treinta millones
 7 de colones. El inmueble descrito se encuentra al día en el pago de impuestos
 8 municipales, según consta en la certificación número ciento ochenta y siete -
 9 dos mil veintiuno del día doce de marzo del dos mil veintiuno expedida por la
 10 Municipalidad de Tarrazú, certificación que guardo en mi archivo de
 11 referencias. FRACCIONAMIENTO DE DOS LOTES: Los comparecientes ANA
 12 BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN en su condición de
 13 copropietarios del inmueble descrito supra han decidido fraccionar dos lotes
 14 que se describen de la siguiente forma: LOTE UNO: naturaleza: terreno para
 15 construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de
 16 la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: Ana Belén Zeledón Nuñez y
 17 Ernesto Cárdenas Marín, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón
 18 Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: Olman Valverde Corrales. Con una
 19 una medida de doscientos metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-
 20 cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública
 21 da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote
 22 Uno se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo
 23 treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de
 24 suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano
 25 catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco cinco- dos cero dos uno posee el
 26 correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento de Catastro,
 27 Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado
 28 número cero cero cero dos tres uno- dos cero dos uno del dos de marzo del
 29 dos mil veintiuno. Teniendo este Lote Uno un valor fiscal proporcional inicial en
 30 la suma un millón trescientos treinta y seis mil seiscientos colones exactos.

Copia Testamento
 Pública Art. 415 CN
 10/3/21


 Copia Instrumento
 Pública Art. 48 CN

PROTOCOLO

1 LOTE DOS: naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San
 2 Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José.
 3 Linderos: Norte: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Sur:
 4 Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas
 5 Marín, Oeste: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín. Con una
 6 medida de ciento veinte metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero
 7 cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe
 8 con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote Dos se
 9 ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y
 10 tres de la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de
 11 este acto, la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero
 12 cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno posee el correspondiente visado
 13 municipal otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y
 14 Control Urbano de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero
 15 dos tres dos- dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno.
 16 Teniendo este Lote Dos un valor fiscal proporcional inicial en la suma
 17 ochocientos un mil novecientos sesenta colones exactos. Continúan
 18 manifestando los comparecientes ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO
 19 CÁRDENAS MARÍN que luego de haber fraccionado dos lotes, mantienen a su
 20 nombre el resto reservado. Por lo que, siendo copropietarios, mantienen la
 21 misma proporcionalidad sobre el resto reservado, es decir, quedando cada uno
 22 como dueños de un medio del inmueble; describiéndose este RESTO
 23 RESERVADO de la siguiente forma: Naturaleza: terreno para construir; situado
 24 en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero
 25 uno-San José. Linderos: Norte: Rolando Zumbado Ruíz, Sur: Olman Valverde
 26 Fallas, La Gran Conquista Sociedad Anónima, Luis Redondo Torres, Este: Calle
 27 Pública con cincuenta y tres metros y noventa y seis centímetros de frente,
 28 Oeste: Mauricio Valverde Corrales y Luis Alberto Bogantes Carvajal. Con una
 29 medida de cuatro mil ciento sesenta y nueve metros cuadrados, según el plano
 30 catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos uno. La suscrita

PAPEL DE OFICIO

No. 003

27848- 000001

NO. 5 000 303 B 4

PROTOCOLO

1 Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la
 2 descripción del Resto Reservado se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en
 3 cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana
 4 vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da
 5 fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos
 6 uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento
 7 de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de
 8 Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres tres- dos cero dos uno del dos
 9 de marzo del dos mil veintiuno. Teniendo este Resto Reservado un valor fiscal
 10 proporcional en la suma veintisiete millones ochocientos sesenta y un mil
 11 cuatrocientos treinta y nueve colones con cero siete céntimos. CONSTITUCIÓN
 12 DE SERVIDUMBRE DE PASO: Tomando en consideración que producto del
 13 fraccionamiento antes realizado, los lotes identificados como LOTE UNO y LOTE
 14 DOS no poseen salida a calle pública, los comparecientes Zeledón Núñez y
 15 Cárdenas Marín han acordado constituir una SERVIDUMBRE DE PASO en contra
 16 del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario bajo la
 17 matrícula número cinco cinco siete nueve seis cinco de la provincia de San
 18 José, bajo los derechos cero cero uno y cero cero dos, inmueble inscrito al
 19 tomo cero cuatrocientos veintisiete, asiento cero cero cero dieciocho mil
 20 cuatrocientos dieciséis, y que se ha identificado en cuanto a descripción como
 21 Resto Reservado, siendo éste inmueble el fundo sirviente. Estableciéndose la
 22 servidumbre a favor de los inmuebles fraccionados, los cuales fueron
 23 identificados y descritos como Lote Uno y Lote Dos en líneas superiores de este
 24 mismo instrumento público; siendo el Lote Uno y el Lote Dos los fundos
 25 dominantes. La servidumbre de paso se encuentra ubicada en el sector medial
 26 de la propiedad sirviente. Los comparecientes han decidido no imponer
 27 restricción alguna para el inmueble dominante. La servidumbre de paso inicia
 28 en el inmueble sirviente en el sector medial punto cardinal Este teniendo una
 29 longitud de cuarenta y un metros, manteniendo un ancho constante de cinco
 30 metros con un rumbo de Este a Oeste. Los comparecientes estiman la

Copia Instrumento
Pública Art 498 CN

Copia Instrumento
Público | Art. 49, CN

1 servidumbre que han constituido en la suma de un millón de colones. La
2 suscrita Notaria Pública da fe de los datos de la servidumbre de paso con vista
3 en el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos cero dos uno.
4 Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación
5 Urbana vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria
6 Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco siete- dos
7 cero dos uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el
8 Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la
9 Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres tres- dos cero
10 dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno. Los comparecientes solicitan al
11 Registro Nacional la inscripción de la servidumbre aquí constituida.
12 COMPRAVENTA DEL LOTE UNO: Manifiestan los comparecientes ANA BELÉN
13 ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN que el inmueble identificado
14 como LOTE UNO y que se describe de la siguiente forma: naturaleza: terreno
15 para construir; situado en el Distrito uno-San Marcos, Cantón cero cinco-
16 Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José. Linderos: Norte: servidumbre de
17 paso, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana Belén Zeledón Nuñez y Ernesto
18 Cárdenas Marín, Oeste: Olman Valverde Corrales. Con una una medida de
19 doscientos metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-cero cero cero
20 cuatro cinco cinco- dos cero dos uno. La suscrita Notaria Pública da fe con vista
21 en el plano catastrado antes citado que la descripción del Lote Uno se ajusta
22 en todo a dicho plano. Asimismo, en cumplimiento del artículo treinta y tres de
23 la Ley de Planificación Urbana vigente al momento de suscripción de este acto,
24 la suscrita Notaria Pública da fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero
25 cuatro cinco cinco- dos cero dos uno posee el correspondiente visado municipal
26 otorgado por el Departamento de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano
27 de la Municipalidad de Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres uno-
28 dos cero dos uno del dos de marzo del dos mil veintiuno; lo venden en este
29 acto libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones, pero soportando
30 limitación de servidumbre de paso en condición de fundo dominante, a la

PAPEL DE OFICIO

No. 004

27848- 000001

NO. 5 000 304 B 4

PROTOCOLO

1 empresa LA GRAN CONQUISTA SOCIEDAD ANÓNIMA representada por su
 2 presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma ELÍAS
 3 CARRANZA VALVERDE, de calidades y facultades arriba descritas y sobre las
 4 cuales se consignó la correspondiente dación de fe. Fijándose el precio de la
 5 venta del inmueble identificado como LOTE UNO en la suma de tres millones
 6 de colones exactos, dinero que es cancelado por la sociedad compradora
 7 mediante cheque certificado por la suma de tres millones de colones exactos,
 8 cheque confeccionado a nombre de la señora Ana Belén Zeledón Nuñez,
 9 cheque número seis cinco tres tres tres de fecha quince de marzo del dos mil
 10 veintiuno del Banco Nacional de Costa Rica. Cheque que es recibido por los
 11 señores Zeledón Nuñez y Cárdenas Marín a entera satisfacción. Siendo que el
 12 monto de venta del LOTE UNO pactado por las partes es por una suma mayor
 13 al valor fiscal inicial consignado en el fraccionamiento, manifiesta el
 14 compareciente ELÍAS CARRANZA VALVERDE en la condición ya indicada, que
 15 solicita respetuosamente al Registro Nacional actualizar y consignar como valor
 16 fiscal del Lote Uno la suma de los tres millones de colones exactos del precio
 17 de la venta. COMPRAVENTA DEL LOTE DOS: Manifiestan los comparecientes
 18 ANA BELÉN ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN que el inmueble
 19 identificado como LOTE DOS y que se describe de la siguiente forma: LOTE
 20 DOS: naturaleza: terreno para construir; situado en el Distrito uno-San
 21 Marcos, Cantón cero cinco-Tarrazú, de la Provincia cero uno-San José.
 22 Linderos: Norte: servidumbre de paso, Sur: Olman Valverde Fallas, Este: Ana
 23 Belén Zeledón Nuñez y Ernesto Cárdenas Marín, Oeste: La Gran Conquista,
 24 S.A. Con una medida de ciento veinte metros cuadrados, según el plano
 25 catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos uno. La suscrita
 26 Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la
 27 descripción del Lote Dos se ajusta en todo a dicho plano. Asimismo, en
 28 cumplimiento del artículo treinta y tres de la Ley de Planificación Urbana
 29 vigente al momento de suscripción de este acto, la suscrita Notaria Pública da
 30 fe que el plano catastrado SJ-cero cero cero cuatro cinco seis- dos cero dos

Copia Instrumento
 Pública Art. 49 CN
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30

1 uno posee el correspondiente visado municipal otorgado por el Departamento
2 de Catastro, Bienes Inmuebles y Control Urbano de la Municipalidad de
3 Tarrazú, visado número cero cero cero dos tres dos- dos cero dos uno del dos
4 de marzo del dos mil veintiuno; lo venden en este acto libre de gravámenes
5 hipotecarios y anotaciones, pero soportando limitación de servidumbre de paso
6 en condición de fundo dominante, al compareciente LUIS REDONDO TORRES
7 de calidades ya indicadas al inicio de este instrumento público. Fijándose el
8 precio de la venta del inmueble identificado como LOTE DOS en la suma de
9 cuatro millones de colones exactos, dinero que es cancelado por el comprador
10 mediante dinero en efectivo que es recibido por los comparecientes Zeledón
11 Nuñez y Cárdenas Marín a entera satisfacción. Siendo que el monto de venta
12 del LOTE DOS pactado por las partes es por una suma mayor al valor fiscal
13 inicial consignado en el fraccionamiento, manifiesta el compareciente LUIS
14 REDONDO TORRES, que solicita respetuosamente al Registro Nacional
15 actualizar y consignar como valor fiscal del Lote Dos la suma de los cuatro
16 millones de colones exactos del precio de la venta. ACUERDO SOBRE EL PAGO
17 DE TIMBRES Y HONORARIOS: En este acto los comparecientes solicitan dejar
18 plasmado por escrito el acuerdo al que han llegado en relación con el pago de
19 los gastos, timbres, impuestos y honorarios de los actos jurídicos que han sido
20 fijados en este instrumento público. En tal sentido, han dispuesto lo siguiente:
21 a.- la empresa compradora del Lote Uno asume el pago de los gastos, timbres,
22 impuestos y honorarios del lote que han adquirido; b.- el compareciente
23 Redondo Torres asume el pago de los gastos, timbres, impuestos y honorarios
24 por la compra del Lote Dos. Mientras que los comparecientes ANA BELÉN
25 ZELEDÓN NUÑEZ y ERNESTO CÁRDENAS MARÍN asumen el pago de los gastos,
26 timbres, impuestos y honorarios relacionados con la constitución de la
27 servidumbre de paso. En este acto la suscrita Notaria Pública en apego al
28 artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial hace constar que he recibido
29 de los distintos comparecientes la totalidad del dinero correspondiente al pago
30 de gastos, timbres, impuestos y honorarios de los diferentes actos jurídicos

PAPEL DE OFICIO

No. 005

27848- 000001

NO. 5 000 305 B 4

PROTOCOLO



1 que han sido consignados en este instrumento, por lo que la suscrita ha
 2 procedido a expedir los correspondientes recibos de dinero y facturas
 3 electrónicas por concepto de honorarios de la labor acá realizada. Se hace
 4 constar que el dinero ha sido recibido mediante transferencia electrónica a mi
 5 cuenta bancaria personal en el Banco DAVIVIENDA. Dicho lo anterior, la
 6 suscrita Notaria Pública hace constar que: Primero. Que la suscrita Notaria
 7 Pública ha actuado por solicitud de los comparecientes, es decir, por principio
 8 de rogación, esto en estricto cumplimiento de los artículos seis y treinta y seis
 9 del Código Notarial. Segundo. Que he apegado mi actuación al fuero de
 10 competencia establecido en el artículo treinta y cuatro del Código Notarial.
 11 Tercero. Coherente con lo anterior, la suscrita Notaria Pública ha informado a
 12 los interesados del valor y las trascendencias legales de las estipulaciones,
 13 renunciaciones, así como de las limitaciones que han sido constituidas. Cuarto. La
 14 suscrita Notaria Pública informó debidamente a cada uno de los
 15 comparecientes sobre las responsabilidades y obligaciones adquiridas en
 16 materia tributaria derivadas de los actos que acá se han realizado. Quinto. La
 17 suscrita Notaria Pública hace constar que los comparecientes me presentaron
 18 los documentos que sirven como prueba para las daciones de fe que se han
 19 consignado en este instrumento, documentos que son resguardados en mi
 20 archivo de referencia. Sexto. La suscrita Notaria Pública hace constar que he
 21 tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura, los
 22 cuales quedan agregados al archivo de referencia de este tomo de la suscrita.
 23 ES TODO. Expido un primer testimonio para su inscripción. Léida esta escritura
 24 a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la
 25 ciudad de San José, Zapote, al ser las quince horas y cincuenta y cinco
 26 minutos del veintiuno de marzo del dos mil veintiuno.

Capac. Instrumento
 Robles Art. 419 CN

27

REFERENCIAS

- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1886, 19 de abril). Código Civil, Decreto Ejecutivo No. 30.
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1964, 24 de abril). Código de Comercio, No. 3284.
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998, 17 de abril). Código Notarial, No. 7764.
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1949, 07 noviembre). Constitución Política de la República de Costa Rica.
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley de Aranceles del Registro Nacional, No. 4564.
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley de Creación del Registro Nacional, No. 5695.
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1968, 15 noviembre). Ley de Planificación Urbana, No. 4240.
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998, 30 marzo). Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo y sus reformas, No. 7786.
- Brenes, A. (2013). *Tratado de los Bienes*. Librería y Editorial Juricentro.
- Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. (2010, 03 de diciembre). Normativa para el cumplimiento de la Ley 8204 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo". Publicado en la Gaceta N. 248 del 22 de diciembre del 2010.
- Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado. (2014, 29 enero). Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Sesión Ordinaria número 2014-002-004, del 29 de enero del 2014.

Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado. (2017, 13 de julio), Acuerdo No. 2017-018-013.

Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado. (2017, 21 de setiembre), Acuerdo No. 2017-025-005.

Dirección Nacional de Notariado. (2019, 04 de octubre), Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, actualizado a octubre 2019.

Ministerio de Justicia y Paz. (1998, 18 de febrero), Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J.

Poder Judicial de la República de Costa Rica. Voto No. 00413 de las 09:05 horas del día 18 de noviembre del 2005 del otrora Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda. Que corresponde a una resolución relacionada a la representación de las sociedades mercantiles.

Poder Judicial de la República de Costa Rica. Voto No. 019 de las 15:10 horas del día 03 de febrero del 2006 del otrora Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda. Que corresponde a una resolución relacionada a la representación de las sociedades mercantiles.

Poder Judicial de la República de Costa Rica. Resolución de 000640-A-2005 de las 08:50 horas del 08 de setiembre del 2005 dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Que corresponde a una resolución relacionada a la representación de las sociedades mercantiles.

Registro Nacional. Dirección de Registro Inmobiliario. (2020, 31 de diciembre), Circular DRI-039-2020, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021.

Torrealba, F. (2019). *Principios del Derecho Privado. Tomo II*. Librería y Editorial Juricentro.