

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS**

**Sistema de Estudios de Posgrados y Especialidad en Derecho
Notarial y Registral**

**TRASPASO DE INMUEBLE (DERECHOS) A SOCIEDAD
ANÓNIMA, CAMBIO DE NOMBRE Y MODIFICACIÓN EN
LOS PODERES**

CASO #2

**MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD EN DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

ADRIANI FERNANDEZ FERNANDEZ

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD
SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

SEDE ARANJUEZ

DICIEMBRE , 2022

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso.....	3
Propósitos de análisis del caso.....	4
MARCO NORMATIVO.....	5
Normas jurídicas.....	5
ANÁLISIS Y ARGUMENTACION DEL CASO.....	21
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	25
REFERENCIAS.....	50
APÉNDICES.....	52

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo forma parte del proyecto final de graduación correspondiente a la de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral. El trabajo consta de un caso asignado por la Universidad, en el cual el fin es que simulemos ser sus Notarios y brindemos la asesoría idónea para que el usuario pueda obtener un resultado satisfactorio de la petitoria, que en mi caso sería un traspaso de derechos de un bien inmueble, cambio de razón social y representación de una Sociedad Anónima, efectuando todos los actos conforme lo que hemos aprendido en la Especialidad cursada, lo establecido en el Código Notarial, los Lineamientos para el Control del Ejercicio Notarial y la ética que nos distingue.

Descripción del caso

En lo que a mi respecta me asignaron el caso No.2, titulado: “Traspaso de inmueble (derechos) a sociedad anónima, cambio de nombre y modificación en los poderes”. El cual, textualmente dice lo siguiente:

“Eugenia Marín Chacón y Anastasia Sandoval Díaz son copropietarias de una propiedad por partes iguales ubicada en Tamarindo, Guanacaste, frente a playa, cerca del hotel Tamarindo Diría. La propiedad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. Dicha propiedad la quieren traspasar a una sociedad que ambas constituyeron hace como cinco años. La sociedad se encuentra a derecho en todo lo que corresponde. La sociedad se denomina El sol de Oriente S.A. Tiene un capital social de diez colones, con diez acciones que tienen por partes iguales. Aprovechando desea cambiar la representación de la sociedad, actualmente solo figura con apoderada generalísima sin límite de suma la señora Marín y ahora desean que sean ambas, quienes debe actuar conjuntamente. Además, van a cambiar el nombre social por Los sueños Tamarindo S.A”.

Con el fin de resolver de la mejor forma y obtener claridad en la presente asesoría, es importante detallar los principales puntos que, como Notarios, debemos tener claros, para ejercer apegados a la legislación y brindar una mejor asesoría, a saber:

- a) El 15 de setiembre del 2022 a las 8:00 am, se presentan ante mi oficina las comparecientes Eugenia Marín Chacón y Anastasia Sandoval Díaz, quienes me exponen el interés de traspasar el bien del cual son copropietarias y, a la vez, la petición de realizar un cambio en la razón social y representación de una Sociedad Anónima de la cual, ambas son socias.
- b) Dicho lo anterior, cabe destacar que primero se debe realizar la petición de los cambios en la Sociedad y posterior el traspaso del bien inmueble, y que son presentados en dos registros diferentes: Registro de Personas Jurídicas y Registro Inmobiliario, ambos pertenecientes al Registro Nacional. Por lo que devenga la facturación y cobro correspondiente de honorario de dos actos.

Accesoriamente, debo previamente apreciar la capacidad de los usuarios, lo cual es un requisito esencial para la validez y eficacia de la actuación notarial que se va a realizar, que los mismos no carezcan de capacidad física o mental para obligarse, tal y como lo establece el artículo 40 del Código Notarial.

Propósitos de análisis del caso

El fin del análisis de este caso es brindar una correcta asesoría a las usuarias Eugenia Marín Chacón y Anastasia Sandoval Díaz, para poder determinar de forma concreta el acto que se debe de realizar ante la suscrita notaria para poder cumplir con la voluntad de ambas partes, lo cual es el objetivo final.

La solución al caso se brindará conforme se vayan evacuando las dudas a las usuarias posteriormente a la escucha y peticiones, la realización de los estudios respectivos necesarios, esto para lograr determinar la veracidad de información brindada por ellas y las posibilidades de realizar o no los actos notariales solicitados, seguido de la fase asesora en la que se establecerá la voluntad de las usuarias con la figura jurídica que corresponda y finalizar con el instrumento o instrumentos notariales que lo atañen.

Este análisis y su propósito se realizara apegados a lo establecido en las normas, Código Notarial, Código Civil, Código de Comercio y según el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.

MARCO NORMATIVO

En este caso, al ser un tema de dos actos diferentes, uno relacionado a una Sociedad anónima y otro relacionado al bien inmueble, se tuvo que verificar las disposiciones establecidas en el Código de Comercio, Código Notarial, Código Civil y accesoriamente, la Dirección de Servicios del Registro Nacional y la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público. A continuación, detallo el marco normativo conforme a lo que se consultó y estudió para llevar a cabo la resolución del caso:

Normas jurídicas

Código Notarial:

ARTÍCULO 6.- Deberes del notario

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

ARTÍCULO 15.- Responsabilidades

Responsabilidades. Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.

ARTÍCULO 26.- Deber de presentar índices

Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

ARTÍCULO 27.- presentación de los índices

Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos. Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo.

ARTÍCULO 31.- Efectos de la fe pública.

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

ARTÍCULO 34.- Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.

c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.

d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.

e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.

f) Asesorar jurídica y notarialmente.

g) Realizar los estudios registrales

h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.

i) Autenticar firmas o huellas digitales.

j) Expedir certificaciones.

k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.

l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.

m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.

n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

ARTÍCULO 35.- Imparcialidad de la actuación

Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

Artículo 37.- Tiempo hábil

Todos los días y las horas son hábiles para el ejercicio de la función notarial.

Artículo 36.- Solicitud de los servicios.

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

ARTÍCULO 39.- Identificación de los comparecientes

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a duda, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

ARTÍCULO 40.- Capacidad de las personas

Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

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.

Artículo 50.- Razón inicial

En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario público o, en su caso, el del funcionario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe con sus hojas completas, limpias y en buen estado.

Artículo 73.- Escritura y forma de los documentos.

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles. El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley. Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado. Los documentos inscribibles en el Registro Nacional,

además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

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.

Código de Comercio:

ARTÍCULO 18.- La escritura constitutiva de toda sociedad mercantil deberá contener:

- 1) Lugar y fecha en que se celebra el contrato;*
- 2) Nombre y apellidos, nacionalidad, profesión, estado civil y domicilio de las personas físicas que la constituyan;*
- 3) Nombre o razón social de las personas jurídicas que intervengan en la fundación;*
- 4) Clase de sociedad que se constituye;*
- 5) Objeto que persigue;*
- 6) Razón social o denominación;*

7) *Duración y posibles prórrogas;*

8) *Monto del capital social y forma y plazo en que deba pagarse;*

9) *Expresión del aporte de cada socio en dinero, en bienes o en otros valores. Cuando se aporten valores que no sean dinero, deberá dárseles y consignarse la estimación correspondiente. Si por culpa o dolo se fijare un avalúo superior al verdadero, los socios responderán solidariamente en favor de terceros por el exceso de valor asignado y por los daños y perjuicios que resultaren.*

Igual responsabilidad cabrá a los socios por cuya culpa o dolo no se hicieren reales las aportaciones consignadas como hechas en efectivo;

10) *Domicilio de la sociedad: deberá ser una dirección actual y cierta dentro del territorio costarricense, en la que podrán entregarse válidamente notificaciones.*

11) *Forma de administración y facultades de los administradores;*

12) *Nombramiento de los administradores, con indicación de los que hayan de tener la representación de la sociedad con su aceptación, si fuere del caso;*

13) *Nombramiento de un agente residente que cumpla con los siguientes requisitos: ser abogado, tener oficina abierta en el territorio nacional, poseer facultades suficientes para atender notificaciones judiciales y administrativas en nombre de la sociedad, cuando ninguno de sus representantes tenga su domicilio en el país.*

El Registro no inscribirá ningún documento relativo a la sociedad, si en los casos en que sea necesario, el nombramiento no se encuentre vigente.

ARTÍCULO 19.- *La constitución de la sociedad, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser necesariamente consignados en escritura pública, publicados en extracto en el periódico oficial e inscritos en el Registro Mercantil.*

ARTÍCULO 22.- *Mientras no se hayan efectuado la publicación y la inscripción a que se refiere el artículo 19, las resoluciones, los pactos y los documentos sociales, no producirán efecto alguno legal en perjuicio de terceros, y los socios fundadores responderán solidariamente a dichos terceros de las obligaciones que en tales circunstancias se contrajeran por cuenta de la compañía. Cualquier socio podrá gestionar la inscripción de la escritura y si prueba su actividad en ese sentido, cesará la responsabilidad en cuanto a él, desde el momento en que inició gestiones formales para la inscripción.*

ARTÍCULO 24.- *Prohíbese hacer uso de una razón social, nombre o distintivo, si la sociedad que se anuncia no esté debidamente constituida conforme a este Código. Los infractores de esta disposición, aparte de la responsabilidad de orden civil en que puedan incurrir, serán sancionados con las penas establecidas en los artículos 281 y 282 del Código Penal, según las circunstancias.*

ARTÍCULO 103.- *La denominación se formará libremente, pero deberá ser distinta de la de cualquier sociedad preexistente, de manera que no se preste a confusión; es propiedad exclusiva de la sociedad e irá precedida o seguida de las palabras "Sociedad Anónima" o de su abreviatura "S.A.", y podrá expresarse en cualquier idioma, siempre que en el pacto social se haga constar su traducción al castellano.*

ARTÍCULO 140.- *La sociedad considerará como socio al inscrito como tal en los registros de accionistas.*

ARTÍCULO 152.- *Las asambleas de accionistas legalmente convocadas son el órgano supremo de la sociedad y expresan la voluntad colectiva en las materias de su competencia.*

ARTÍCULO 153.- *Las asambleas de accionistas son generales y especiales. Las generales podrán estar integradas por la totalidad de los socios; las especiales, sólo por socios que tengan derechos particulares; las generales son ordinarias o extraordinarias.*

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.

ARTÍCULO 166.- *En una misma asamblea se podrán tratar asuntos de carácter ordinario y extraordinario, si la convocatoria así lo expresare.*

ARTÍCULO 176.- *Serán nulos los acuerdos de las asambleas:*

a) Cuando la sociedad no tuviere capacidad legal para adoptarlos;

- b) *Cuando se tomaren con infracción de lo dispuesto en este capítulo; y*
- c) *Cuando fueren incompatibles con la naturaleza de la sociedad anónima, o violaren disposiciones dictadas para la protección de los acreedores de la sociedad o en atención al interés público.*

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.*

Código Civil:

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.*

ARTÍCULO 272- *Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:*

1º- En los casos de sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.

2º- Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.

3º- En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone.

ARTÍCULO 274.- *Los copropietarios no pueden renunciar el derecho de exigir la división, pero sí pueden convenir en que la cosa se conserve en común por cierto espacio de tiempo, con tal que no exceda de cinco años, prorrogables siempre por nuevos convenios.*

ARTÍCULO 453.- *Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:*

1°.- La hora y fecha de la presentación del título en el Registro.

2°.- El nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título.

3°.- La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional

ARTÍCULO 23.- *Requisitos de admisibilidad para la presentación de documentos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario o Personas Jurídicas. Todo documento que se presente físicamente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente:*

a) Incorporar boleta de seguridad, con el sello blanco y de tinta del notario público, según sea el Registro al que corresponda, adherida con goma de manera total al documento, en la parte superior izquierda del primer folio, en forma horizontal, sin cubrir el texto, salvo en los documentos de entidades públicas que no cuenten con este mecanismo de seguridad. Cuando se trate de un documento cancelado, la nueva boleta debe ir al lado de la primera o en los folios posteriores, sin sobreponer el número de boleta consignado.

b) Contener el sello de presentación en el documento, de tal manera que no obstaculice la visibilidad o interrumpa la literalidad de éste para la buena captura de la imagen. Dicho sello, deberá completarlo la persona usuaria de forma legible con los siguientes datos: nombre, apellidos, número de identificación.

c) Cumplir con el pago respectivo al acto notarial o registral. Cuando el mismo se realice mediante entero bancario, debe adherirse en hoja adicional con goma, de forma completa sin que esté sobrepuesto ni doblado, exceptuando cuando el mismo exceda el tamaño de la hoja. El pago también puede realizarse por medios electrónicos y consignar la referencia en el documento mediante nota confeccionada por el notario público. tratándose de planos, debe traer impreso el número del comprobante de pago en el marco de éste. Se exceptúan del pago aquellos actos que por su naturaleza se encuentren

d) Cuando los documentos contengan más de una hoja, deben agruparlos con una única grapa, en el extremo superior izquierdo. Para aquellos que posean más de veinte hojas, presentarlos con una prensa para folder de dos agujeros

e) Estar elaborado por medios electrónicos según lo establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el formato en computadora de documentos notariales, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos.

f) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.

g) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.

h) Dejar en el margen derecho del documento, el espacio adecuado para la impresión de las citas de presentación.

i) Indicar claramente el acto, contrato, Matrícula, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa vigente establece, asimismo señalar la oficina del RN en la que debe tramitarse.

j) En el caso de presentar un ulterior testimonio emitido por el Archivo Nacional debe aportar la boleta de autorización de éste, indicando el nombre de la persona

legitimada para gestionar la presentación del testimonio que está en custodia de la persona funcionaria que la DSE designe.

k) Presentar el documento calificado como defectuoso con el formulario de reingreso, excepto aquellos que se depositen en el buzón según lo indicado en el artículo 25 siguiente.

l) Que ninguno de sus documentos asociados, haya sido presentado previamente en formato digital.

Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado

ARTÍCULO 61.- Pago de honorarios y deber de información. *Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel. Es deber del Notario(a) advertir e informar al usuario(a), sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado.*

ARTÍCULO 67.- Obligaciones a cargo de los usuarios. *Las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a). Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.*

ARTÍCULO 74.- Tarifa General para labores notariales.

Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones.

- a) *Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).*
- b) *Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).*
- c) *Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).*
- d) *Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%)*

ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN DEL CASO

Primero que todo, la asesoría debemos realizarla ejerciendo el principio de imparcialidad tal y como lo establecen los artículos 6 y 35 del Código Notarial.

Segundo, con el fin de esclarecer la fase asesora, detallaré y ampliaré, accesoriamente, los puntos que mi persona les hizo ver necesarios.

Al llegar a mi oficina, ambas señoras me exponen sus ideas respecto al traspaso del bien inmueble que mantenían en copropiedad y a los cambios en la sociedad que deseaban realizar. Por lo cual, para poder iniciar con las peticiones, les hice ver que son dos actos diferentes, ya que uno es relacionado a la sociedad, y el otro, relacionado con un bien inmueble, y que los aranceles serían estipulados de acuerdo con la normativa de acuerdo con las actuaciones que deba realizar y que la forma correcta de lograr lo expuesto era iniciar con los cambios relacionados a la sociedad, acto que implicaría realizar una asamblea general extraordinaria, con base en los artículos, 152, 153 , 156 y 182 del Código de Comercio, donde tomaran los acuerdos del cambio de razón social y la representación legal de la sociedad, y me comisionaran en dicha acta para poder realizar las inscripciones, ya que de acuerdo con los artículos 19 y 22 del Código de Comercio, este tipo de actos deben ser consignados necesariamente en escritura publica , publicados e inscritos en el Registro Mercantil para que surtan efecto ante terceros.

Por otro lado, el tema del traspaso del inmueble, en el cual son copropietarias a título personal, se les recalca las implicaciones que conlleva tener un bien en copropiedad, que según el artículo 270 del Código Civil los codueños deben ejercer de forma conjunta todos los atributos del dominio en la proporción de su derecho, por lo que pueden disponer de forma individual del bien.

De forma escueta y detallada al finalizar se les indica que, en caso de estar de acuerdo, se presenten ante mi notaria con el libro de actas de asamblea, para iniciar las gestiones, y que, en cuanto los cambios a la sociedad fueran inscritos satisfactoriamente y estando ellas de acuerdo, se procedería con el traspaso del bien inmueble.

Posteriormente, el día 18 de setiembre en horas de la mañana, se presentan a mi oficina las señoras Marín y Sandoval, quienes traen en su poder el libro de actas, con el acta ya realizada donde me comisionan para protocolizarla, acta que fue realizada conforme al artículo 158 del Código de Comercio. Procedo a revisar que detalle el cambio de razón social y la representación y que realmente sean cambios que deban realizarse apegados a los artículos 19 y 22 del Código de Comercio. Por lo que, confirmadas las voluntades y las acciones, procedo a verificar ciertas condiciones para iniciar los tramites necesarios y brindarles el monto de los honorarios.

Primero que todo, observo detalladamente que las usuarias cuenten con las capacidades físicas y mentales para llevar a cabo las actuaciones, seguidamente reviso las cédulas de identidad, estado civil y corroboro dicha información en la plataforma virtual del Registro Civil.

Seguidamente, les solicito la información de la sociedad, para validar la existencia, nombre, número de cédula jurídica, verifico la constitución de la sociedad, sus miembros, representaciones, esto mediante la certificación de personería jurídica que se obtiene del Registro Nacional, en la que consta que solamente la señora Marín (la presidenta) es quien ostenta la representación social, además de corroborar el pago de impuestos a personas jurídicas, que dicho sea de paso, si no estuvieran al día, el sistema del Registro Nacional no me hubiera permitido obtener la certificación de la personería; y estando todo conforme continuo con el proceso.

Por otro lado, y relacionado con el traspaso del bien inmueble que desean realizar a título personal hacia la sociedad, realizo un estudio registral del mismo para validar la información brindada, pago de impuestos municipales, territoriales, gravámenes y anotaciones, además de revisar el plano y verificar que exista y se encuentre inscrita la propiedad, estando todo conforme les indico que en cuanto estén los cambios inscritos de la sociedad, se puede elaborar la escritura del traspaso.

Dicho lo anterior, procedo en la protocolización del acta de asamblea, la cual pasan a firmar en horas de la tarde del día mencionado, y dejando una copia del acta en mi archivo de referencias, se firma conforme.

Accesoriamente elaboro, pago y envío a publicar el edicto correspondiente y presento el testimonio para inscribir ante el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional.

Segundo, en el mes de noviembre, ya con los cambios inscritos de la sociedad, los cuales verifiqué mediante la personería jurídica que obtuve en el Registro Nacional, se acuerda elaborar y firmar la escritura del traspaso del bien inmueble, donde comparecen en condición personal, y por otro lado en representación de la sociedad para aceptar y traspasar el bien, de la cual ostentan poder suficiente para el acto, siempre y cuando actúen de forma conjunta. Por lo que seguidamente procedo presentando ante el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional.

El documento se realiza cumpliendo lo siguiente:

- **Encabezamiento:** se da la apertura del documento con el número de la escritura, la presentación del nombre completo de la notaria y con la dirección exacta de la oficina abierta al público.

- **Comparecencia:** luego se procede a plasmar la comparecencia, describiendo la comparecencia de ambas y además, detallando la representación de la sociedad, que es el tercer compareciente, representada por las señoras Marín y Sandoval.

- **Antecedentes:** En este apartado se detalla el bien a traspasar, indicando todas sus características entre ellas su número de matrícula de folio real, ubicación, medida, sus linderos o colindancias, si tiene gravámenes o limitaciones y el número de plano.
- **Estipulaciones:** EN este apartado se detalló que las copropietarias traspasan el bien a la sociedad Los Sueños Tamarindo S.A, de la cual ambas son representantes legales.
- **Otorgamiento y Autorización:** llegando al final del instrumento notarial se cumple con el apartado del otorgamiento donde se lee la escritura completa a las partes para que den su aprobación final, se plasma la fecha y la hora del acto y se procede con la firma de las partes y con la autorización con la firma de la notaria.

Dicho lo anterior, en esta sección es cuando se logra el objetivo, que fue hacer el cambio de la razón social y representación legal de la sociedad, acto protocolario que se valida mediante la actuación protocolar expedida e inscrita por la suscrita notaria.

Así mismo, la inscripción del traspaso de la finca matrícula número 231163 a nombre de la Sociedad Los Sueños Tamarindo S.A, lo cual se logra con la autorización del instrumento notarial, que se da por medio de la firma de la suscrita notaria, posterior a la firma de los comparecientes en la escritura realizada. Así mismo se deben cumplir lo indicado en el artículo 91 del Código Notarial, donde, de forma resumida, se indica que el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y dejar constancia de esto, así como los requisitos del artículo 92 del Código Notarial:

Artículo 92.- Autorización.

La autorización contendrá:

- 1. El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.*
- 2. 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.

3. 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.

4. El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.

5. Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.

6. Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.

7. 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

La fase legitimadora consiste en otorgar plena validez al instrumento notarial una vez expedido por la suscrita notaria.

INSTRUMENTO Y ARCHIVO NOTARIAL

Habiendo cumplido previamente con los estudios pre escriturarios, de los cuales archivo las respectivas referencias utilizadas para la confección del instrumento notarial, tal y como indica el artículo 47 del Código Notarial, procedo a incorporar los instrumentos notariales que realicé para efectuar los cambios en la sociedad y así mismo, el traspaso del bien inmueble.

Razón de apertura



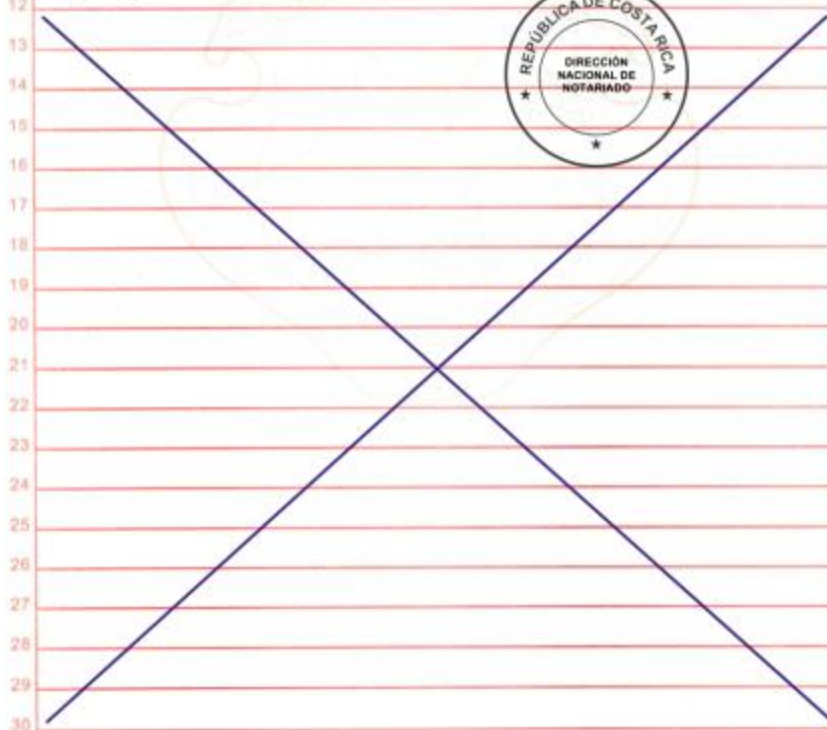
No. 001

No. 1 333 006 D1

1 LICDA. JACQUELINE MORALES CENTENO, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE
3 RESOLUCIÓN DE LA DNN-DE-042-2021. **HACE CONSTAR:** Que este es el TOMO número UNO del
4 PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria Pública ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, quien
5 también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al
6 doscientos, con número y serie de UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEIS - D1,
7 las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan
8 los timbres de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 008589333948,
9 el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal - San José, a las
10 catorce horas del día nueve de enero del dos mil veintiuno. ---ÚLTIMA LÍNEA---

11 *J. Morales Centeno*

AD



Protocolización de acta asamblea y Escritura del Traspaso del bien inmueble

NÚMERO UNO: Yo, **ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**, Notaria Pública con oficina abierta en la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares, Distrito Palmares, cien metros norte de la Iglesia Católica, debidamente autorizada al efecto, protocolizo en lo literal del libro respectivo, el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad denominada **EL SOL DE ORIENTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, que en lo literal dice: "**ACTA NÚMERO TRES:** Asamblea General Extraordinaria de la sociedad **EL SOL DE ORIENTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, celebrada en su domicilio social, en la Provincia de Alajuela, Cantón Central, avenida cero, calle ocho y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, a las quince horas del siete de septiembre del dos mil veintidós, con la asistencia de la totalidad del capital social, motivo por el cual se prescinde del trámite de convocatoria previa y se toman los siguientes acuerdos: **PRIMERA:** Se acuerda modificar la cláusula primera de la escritura constitutiva, para que en lo sucesivo diga así: [**Primera:** Del nombre. La Sociedad se denominará **LOS SUEÑOS TAMARINDO SOCIEDAD ANÓNIMA**, siendo este un nombre de fantasía, pudiendo abreviarse las dos últimas palabras en S.A.J. **SEGUNDA:** Se acuerda modificar la cláusula séptima de la escritura constitutiva, para que en lo sucesivo diga así: [**Séptima:** La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por tres miembros que serán Presidente, Secretario y Tesorero. Además tendrá un Agente Residente con las facultades que le confiere la ley. Corresponderá al Presidente y Tesorero, la representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, actuando de forma conjunta; podrán ambos otorgar cualquier tipo de poderes y sustituir sus mandatos en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo. Reservándose o no sus facultades originales. La Junta Directiva será convocada a sesiones por el Presidente, mediante nota escrita que se enviará al lugar previamente designado por cada miembro, con al menos veinticuatro horas de anticipación. Se confiere expresamente a la Junta Directiva las facultades que confiere el artículo ciento ochenta y siete del Código de Comercio. **TERCERA:** Se comisiona a la Notaria Pública **ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**, para que efectúe los trámites de protocolización de la presente acta en lo literal y la inscriba en el Registro Mercantil. No habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el acuerdo anterior, tomado por unanimidad de votos y se levanta la sesión a las dieciséis horas. Hasta aquí la Asamblea". La suscrita Notaria da fe de que lo transcrito es copia fiel y literal, del original del acta respectiva asentada en el libro legalizado de Actas de Asamblea General de Accionistas que para tal efecto



No. 002

No. 1 333 006 DI

1 lleva la sociedad, que ha sido comisionada para la protocolización en lo literal de la presente acta, la cual se
 2 encuentra debidamente firmada y los acuerdos tomados, firmes; que la Asamblea se celebró cumpliendo los
 3 requisitos legales, con el quórum de ley y lo dispuesto en el Pacto Constitutivo, de la existencia y vigencia
 4 de la compañía con vista de la inscripción practicada en el sistema digitalizado del Registro de Personas
 5 Jurídicas bajo la cédula jurídica antes indicada, finalmente que el domicilio de la sociedad es el indicado en
 6 el acta que se transcribió. **ES TODO:** Expido un primer testimonio. La suscrita Notaria hace constar de
 7 conformidad con lo dispuesto en el numeral ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado una copia
 8 del acta aquí protocolizada a su archivo de referencias. Confrontada en lo literal, el acta preinserta con su
 9 original, resultó conforme y apruebo firmando esta escritura en la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares,
 10 Distrito Palmares, a las doce horas treinta y ocho minutos del dieciocho de septiembre de dos mil veintidós.

11

12 **NÚMERO DOS:** Ante mí, **ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**, Notaria Pública con oficina abierta
 13 en la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares, Distrito Palmares, cien metros norte de la Iglesia Católica,
 14 comparecen: **EUGENIA MARÍN CHACÓN**, mayor de edad, casada en primeras nupcias, contadora
 15 pública, vecina de la Provincia de San José, Cantón Puriscal, Distrito Santiago, doscientos metros norte de
 16 la Iglesia Católica, casa portón negro a mano derecha, portadora de la cédula de identidad número uno - uno
 17 dos nueve dos - cero ocho ocho siete, **ANASTASIA SANDOVAL DÍAZ**, mayor de edad, casada en
 18 primeras nupcias, ingeniera industrial, vecina de la Provincia de San José, Cantón Goicochea, Distrito Calle
 19 Blancos, cien metros este de la Guardia Rural, portadora de la cédula de identidad número uno - uno nueve
 20 cero cero - cero cuatro cinco cero, y **SOCIEDAD LOS SUEÑOS TAMARINDO SOCIEDAD**
 21 **ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, cuya
 22 representación le corresponde a las comparecientes anteriormente descritas, sociedad y personería
 23 debidamente inscritas y vigentes a la fecha del presente acto, de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en
 24 el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona jurídica antes indicada.
 25 Ambas comparecientes se manifiestan ante mí tanto en su condición personal como en su condición de
 26 representantes de la persona jurídica anteriormente descrita. Y **DICEN: PRIMERA:** Que la primera y
 27 segunda comparecientes, son copropietarias de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido
 28 de Guanacaste, matrícula número dos tres uno uno seis tres, derechos cero cero uno y cero cero dos
 29 correspondientemente, que es terreno de naturaleza para construir, ubicada en la Provincia de Guanacaste,
 30

1 Cantón Tres Santa Cruz, Distrito nueve Tamarindo, con una medida de doscientos ochenta y ocho metros
2 cuadrados, colinda al NORTE Carlos Pérez Moreno; SUR Carmen Ramírez Lobo; ESTE calle publica; y
3 SUR Andrés Jiménez Torres, plano catastrado número G - dos cero ocho ocho cuatro tres tres - dos cero
4 uno ocho. **SEGUNDA:** Manifiestan la primera y segunda comparecientes que en este acto traspan en
5 donación los derechos cero cero uno y cero cero dos de la finca antes descrita a la Sociedad Los Sueños
6 Tamarindo Sociedad Anónima representada por las comparecientes Eugenia Marín Chacón y Anastasia
7 Sandoval Díaz, quienes aceptan en nombre de su representada la donación del inmueble aquí solicitado.
8 **TERCERA:** La donación se realiza completamente libre de todo gravamen, de anotaciones, de embargos,
9 de arrendamientos, de ocupantes y con los impuestos municipales al día. **CUARTA:** Se estima la donación
10 en la suma de ochenta millones de colones exactos. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el
11 valor y trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidas aceptan plenamente.
12 Asimismo, la suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de las
13 comparecientes, así como la certificación correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias,
14 tal y como lo establece en el Código Notarial vigente. **ES TODO:** Expido en este acto un primer
15 testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta conforme, manifiestan que lo aprueban y juntos
16 firmamos en Palmares al ser las trece horas treinta minutos del veinticinco de noviembre de dos mil
17 veintidós.



Primer testimonio: Inscripción de cambios en la razón social y representación de la sociedad

NÚMERO UNO: Yo, **ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**, Notaria Pública con oficina abierta en la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares, Distrito Palmares, cien metros norte de la Iglesia Católica, debidamente autorizada al efecto, protocolizo en lo literal del libro respectivo, el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad denominada **EL SOL DE ORIENTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, que en lo literal dice: "**ACTA NÚMERO TRES:** Asamblea General Extraordinaria de la sociedad **EL SOL DE ORIENTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, celebrada en su domicilio social, en la Provincia de Alajuela, Cantón Central, avenida cero, calle ocho y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, a las quince horas del siete de septiembre del dos mil veintidos, con la asistencia de la totalidad del capital social, motivo por el cual se prescinde del trámite de convocatoria previa y se toman los siguientes acuerdos: **PRIMERA:** Se acuerda modificar la cláusula primera de la escritura constitutiva, para que en lo sucesivo diga así: [Primera: Del nombre. La Sociedad se denominará **LOS SUEÑOS TAMARINDO SOCIEDAD ANÓNIMA**, siendo este un nombre de fantasía, pudiendo abreviarse las dos últimas palabras en S.A.]. **SEGUNDA:** Se acuerda modificar la cláusula séptima de la escritura constitutiva, para que en lo sucesivo diga así: [Séptima: La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por tres miembros que serán Presidente, Secretario y Tesorero. Además tendrá un Agente Residente con las facultades que le confiere la ley. Corresponderá al Presidente y Tesorero, la representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, actuando de forma conjunta; podrán ambos otorgar cualquier tipo de poderes y sustituir sus mandatos en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo. Reservándose o no sus facultades originales. La Junta Directiva será convocada a sesiones por el Presidente, mediante nota escrita que se enviara al lugar previamente designado por cada miembro, con al menos veinticuatro horas de anticipación. Se confiere expresamente a la Junta Directiva las facultades que confiere el artículo ciento ochenta y siete del Código de Comercio. **TERCERA:** Se comisiona a la Notaria Pública **ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**, para que efectúe los trámites de protocolización de la presente acta en lo literal y la inscriba en el Registro Mercantil. No habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el acuerdo anterior, tomado por unanimidad de votos y se levanta la sesión a las dieciséis horas. Hasta aquí la Asamblea". La suscrita Notaria da fe de que lo transcrito es copia fiel y literal, del original del acta

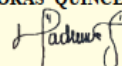
ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ



2 0 6 7 0 0 4 4 1

17400=081210912

respectiva asentada en el libro legalizado de Actas de Asamblea General de Accionistas que para tal efecto lleva la sociedad, que ha sido comisionada para la protocolización en lo literal de la presente acta, la cual se encuentra debidamente firmada y los acuerdos tomados, firmes; que la Asamblea se celebró cumpliendo los requisitos legales, con el quórum de ley y lo dispuesto en el Pacto Constitutivo, de la existencia y vigencia de la compañía con vista de la inscripción practicada en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas bajo la cédula jurídica antes indicada, finalmente que el domicilio de la sociedad es el indicado en el acta que se transcribió. **ES TODO:** Expido un primer testimonio. La suscrita Notaria hace constar de conformidad con lo dispuesto en el numeral ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado una copia del acta aquí protocolizada a su archivo de referencias. Confrontada en lo literal, el acta preinserta con su original, resultó conforme y apruebo firmando esta escritura en la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares, Distrito Palmares, a las trece horas quince minutos del dieciocho de septiembre de dos mil veintidós. **FS. ADRIANA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ (AFF). LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO Y DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO. ALAJUELA, AL SER LAS TRECE HORAS QUINCE MINUTOS DEL DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.**




RAZÓN NOTARIAL: La suscrita Notaria da fe que se envió a publicar el respectivo edicto según pago realizado con boleta número cuarenta y cinco mil seiscientos ochenta de la Imprenta Nacional, así mismo hace constar que los timbres del presente testimonio se pagaron según entero dos siete nueve cinco cero cero del Banco de Costa Rica. Es todo.









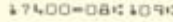
REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
DOCUMENTO INSCRITO: 2015-277815-2
- NO SE PRESENTARON DOCUMENTOS ADICIONALES *-*

NÚMERO	MOVIMIENTO	CITAS-CÉDULA	FECHA PROCESO
1	REFORMA DE RAZÓN SOCIAL	3-101489314	18/09/2022
2	REFORMA DE REPRESENTACIÓN	3-101489314	18/09/2022

ÚLTIMA LÍNEA

AUTORIZADO
POR: 
REGISTRADOR 564 MARLON PÉREZ PÉREZ

Segundo testimonio: Testimonio de escritura del traspaso del bien inmueble

		<table border="1"> <tr> <td>2 4 2 6 2 8 8</td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>NÚMERO</td> <td>SERIE</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Favor de leer</td> </tr> </table>	2 4 2 6 2 8 8	V	NÚMERO	SERIE	Favor de leer		NDEZ	
2 4 2 6 2 8 8	V									
NÚMERO	SERIE									
Favor de leer										
CÉDULA No. 2 0670 0441										
Teléfono: (506) 2202-0000 / Apartado Postal 525-2010 San José - Costa Rica / www.regdgtal.com										
<p>NÚMERO DOS: Ante mí, ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, Notaria Pública con oficina abierta en la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares, Distrito Palmares, cien metros norte de la Iglesia Católica, comparecen: EUGENIA MARÍN CHACÓN, mayor de edad, casada en primeras nupcias, costadora pública, vecina de la Provincia de San José, Cantón Puriscal, Distrito Santiago, doscientos metros norte de a Iglesia Católica, casa portón negro a mano derecha, portadora de la cédula de identidad número uno - uno dos nueve dos - cero ocho ocho siete, ANASTASIA SANDOVAL DÍAZ, mayor de edad, casada en primeras nupcias, ingeniera industrial, vecina de la Provincia de San José, Cantón Goicochea, Distrito Calle Blancos, cien metros este de la Guardia Rural, portadora de la cédula de identidad número uno - uno nueve cero cero - cero cuatro cinco cero, y SOCIEDAD LOS SUEÑOS TAMARINDO SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, cuya representación le corresponde a las comparecientes anteriormente descritas, sociedad y personería debidamente inscritas y vigentes a la fecha del presente acto, de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona jurídica antes indicada. Ambas comparecientes se manifiestan ante mí tanto en su condición personal como en su condición de representantes de la persona jurídica anteriormente descrita. Y DICEN: PRIMERA: Que la primera y segunda comparecientes, son copropietarias de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Guanacaste, matrícula número dos tres uno uno seis tres, derechos cero cero uno y cero cero dos correspondientemente, que es terreno de naturaleza para construir, ubicada en la Provincia de Guanacaste, Cantón Tres Santa Cruz, Distrito nueve Tamarindo, con una medida de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados, colinda al NORTE Carlos Pérez Moreno; SUR Carmen Ramírez Lobo; ESTE calle pública; y SUR Andrés Jiménez Torres, plano catastrado número G - dos cero ocho ocho cuatro tres tres - dos cero uno ocho. SEGUNDA: Manifiestan la primera y segunda comparecientes que en este acto traspasan en donación los derechos cero cero uno y cero cero dos de la finca antes descrita a la Sociedad Los Sueños Tamarindo Sociedad Anónima representada por las comparecientes Eugenia Marín Chacón y Anastasia Sandoval Díaz, quienes aceptan en nombre de su representada la donación del inmueble aquí solicitado. TERCERA: La donación se realiza completamente libre de todo gravamen, de anotaciones, de embargos, de arrendamientos, de ocupantes y con los impuestos municipales al día. CUARTA: Se estima la donación en la suma de ochenta millones de colones exactos. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el valor y trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidas aceptan plenamente.</p>										
ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ										
 2 0 6 7 0 0 4 4 1										
										

aceptan plenamente. Asimismo, la suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de las comparecientes, así como la certificación correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece en el Código Notarial vigente. **ES TODO;** Expido en este acto un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta conforme, manifiestan que lo aprueban y juntos firmamos en Palmares al ser las catorce horas once minutos del veinticinco de noviembre de dos mil veintidós. **FS. EUGENIA MARÍN CHACÓN (EMC), ANASTASIA SANDOVAL DÍAZ (ASD), Y ADRIANA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ (AFF). LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DOS, VISIBLE AL FOLIO DOS FRENTE Y DOS VUELTO DEL TOMO PRIMERO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO. ALAJUELA, AL SER LAS CATORCE HORAS ONCE MINUTOS DEL VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.**



RAZÓN NOTARIAL: La suscrita Notaria da fe que los timbres de ley fueron cancelados mediante el entero bancario número cinco cuatro tres dos uno cero. Es todo.



ARCHIVO DE REFERENCIAS

Actos preescriturarios

Cedulas de identidad


REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



1 1900 0450



1 1900 0450 Nombre: ANASTASIA
 1° Apellido: SANDOVAL
 2° Apellido: DIAZ
 C.C:



Número de Cédula: 1 1900 0450
 Fecha de Nacimiento: 03 02 1997
 Lugar de Nacimiento: SAN JOSE CANTON CENTRAL
 Nombre del Padre: LUIS SANDOVAL CARVAJAL
 Nombre de la Madre: LEONELA DIAZ AMADO
 Domicilio Electoral: SAN JOSE CANTON CENTRAL
 Vencimiento: 23 04 2038 Sexo:





000000001



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

1 1292 0887



1 1292 0887

Nombre: EUGENIA
1° Apellido: MARIN
2° Apellido: CHACON
C.C.:



Número de Cédula: 1 1292 0887
Fecha de Nacimiento: 05 09 1995
Lugar de Nacimiento: SAN JOSE CANTON CENTRAL
Nombre del Padre: ROBERTO MARIN CAMACHO
Nombre de la Madre: LUCIA CHACON GARITA
Domicilio Electoral: SAN JOSE CANTON CENTRAL
Vencimiento: 23 04 2038

TSE

Sexo:



000000001

Estudio del Registro Civil


TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
 REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	119000450	Fecha Nacimiento :	03/02/1997
Nombre Completo :	ANASTASIA SANDOVAL DIAZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	25
Hijo/a de:	LUIS SANDOVAL CARVAJAL	Marginal :	
Identificación:	0		
Y:	LEONELA DIAZ AMADO		
Identificación:	0		

[Ver Más Detalles](#)

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr , para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo.	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1995	
<input type="button" value="Mostrar"/>	<input type="button" value="Ocultar"/>	<input type="button" value="Mostrar"/>

CITA NO	FECHA	TIPO
Detalles	202882160431	14/05/2020 MATRIMONIO


TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
 REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	1 1292 0887	Fecha Nacimiento :	05/09/1995
Nombre Completo :	EUGENIA MARIN CHACON	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	27
Hijo/a de:	ROBERTO MARIN CAMACHO	Marginal :	
Identificación:	0		
Y:	LUCIA CHACON GARITA		
Identificación:	0		

[Ver Más Detalles](#)

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr , para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo.	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1995	
<input type="button" value="Mostrar"/>	<input type="button" value="Ocultar"/>	<input type="button" value="Mostrar"/>

CITA NO	FECHA	TIPO
Detalles	700671900379	24/03/2007 MATRIMONIO

Estudio Registral

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRICULA: 231163- - -000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 231163 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 001 002
SEGREGACIONES NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO CANTÓN 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:
NORTE: CARLOS PÉREZ MORENO
SUR: CARMEN RAMÍREZ LOBO
ESTE: CALLE PÚBLICA
OESTE: ANDRÉS JIMÉNEZ TORRES

MIDE: DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO: G-2088433-2018

VALOR FISCAL: 80,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
EUGENIA MARÍN CHACÓN
CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1292-0887
ESTADO CIVIL: CASADA
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL COLONES DUEÑO DE UN CINCUENTA POR CIENTO DE LA FINCA PRESENTACIÓN : 044300006669-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FORMA PAGO: PAGADOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUL-1997
OTROS:

PROPIETARIO:
ANASTASIA SANDOVAL DÍAZ
CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1900-0450
ESTADO CIVIL: CASADA
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL COLONES DUEÑO DE UN CINCUENTA POR CIENTO DE LA FINCA PRESENTACIÓN : 044300006669-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FORMA PAGO: PAGADOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUL-1997 OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVÁMENES O AFECTACIONES: NO HAY

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS 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, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO. 2202-0688.

Certificación de personería

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA
NUMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-8451764-2018
PERSONA JURÍDICA: 3-101-489314**

DATOS GENERALES

RAZÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN: LOS SUEÑOS TAMARINDO SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO:529 ASIENTO:2512 **FECHA INSCRIPCIÓN/TRASLADO:** 20/01/2022
OBJETO FINES (SÍNTESIS)
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO 04/12/2018 **VENCIMIENTO:** 04/12/2080

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PROROGAS: LA JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL DURARAN EN SUS CARGOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL.
LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL TESORERO LA REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL CON FACULTADES DE APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA, QUIENES PODRÁ SUSTITUIR Y DELEGAR ESTE PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES HACER OTRAS DE NUEVO, IGUALMENTE PODRÁ OTORGAR TODO TIPO DE PODERES LIMITADOS O NO, ASÍ COMO ABRIR Y GIRAR CONTRA LAS CUENTAS CORRIENTES DE LA SOCIEDAD EN TODOS LOS BANCOS DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL O INTERNACIONAL

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20/21/2004 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: EUGENIA MARÍN CHACÓN CÉDULA DE IDENTIDAD 1-1292-0887
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO 04/12/2018 **VENCIMIENTO:** 04/12/2080

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20/21/2004 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: ANASTASIA SANDOVAL DÍAZ CEDULA DE IDENTIDAD 1-1900-0450
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO 04/12/2018 **VENCIMIENTO:** 04/12/2080

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20/21/2004 **CARGO:** FISCAL
OCUPADO POR: MARCO ASENSIO WILLEMSSEN CEDULA DE IDENTIDAD 2-3477-0272
REPRESENTACIÓN: SIN REPRESENTACIÓN
VIGENCIA: INICIO 04/12/2018 **VENCIMIENTO:** 04/12/2080

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA
NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA**

Timbres

Pago de Tasación

Cuenta: CR520041000144000022805 - Colones
Dueño: ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
Monto del debito: 59,716.00
Concepto:
Tasación: 365136777

Detalle de la tasación

Número de 2795000 **Registro:** PERSONAS JURÍDICAS
entero:
Boleta de 1 Acto: Protocolización de acta
seguridad:
Monto tasado: 59,716.60 **Estado:** Pagado

Timbre	Descripción	Monto	Descuento	Monto Total
001	Timbre de Registro	46,220.00		
003	Timbre de Educación y Cultura	5,000.00		
004	Timbre Agrario Impuesto	11,175.00		
005	Timbre Fiscal Impuesto	125.00		
006	Timbre Archivo	20.00		
008	Timbre Colegio de Abogados	275.00		
	TOTALES	62,814.00	3,098.40	59,716.60

BCR 18/09/2022 13:15:04

Pago de Tasación

Cuenta: CR520041000144000022805 - Colones
Dueño: ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
Monto del debito: 1,862,516.30
Concepto:
Tasación: 365136777

Detalle de la tasación

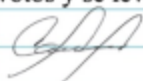
Número de 543210 **Registro:** INMUEBLES
entero:
Boleta de 1 Acto: Donación Inmueble
seguridad:
Monto tasado: 59,716.60 **Estado:** Pagado

Timbre	Descripción	Monto	Descuento	Monto Total
001	Timbre de Registro	400,000.00		
004	Timbre Agrario Impuesto	120,000.00		
005	Timbre Fiscal Impuesto	625.00		
006	Timbre Archivo	20.00		
008	Timbre Colegio de Abogados	16,500.00		
	Timbre Municipal	160,000.00		
	Impuesto De Traspaso	1,200,000.00		
	TOTALES	1,897,144.00	34,628.70	1,862,516.30

BCR 25/11/2022 14:35:02

Acta asamblea

ACTA NÚMERO TRES: Asamblea General Extraordinaria de la sociedad **EL SOL DE ORIENTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, celebrada en su domicilio social, en la Provincia de Alajuela, Cantón Central, avenida cero, calle ocho y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, a las quince horas del siete de septiembre del dos mil veintidós, con la asistencia de la totalidad del capital social, motivo por el cual se prescinde del trámite de convocatoria previa y se toman los siguientes acuerdos: **PRIMERA:** Se acuerda modificar la cláusula primera de la escritura constitutiva, para que en lo sucesivo diga así: "**Primera:** Del nombre. La Sociedad se denominará **LOS SUEÑOS TAMARINDO SOCIEDAD ANÓNIMA**, siendo este un nombre de fantasía, pudiendo abreviarse las dos últimas palabras en S.A.". **SEGUNDA:** Se acuerda modificar la cláusula séptima de la escritura constitutiva, para que en lo sucesivo diga así: "**Séptima:** La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por tres miembros que serán Presidente, Secretario y Tesorero. Además tendrá un Agente Residente con las facultades que le confiere la ley. Corresponderá al Presidente y Tesorero, la representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, actuando de forma conjunta; podrán ambos otorgar cualquier tipo de poderes y sustituir sus mandatos en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo. Reservándose o no sus facultades originales. La Junta Directiva será convocada a sesiones por el Presidente, mediante nota escrita que se enviará al lugar previamente designado por cada miembro, con al menos veinticuatro horas de anticipación. Se confiere expresamente a la Junta Directiva las facultades que confiere el artículo ciento ochenta y siete del Código de Comercio". **TERCERA:** Se comisiona a la Notaria Pública **ADRIANI FERNANDEZ FERNANDEZ**, para que efectúe los trámites de protocolización de la presente acta en lo literal y la inscriba en el Registro Mercantil. No habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el acuerdo anterior, tomado por unanimidad de votos y se levanta la sesión a las dieciséis horas. Hasta aquí la Asamblea.



Edicto

Mediante escritura pública número **UNO** visible al folio UNO vuelto y DOS frente de las 9 horas del 18 de setiembre del 2022 se protocolizó el acta de Asamblea General de El Sol de Oriente S.A, cédula de persona jurídica 3-101-489314 , en la que se acuerda: 1)Cambiar razón social a Los Sueños Tamarindo S.A. 2) Otorgarle representación legal y extraordinaria a la tesorera..Lic. ADRIANI FERNANDEZ FERNANDEZ Notaria Pública. 1 vez. Teléfono 2453-0060 correo: fernandez@abogados.cr.com




Pago edicto

JUNTA ADMINISTRATIVA DE LA
 IMPRENTA NACIONAL
 SAN JOSÉ, COSTA RICA
 Cédula Jurídica 3-007-042032-12
 Tel:8000 - GACETA (8000-422382)
 WhatsApp 8599-1582

Factura de contado	45680
--------------------	-------

Fecha: 18/09/2022
 Cliente: ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
 Cédula: 2 0670 0441
 Teléfono: 88836276

Coc 2022631238	1.950.00
1vproto de 3-101 6111494	
Subtotal	1.950.00
Impres(s)	20.00
Descuento	0.00
IVA 13%	253.50
	2,223.50

Dos mil doscientos veintitrés con 50 céntimos

Tipo Pago Tarjeta 9901554
 Portal:
 Registro: JALFARO
 Cajero: JALFARO
 Hora Imp: 14:00:06

Consec Hacienda: 001100001010000164262

Clave numerica:
 061503220030070420320010
 000101000016426210000001

Factura protocolización acta asamblea



FACTURA NO.
FE. CON ELECT:
00600004120000062620

Cliente: Eugenia Marín Chacón		Moneda: Colones	Fecha de documento: 18/09/2022
Dirección: NA		Teléfono: (506) 7321-1862	Correo: Eugemch@hotmail.com
Notario Público: Adriani Fernández Fernández			
Identificación: 1-1292-0887		Pago: Contado	

Clave numérica: 40516061100200007703200500002000000040400054227640

CÓDIGO	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	IVA	TOTAL
8215000000000	1	Escritura No.1 Protocolización de acta.	€11,797.60	€90,760.00

Comentarios: NA	Honorarios:	€102,547.50
	Impuestos:	€59,716.60
	TOTAL:	€162,264.10

Autorizada mediante resolución No. DGT-R-33-2019
 del 20 de junio de 2019



Factura traspaso



FACTURA NO.
FE. CON ELECT:
00600004120000062620

Cliente: Eugenia Marín Chacón		Moneda: Colones	Fecha de documento: 18/09/2022
Dirección: NA		Teléfono: (506) 7321-1862	Correo: Eugemch@hotmail.com
Notario Público: Adriani Fernández Fernández			
Identificación: 1-1292-0887		Pago: Contado	

Clave numérica: 4051606110020000770320050000200000040400054227640

CÓDIGO	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	IVA	TOTAL
8213000000000	1	Escritura No.2 Traspaso de inmueble (Donación).	€127,237.60	€978,760.00

Comentarios: NA	Honorarios:	€1,105,987.50
	Impuestos:	€1,862,516.30
	TOTAL:	€2,968,503.80

Autorizada mediante resolución No. DGT-R-33-2019
del 20 de junio de 2019



Copia de los instrumentos notariales

1 **NÚMERO UNO:** Yo, **ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**, Notaria Pública con oficina abierta en
2 la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares, Distrito Palmares, cien metros norte de la Iglesia Católica,
3 debidamente autorizada al efecto, protocolizo en lo literal del libro respectivo, el Acta de la Asamblea
4 General Extraordinaria de Socios de la sociedad denominada **EL SOL DE ORIENTE SOCIEDAD**
5 **ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, que en lo
6 literal dice: "**ACTA NÚMERO TRES:** Asamblea General Extraordinaria de la sociedad **EL SOL DE**
7 **ORIENTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres
8 uno cuatro, celebrada en su domicilio social, en la Provincia de Alajuela, Cantón Central, avenida cero,
9 calle ocho y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, a las quince horas del siete de
10 septiembre del dos mil veintidós, con la asistencia de la totalidad del capital social, motivo por el cual se
11 prescinde del trámite de convocatoria previa y se toman los siguientes acuerdos: **PRIMERA:** Se acuerda
12 modificar la cláusula primera de la escritura constitutiva, para que en lo sucesivo diga así: [**Primera:** Del
13 nombre. La Sociedad se denominará **LOS SUEÑOS TAMARINDO SOCIEDAD ANÓNIMA**, siendo este
14 un nombre de fantasía, pudiendo abreviarse las dos últimas palabras en S.A.]. **SEGUNDA:** Se acuerda
15 modificar la cláusula séptima de la escritura constitutiva, para que en lo sucesivo diga así: [**Séptima:** La
16 sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por tres miembros que serán Presidente,
17 Secretario y Tesorero. Además tendrá un Agente Residente con las facultades que le confiere la ley.
18 Corresponderá al Presidente y Tesorero, la representación judicial y extrajudicial con facultades de
19 apoderados generalísimos sin límite de suma, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y
20 tres del Código Civil, actuando de forma conjunta; podrán ambos otorgar cualquier tipo de poderes y
21 sustituir sus mandatos en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo. Reservándose o no
22 sus facultades originales. La Junta Directiva será convocada a sesiones por el Presidente, mediante nota
23 escrita que se enviará al lugar previamente designado por cada miembro, con al menos veinticuatro horas
24 de anticipación. Se confiere expresamente a la Junta Directiva las facultades que confiere el artículo
25 ciento ochenta y siete del Código de Comercio. **TERCERA:** Se comisiona a la Notaria Pública **ADRIANI**
26 **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**, para que efectúe los trámites de protocolización de la presente acta en lo
27 literal y la inscriba en el Registro Mercantil. No habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el
28 acuerdo anterior, tomado por unanimidad de votos y se levanta la sesión a las dieciséis horas. Hasta aquí
29 la Asamblea". La suscrita Notaria da fe de que lo transcrito es copia fiel y literal, del original del acta
30 respectiva asentada en el libro legalizado de Actas de Asamblea General de Accionistas que para tal efecto




No. 002

No. 1 333 006 D1


1 lleva la sociedad, que ha sido comisionada para la protocolización en lo literal de la presente acta, la cual se
 2 encuentra debidamente firmada y los acuerdos tomados, firmes; que la Asamblea se celebró cumpliendo los
 3 requisitos legales, con el quórum de ley y lo dispuesto en el Pacto Constitutivo, de la existencia y vigencia
 4 de la compañía con vista de la inscripción practicada en el sistema digitalizado del Registro de Personas
 5 Jurídicas bajo la cédula jurídica antes indicada, finalmente que el domicilio de la sociedad es el indicado en
 6 el acta que se transcribió. **ES TODO:** Expido un primer testimonio. La suscrita Notaria hace constar de
 7 conformidad con lo dispuesto en el numeral ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado una copia
 8 del acta aquí protocolizada a su archivo de referencias. Confrontada en lo literal, el acta preinserta con su
 9 original, resultó conforme y apruebo firmando esta escritura en la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares,
 10 Distrito Palmares, a las doce horas treinta y ocho minutos del dieciocho de septiembre de dos mil veintidós.

11

12 **NÚMERO DOS:** Ante mí, **ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**, Notaria Pública con oficina abierta
 13 en la Provincia de Alajuela, Cantón Palmares, Distrito Palmares, cien metros norte de la Iglesia Católica,
 14 comparecen: **EUGENIA MARÍN CHACÓN**, mayor de edad, casada en primeras nupcias, contadora
 15 pública, vecina de la Provincia de San José, Cantón Puriscal, Distrito Santiago, doscientos metros norte de
 16 la Iglesia Católica, casa portón negro a mano derecha, portadora de la cédula de identidad número uno - uno
 17 dos nueve dos - cero ocho ocho siete, **ANASTASIA SANDOVAL DÍAZ**, mayor de edad, casada en
 18 primeras nupcias, ingeniera industrial, vecina de la Provincia de San José, Cantón Goicochea, Distrito Calle
 19 Blancos, cien metros este de la Guardia Rural, portadora de la cédula de identidad número uno - uno nueve
 20 cero cero - cero cuatro cinco cero, y **SOCIEDAD LOS SUEÑOS TAMARINDO SOCIEDAD**
 21 **ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - uno cero uno - cuatro ocho nueve tres uno cuatro, cuya
 22 representación le corresponde a las comparecientes anteriormente descritas, sociedad y personería
 23 debidamente inscritas y vigentes a la fecha del presente acto, de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en
 24 el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona jurídica antes indicada.
 25 Ambas comparecientes se manifiestan ante mí tanto en su condición personal como en su condición de
 26 representantes de la persona jurídica anteriormente descrita. Y **DICEN: PRIMERA:** Que la primera y
 27 segunda comparecientes, son copropietarias de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido
 28 de Guanacaste, matrícula número dos tres uno uno seis tres, derechos cero cero uno y cero cero dos
 29 correspondientemente, que es terreno de naturaleza para construir, ubicada en la Provincia de Guanacaste,
 30

1	Cantón Tres Santa Cruz, Distrito nueve Tamarindo, con una medida de doscientos ochenta y ocho metros
2	cuadrados, colinda al NORTE Carlos Pérez Moreno; SUR Carmen Ramírez Lobo; ESTE calle publica; y
3	SUR Andrés Jiménez Torres, plano catastrado número G - dos cero ocho ocho cuatro tres tres - dos cero
4	uno ocho. SEGUNDA: Manifiestan la primera y segunda comparecientes que en este acto traspasan en
5	donación los derechos cero cero uno y cero cero dos de la finca antes descrita a la Sociedad Los Sueños
6	Tamarindo Sociedad Anónima representada por las comparecientes Eugenia Marín Chacón y Anastasia
7	Sandoval Díaz, quienes aceptan en nombre de su representada la donación del inmueble aquí solicitado.
8	TERCERA: La donación se realiza completamente libre de todo gravamen, de anotaciones, de embargos,
9	de arrendamientos, de ocupantes y con los impuestos municipales al día. CUARTA: Se estima la donación
10	en la suma de ochenta millones de colones exactos. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el
11	valor y trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidas aceptan plenamente.
12	Asimismo, la suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de las
13	comparecientes, así como la certificación correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias,
14	tal y como lo establece en el Código Notarial vigente. ES TODO: Expido en este acto un primer
15	testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta conforme, manifiestan que lo aprueban y juntos
16	firmamos en Palmares al ser las trece horas treinta minutos del veinticinco de noviembre de dos mil
17	veintidós. 
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	


Indices Notariales




ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
2 0 6 7 0 0 4 4 1


ÍNDICES DE INSTRUMENTOS UTILIZADOS POR LA						
LICDA. ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ						
CÓDIGO 31632						
SEGUNDA QUINCENA MES DE SEPTIEMBRE 2022						
Fecha de confección 01 de octubre del 2022						
TOMO	FOLIO	NÚMERO	FECHA	HORA	CONTRATO	PARTES
1	F1V - F2F	1	18/9/22	12:38 hrs.	Protocolización de acta.	El Sol De Oriente Sociedad Anónima.
ÚLTIMA LÍNEA						


ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ




2 0 6 7 0 0 4 4 1








Licda. Adriani Fernández Fernández.




ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
2 0 6 7 0 0 4 4 1


ÍNDICES DE INSTRUMENTOS UTILIZADOS POR LA						
LICDA. ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ						
CÓDIGO 31632						
SEGUNDA QUINCENA MES DE NOVIEMBRE 2022						
Fecha de confección 01 de diciembre del 2022						
TOMO	FOLIO	NÚMERO	FECHA	HORA	CONTRATO	PARTES
1	F2F - F2V	2	25/11/22	13:30 hrs.	Traspaso de bien inmueble.	Eugenia Marin Chacón, Anastasia Sandoval Díaz y Sociedad Los Sueños Tamarindo Sociedad Anónima.
ÚLTIMA LÍNEA						


ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ



2 0 6 7 0 0 4 4 1







Licda. Adriani Fernández Fernández.

REFERENCIAS

Código Notarial, Ley N° 7764, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 1998.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC

Código de Comercio, Ley N° 3284, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 1964.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239

Código Civil, Ley N° 63, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 1887.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC

Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Decreto Ejecutivo 41457-JP, Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, 2019.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=88156

Portal de consultas civiles del Registro Civil de Costa Rica.

<https://www.tse.go.cr/servicios.htm>

Guía Calificación Registral del Registro Nacional de Costa Rica.

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Portal virtual del Registro Nacional de Costa Rica.

<https://www.rnpdigital.com/shopping/login.jspx;jsessionid=2sQUPQwJGODHgI1Pl3zB4jTVI71LjipdjUO96jk0xJ2RE6j-9HnL!-714505800>

Portal virtual del Ministerio de Hacienda de Costa Rica

<https://atv.hacienda.go.cr/ATV/frmConsultaSituTributaria.aspx>

Portal virtual de la Municipalidad de Santa Cruz, Guanacaste.

<https://cobro.ifam.go.cr/consultasta/consulta.aspx>