

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORIA ACADEMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA: RECTIFICACIÓN DE MEDIDA**

**CASO # 9-2021**

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

**ESTUDIANTE: KENNETH BRENES MORA**

**DIRECTORA: MSc. SILVIA MADRIGAL CORDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**FEBRERO 2021**

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
MARCO NORMATIVO.....	9
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	14
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	46
REFERENCIAS.....	72
APENDICES.....	75

## INTRODUCCIÓN

### DESCRIPCIÓN DEL CASO

Antes de dar inicio al presente proyecto de investigación debo dar una descripción detallada del caso que se me asigno, el cual se describe de la siguiente manera:

A mi notaría se apersona CARMEN SALAS RAMÍREZ, mayor de edad, costarricense, comerciante, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES-CERO DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO- CERO DOSCIENTOS TRES, vecina de San José, San Pedro, barrio la Granja doscientos cincuenta metros norte de la casita Azul quien me manifiesta que desea venderle una propiedad ubicada en San Pedro de Montes de Oca, lote para construir a MATILDE DIEZ CAMPOS, mayor, costarricense, dependiente, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES –CERO DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS- CERO TRESCIENTOS VEINTISIETE, vecina de Cartago, Turrialba, barrio cedros primera entrada a mano derecha, segunda casa a mano izquierda.

La compraventa que desean realizar las comparecientes es por la suma de treinta millones de colones y desean realizar el pago en mi notaría en dinero en efectivo. Adicionalmente es necesario hacer una rectificación de medida esto debido a que la propiedad aparece con una medida de ciento treinta y cinco metros con nueve decímetros cuadrados pero me presentan un nuevo plano debidamente catastrado cuya medida es de doscientos dos metros cuadrados.

## PROPÓSITOS DE ANÁLISIS DEL CASO

El análisis del caso que se me asignó y propósitos del presente proyecto de investigación, lleva como fin primordial lograr una correcta aplicación de la función notarial, teniendo en cuenta y respetando tanto los principios notariales como el ordenamiento jurídico vigente. Como es de nuestro conocimiento la función notarial es la función pública delegada a un sujeto privado por lo que respetando los principios notariales y el ordenamiento jurídico podremos cumplir de una manera eficiente la voluntad de los usuarios que acuden a nuestra notaría a realizar uno o varios negocios jurídicos.

Con base en lo expuesto anteriormente las comparecientes que se apersonan ante la notaría, buscan a un profesional en la materia notarial que esté sumamente capacitado para cumplir, desarrollar y poder llevar a cabo el instrumento notarial donde se plasmará la voluntad de los mismos de realizar un negocio jurídico. De lo anterior puedo indicar que el notario tiene la obligación de dar una excelente asesoría y actuar dentro del marco de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, y solo podrá excusarse bajo una causa justa, como se encuentra establecido en el numeral tres de los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial así como en el artículo tres bis de los lineamientos mencionados anteriormente mismo que fue *Adicionado mediante acuerdo N. 2020-001-006 del acta 001-2020 del 16 de enero del 2020. Publicado en la Gaceta N. 23 del 05 de febrero del 2020.*

Es cierto que como notarios públicos nos vemos obligados a cumplir con una función representando al Estado, el notario debe actuar basado en principios deontológicos que existen en esta función, que son de suma importancia, de lo cual se debe aplicar el conocimiento técnico y ejercitarlo de manera responsable y eficiente, como también debe autorizar actos que estén facultados en el ordenamiento jurídico y así puedan generar sus efectos y lo deseado por los usuarios.

Para este caso en específico se debe tener en cuenta el principio de imparcialidad mismo que se encuentra tipificado en el numeral 35 del Código Notarial y que reza de la siguiente manera:

### **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.

Siendo este necesario para actuar con imparcialidad respecto a las comparecientes involucradas en el acto o negocio jurídico.

Siguiendo la línea de los principios deontológicos, es importante destacar el principio de rogación mismo que se encuentra estipulado en el artículo 36 del Código Notarial así mismo en el artículo 3 de los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, de dicho principio podemos indicar que nosotros como notarios públicos no podemos actuar de oficio sino solo a requerimiento de nuestros usuarios, de igual manera dentro de nuestras funciones está la de calificar el negocio o acto jurídico que las partes pretenden celebrar esto con el fin de verificar si el acto es procedente y así poder materializar la voluntad de las comparecientes en el instrumento público que requieran. En ese mismo orden de ideas debo comentar sobre el principio de abstención ya que el mismo se puede relacionar con el principio de rogación esto debido a que si bien es cierto que estamos obligados a prestar el servicio como notarios públicos, podemos abstenernos por causa justa, moral o bien legal, en este caso en específico no tengo ninguna causa justa, moral o legal para abstenerme de realizar el negocio jurídico que me solicitan las comparecientes, por lo que debo de actuar apegado a los principios deontológicos notariales y al ordenamiento jurídico.

Para este trabajo es de suma importancia relacionar dichos principios que mencione anteriormente, y a su vez, con los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, y estos dos deben estar en concordancia con el código Notarial y otras leyes necesarias, para una correcta aplicación del derecho y así lograr una seguridad jurídica para las comparecientes.

Basado en lo mencionado anteriormente así como en la solicitud de las comparecientes, se debe de realizar un análisis exhaustivo ya que lo que solicitan las comparecientes es una compraventa de una propiedad ubicada en San Pedro de Montes de Oca, lote para construir,

de igual manera y como lo mencione supra para nosotros como notarios públicos es de suma importancia conocer la voluntad de los comparecientes y así brindar una excelente asesoría notarial y poder determinar el negocio jurídico que se debe realizar.

En el caso que nos ocupa no solo hablamos de una compra venta pura y simple sino que también debo de realizar una rectificación de medida en aumento lo cual debo de analizar si es procedente o no dicha rectificación basado en lo estipulado en el artículo 13 de la ley de informaciones posesorias mismo que reza de la siguiente manera:

**Artículo 13.-**

La cabida de las fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; podrá ser aumentada hasta la cantidad que el plano indique, cuando este determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), hasta un cincuenta por ciento (50%) en las fincas de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) e inferiores a cinco hectáreas; hasta un veinticinco por ciento (25%) de la cabida de las fincas de más de cinco hectáreas e inferiores a treinta hectáreas y hasta un diez por ciento (10%) de la cabida en las fincas de más de treinta hectáreas.

En los casos citados en el párrafo anterior, el notario deberá dar fe de que la nueva medida es la indicada en el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional, levantado y firmado por cualquiera de las personas mencionadas en el artículo 2; deberán citarse el número y la fecha de inscripción del plano.

En ningún caso, esas rectificaciones perjudicarán a terceros durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida de un inmueble, será requisito la manifestación expresa del propietario en escritura pública. Esta disminución debe efectuarse con base en un plano catastrado, de lo cual dará fe el notario.

*\*Reformado por el artículo 175 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998*

De igual forma debo presentar atención a sí la finca en este caso a rectificar se encuentra inscrita antes del 23 de Octubre del año 1930 ya que si fuese así se puede rectificar la medida en aumento sin necesidad de un expediente judicial y por ende una sentencia solo con la solicitud del propietario siempre y cuando cumpla los porcentajes establecidos en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias. Así mismo con respecto a la rectificación de medida que pretenden efectuar las comparecientes es de suma importancia verificar cual si el porcentaje de medida que desean aumentar de la finca se puede aumentar en concordancia con los numerales 10, 18 y 22 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional donde se estipula que se podría aumentar la medida de la finca hasta en un 10% como máximo de la medida inscrita en el Registro Nacional.

Al ser una compra y venta de un bien inmueble se debe analizar a profundidad la figura de la declaración jurada ya que la ley número 7786 Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, nos establece una serie de obligaciones que debemos acatar específicamente el artículo 15 ter donde nos indica que nosotros como notarios debemos de realizar una declaración jurada donde se especifique 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. Dicha declaración jurada debe incluir 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.

En el caso que nos ocupa es de suma importancia la declaración jurada esto debido a que la transacción de dinero en efectivo supera los diez mil dólares monto que se toma como base del régimen sancionatorio del artículo 81 de la Ley 7786, así reformado por Ley 9449. La declaración jurada se analizará y argumentara de manera más amplia en el apartado de análisis y argumentación del caso.

De la misma manera se deben tomar en cuenta también la inclusión del nuevo plano en la finca así como la posible rectificación de linderos que se puede dar al rectificar la medida del área de la finca en aumento. Luego de analizar de manera superficial el caso y la voluntad de las comparecientes basados en la normativa aplicable y dejando la restante para

argumentarse en la parte del marco normativo, procedemos a conocer los propósitos de análisis del caso haciendo un resumen de la estrategia a seguir, ya que se desarrollara de manera completa en la parte de Análisis y argumentación del caso, para cumplir de esta forma la rogación de las comparecientes. Para cumplir con el acto que solicitan las comparecientes, lo primero que se debe realizar es la rectificación de medida en aumento esto debido a que del estudio pre-cartulario realizado logre concluir que la finca se encuentra inscrita antes del 23 de Octubre del año 1930 por lo que según lo estipulado en el artículo 13 de la ley de informaciones posesorias y en la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario procede la rectificación con la sola declaración de la propietaria, de la misma manera me es de suma importancia mencionarles que de todas formas abordare el caso hipotético de que hubiera pasado si la finca no estuviera inscrita con anterioridad al 23 de Octubre del año 1930.

Posteriormente a realizar la rectificación de medida procederé a realizar la solicitud de inclusión del plano nuevo en la finca y también se realizara la rectificación de linderos todo dentro del mismo instrumento notarial, esto debido a que con la rectificación de medida en aumento los linderos de la finca se modificaron. De seguido en la misma escritura ya realizada las rectificaciones mencionadas anteriormente se realiza la compraventa con todos los requisitos generales y específicos que nos indica la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral 2021 misma que comenzó a regir desde el 4 de Enero del año 2021, posterior a realizar la compraventa se debe incluir la declaración jurada donde se indique expresamente de donde provienen los fondos conforme a lo establecido en el artículo 15 ter de la ley número 7786.

Luego se confecciona el testimonio para terminar con la inscripción de la compra y venta, rectificación de medida, inclusión de plano y modificación de linderos en el Registro Nacional Sección Inmuebles. De esta forma se da por cumplida la voluntad de las partes, efectuando lo establecido en el código notarial referente al acto y sus etapas como también se brinda la correcta asesoría a los rogantes antes del acto. Se determina de esa forma para garantizar y respetar el principio de legalidad de las actuaciones de la función pública, y basado en las limitaciones de la función notarial, se fundamentara la decisión de asesorar de esa manera con doctrina, jurisprudencia y también normativa legal que fundamentan la resolución del caso y así evitar cualquier vicio o problema futuro. En consecuencia de lo

anterior se realizó el actuar notarial con el fin de que tenga todos los efectos jurídicos deseados por las comparecientes.

### **MARCO NORMATIVO**

Normativa

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, reglamento número 6 (2013)

Artículo 2. La función notarial: Es una potestad estatal delegada. Establece el principio de legalidad que debe respetar el notario público.

Artículo 3. Obligación de servicio o Rogación: Establece que el notario público está obligado a brindar el servicio, siempre que esté dentro de campo de la legalidad y solo podrá excusarse mediante causa justa, moral y legal.

Artículo 4. Imparcialidad: El notario debe ser imparcial en relación a las personas que comparecen e intervienen en los actos, y debe actuar con honestidad y transparencia.

Artículo 59. Autorización Funcional: El notario solo podrá realizar los actos los cuales esta autorizados hacer. Deberá excusarse cuando existen menores e incapaces o se tutelen derecho a favor de estos aunque no figuren como parte.

Artículo 60. Procesos y procedimientos no previstos en el código notarial: No se podrá realizar ningún trámite fuera de los autorizados expresamente en el artículo 129 del código notarial, ya que pertenecen exclusivamente a procedimientos judiciales.

## Lineamientos deontológicos del notariado Costarricense, reglamento numero 02 (2014)

### Principios Universales

1-Probidad u honestidad: El notario debe actuar con honradez y honestidad, respetar la conducta profesional, no perjudicar a terceros, ni dañar la imagen del gremio.

2-Ciencia y conciencia: El actuar del notario debe hacerse con el conocimiento técnico debido y con gran responsabilidad.

### Principios específicos:

2. Contralor integral de legalidad: Se deben autorizar actos o contratos conforme a la legalidad para que dichos instrumentos tengan plenos efectos.

3. Imparcialidad: Debe actuar con imparcialidad respecto a las partes que intervienen o comparecen.

6. Prohibiciones e incompatibilidades: Se debe de abstener a realizar actuaciones prohibidas o no incompatibles.

11. Asesoría: El notario puede y debe asesorar a las partes de forma imparcial y objetiva para satisfacer los intereses de ambos.

17. Rogación y abstención: Obligación de dar el servicio y de abstención por causa justa.

18. Garante de libre voluntad: Velar para que no existan vicios en la voluntad de las partes.

Código Notarial, Ley 7764 (1998)

Artículo 7. Prohibiciones: Establecen las prohibiciones que tienen los notarios Públicos

Artículo 34. Alcances de la Función Notarial: Establece la competencia y delimita la Función

Artículo 35. Imparcialidad de la Actuación: Deben actuar de forma imparcial de todas las partes que intervienen.

Artículo 36. Solicitud de los servicios: Actuaran mediante solicitud de parte, deben excusarse cuando la actuación es contraria a los ordenamientos jurídicos.

Artículo 39. Identificación de los comparecientes: Se debe identificar a las partes, con documentos legalmente validos

Artículo 40. Capacidad de las personas: Se debe apreciar la calidad de los comparecientes y la validez de las representaciones.

Artículo 81. Escritura: Se debe realizar la escritura en el orden establecido.

Artículo 88. Escrituras públicas relativas a inmuebles: Requisitos necesarios en caso de que la escritura trate de bienes inmuebles.

Artículo 91. Otorgamiento: Deber de leer el contenido de la escritura a los comparecientes

Artículo 113. Expedición de testimonio. Solo el notario podrá expedir testimonio de los Instrumentos públicos otorgados en su protocolo.

Artículo 114 Estructura de los testimonios: Deber de realizar el testimonio de la manera que estipula el Código Notarial.

Código Civil, Ley n.º 63, 1888

Del artículo 1049 al 1099 refiere a las características del contrato de venta así como de las obligaciones del deudor y vendedor

Código de Comercio Ley nº 3284, (1964)

Artículo 438: De la compra-venta mercantil: No se podría considerar compra venta mercantil la analizada en el presente caso.

Ley de informaciones Posesorias Ley N° 139, (1941)

Artículo 13: Establece los porcentajes para la rectificación de medida en aumento para fincas inscritas antes del 23 de Octubre del año 1930.

Del artículo 1 al 19 refiere el proceso judicial de información posesoria a seguir en caso de que la finca la cual se pretenda rectificar su medida no fue inscrita antes del 23 de Octubre

del año 1930 o bien se necesite aumentar su medida más de un diez por ciento según lo establecido en los numerales 10, 18 y 22 de la ley 6545 Ley del Catastro Nacional.

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. (1998)

Artículo 15 ter: Refiere a la obligación de los Notarios Públicos de realizar declaración jurada de la parte que origina el pago.

Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo"-Dirección Nacional de Notariado, 2 Febrero del 2018.

Ley de Catastro Nacional N° 6545 (1981)

Artículo 30: Se establece que todo movimiento en una finca debe contar con el plano de agrimensura respectivo.

Doctrina

Brenes, A. (2009). Tratado de los contratos. Costa Rica: Editorial Juricentro.

Jurisprudencia

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. VOTO N° 0302-F-08. Goicoechea, a las diez horas del veintiuno de mayo del dos mil ocho. Se refiere a requisitos con respecto a títulos originados mediante el trámite de información posesoria.

VOTO N ° 0399-F-07 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea, a las diez horas cero minutos del diecisiete de mayo de dos mil siete. Se refiere a fincas inscritas mediante información posesoria posterior a 1930.

VOTO N° 0743-F-06 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION PRIMERA. Goicoechea, a las once horas del trece de julio de dos mil seis.- Se refiere a incumplimiento de requisitos fundamentales para promover la gestión de Información Posesoria

### **ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN**

En este apartado del trabajo, encontramos el análisis y el procedimiento a seguir para resolver el caso a raíz del principio de rogación de las partes y así solucionar la situación en la que se encuentran, en razón a esto las comparecientes buscan ayuda del Notario Público, que también es licenciado en Derecho.

Lo primero es brindar una fase asesora a quien comparece, pero antes de dar esta tenemos que explorar varios conceptos básicos de derecho y fundamentación legal para lograr adecuar la voluntad de las partes en el negocio o actos jurídicos y así generar una correcta asesoría y generar seguridad para quienes buscan ayuda de un profesional en la materia Notarial.

En esta primera parte expondré las posibilidades y los procedimientos a seguir, el primero sobre los tramites a realizar luego de exponer todos los conceptos y procedimientos básicos del estudio realizado, para luego, como segunda fase establecer el camino correcto a seguir respetando la potestad otorgada por el Estado para realizar el instrumento y lograr cumplir la voluntad de las partes.

Como establece el caso, la señora Carmen Salas Ramírez se presenta a mi Notaría junto con Matilde Diez Campos con la intención de venderle una propiedad ubicada en San Pedro de Montes de Oca, lote para construir, la venta es por treinta millones de colones, libre de gravámenes y anotaciones, adicionalmente me indican las comparecientes que es necesario

hacer una rectificación de medida debido a que la propiedad aparece con una medida de 135.09 metros cuadrados pero en el nuevo plano catastrado mide 202 metros cuadrados. Al escuchar la voluntad de las comparecientes y antes de brindarles una respuesta efectiva debemos de explorar varios conceptos y artículos básicos, de igual manera debo de analizar cada uno de los actos que se deben de realizar en la escritura pública para poder solucionar la situación que presentan y poder verificar si dichos actos son procedentes, veamos:

### **1-RESPECTO A LA COMPRA-VENTA.**

Antes de comenzar a comprobar si la compra venta que solicitan las partes en este caso es procedente debemos de analizar el concepto y elementos necesarios para que se dé una efectiva materialización de dicho acto, veamos:

Sobre el concepto de compraventa nos indica (ARTAVIA MATA):

“La compraventa es un contrato bilateral o sinalagmático, en virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador. El artículo 438 del Código de Comercio nos da un concepto de compraventa mercantil sobre tres supuestos; de esta manera se determina en forma positiva esta modalidad. Tenemos que entender por esto que toda compraventa que no está referida a estas tres formas establecidas en los incisos del artículo 438 será necesariamente una compraventa de carácter Civil. Esta distinción tiene importancia para saber cuál legislación es aplicable para cada caso concreto. Hay ciertos autores, que consideran que existe una sola clase de compraventa la Civil, y toman el criterio de considerar la compra venta mercantil como una de tipo especial en que debe ser regulada por las disposiciones del Código de Comercio. Otro autor, nos refiere que la distinción entre una y otra compraventa radica en el contenido de las obligaciones o régimen jurídico ya que las mercantiles se caracterizarán por una mayor rapidez en el tráfico y en un mayor rigor en el caso de incumplimiento de las obligaciones, frente a un ritmo más lento en la venta civil.

Creemos que para hacer la diferenciación entre ambas modalidades de compra venta habrá que referirse al caso concreto. Es bueno aclarar que la lista de los supuestos

del artículo 438 del Código de Comercio es de carácter taxativo ya que no podríamos aplicarle las normas mercantiles a un contrato de compraventa que no está referido a aquellos supuestos tendríamos entonces, que todo otro tipo de compraventa se enmarcaría dentro de nuestra legislación civil.

El contrato de compraventa genera una serie de obligaciones para el vendedor (entrega de la cosa, conservación del bien, obligación de garantía) y para el comprador (pago del precio, recibo de la cosa y gastos de la compraventa).

Dejando claro y analizado de manera amplia el concepto de Contrato de Compraventa es de suma importancia conocer los elementos esenciales que deben cumplirse para poder realizar la compraventa que solicitan las comparecientes en el presente caso, respecto a los elementos nos indica Ramírez Altamirano (1991) lo siguiente:

#### Elementos del Contrato

“Suelen clasificarse los elementos del contrato en dos grupos: elementos comunes (que debe reunir todo contrato) y elementos especiales o propios (característicos de la compraventa). Según este punto de vista serían elementos comunes, el objeto, la causa, el consentimiento y la capacidad de las partes; y especiales, la cosa y el precio, cuya entrega recíproca es lo que caracteriza este contrato.

Otra clasificación agrupa los elementos en tres categorías: personales, reales y formales. De acuerdo con ella, los elementos personales serían los relativos a la capacidad y al consentimiento; reales, los relacionados con el objeto de la contratación: la cosa y el precio; y los formales, aquellos que se refieren a la forma o procedimiento necesario para llevar a cabo el contrato.

Así pues, tenemos:

#### Primera clasificación:

- Elementos comunes: Consentimiento, capacidad, objeto causa.
- Elementos propios: cosa, precio.

Segunda clasificación:

- Elementos personales: capacidad, consentimiento.
- Elementos reales: cosa, precio.
- Elementos formales: forma de celebración.

Como puede notarse, los elementos capacidad, consentimiento, cosa y precio, se repiten en ambas, no así el objeto y la causa. Conviene señalar al respecto, que en el caso de la compraventa, por tratarse de un contrato bilateral, la causa tiene un doble sentido, pues está constituida por la obligada contraprestación de las partes, siendo cada una de ellas causa de la otra.

En cuanto al objeto, debe distinguirse entre el objeto inmediato y directo de la contratación, del objeto de la obligación propiamente dicho, siendo este último el objeto mediato del contrato. La doctrina estima que el objeto directo del contrato lo constituyen los derechos y obligaciones que de él emanen para las partes contratantes, consideradas en forma unitaria, y cuya finalidad principal en este contrato es el traspaso del dominio.

En cambio el objeto de la obligación lo es la prestación debida por cada uno de los contratantes, lo que cada uno de ellos se obliga a dar, hacer o no hacer, en este caso la obligación de entrega de la cosa para una parte, y del precio para la otra.

El objeto y la causa de la compraventa vienen a identificarse así, en última instancia, con las prestaciones debidas por las partes, o sea con lo que en la segunda clasificación se denomina elementos reales: la cosa y el precio.

#### Elementos Personales

Se refieren a la capacidad que deben tener las partes contratantes, que en este caso es la general para obligarse (artículo 627 CC), capacidad jurídica que se regula en el capítulo segundo del título I, del Libro I del Código Civil donde se indica quiénes son capaces para obligarse por vía contractual (artículos 36 y siguientes CC), así

como los aspectos relativos a los límites y validez de los actos de incapaces y menores, etc., normas éstas comunes a toda contratación.

No se requiere, pues, para la compraventa ninguna capacidad especial. Pero es importante señalar que existen en nuestra legislación, como en casi todos los países, algunas prohibiciones específicas para comprar, impuestas a ciertas personas, limitaciones que obedecen a motivos de interés público, pues se procura proteger con ello a quienes, encontrándose en posición de inferioridad por razones de minoridad, necesidad o inhabilitación, requieran esa protección, y también para evitar situaciones reñidas con la moral pública o la seguridad jurídica.

Las prohibiciones típicas en este sentido son las contempladas en el artículo 1068 del CC, que prohíbe comprar (adquirir por título oneroso) a dos categorías de personas: 1) las que contractual o legalmente administran bienes de otras, respecto de los bienes ajenos que vendan a nombre del propietario (empleados públicos, corredores, peritos, tutores, etc.), y 2) los funcionarios judiciales, abogados o procuradores, a quienes se prohíbe adquirir los bienes en litigio dentro de los procedimientos en que ellos participen. Estas prohibiciones se establecen tanto para las compras que se realicen personalmente como para aquellas que se hagan por interpuestas personas, y su contravención vicia de nulidad el acto. Tal nulidad es relativa, y no puede ser alegada ni aducida por la persona a quien comprende la prohibición que alcanza no sólo a las que especifica el artículo 1068, sino también a sus consortes, ascendientes y hermanos, tanto consanguíneos como afines.

En general, las prohibiciones para comprar que comentamos, tienden a evitar conflictos de intereses (caso de los administradores), o posibles fraudes, con lo cual se logra a la vez mantener el prestigio y la imagen de seriedad que deben tener quienes intervienen en la administración de justicia. Algunos las llaman incapacidades especiales, pero en realidad es más acertado considerar que no se trata aquí de verdaderas incapacidades, sino más bien de una falta de legitimación para comprar que deriva de una especial situación jurídica de la persona respecto del bien que se pretende adquirir, como muy bien lo señala Dulio Arroyo.

También en relación con la capacidad o legitimidad para comprar se contemplan a veces en otras legislaciones dos situaciones en especial: la prohibición para los padres que administren bienes de sus hijos menores, de adquirir de ellos esos bienes, y la prohibición de adquirir bienes del cónyuge. No contempla nuestra legislación de modo expreso, ninguno de estos casos, ni en el Código Civil, ni en el de Familia. En el punto relativo a la venta entre cónyuges, no existe realmente motivo fundado para establecer limitaciones, pues ambos tienen plena capacidad de administración y disposición sobre sus bienes; únicamente en aquellos países en donde la mujer sigue sufriendo limitaciones a su capacidad de actuar y está sometida a la tutela del marido subsisten prohibiciones para éste de adquirir bienes de ella.

En cuanto a la compra o venta de los bienes de los hijos, por parte de los padres, debemos anotar que el Código de Familia establece limitaciones a la capacidad de vender o enajenar esos bienes, debiendo recurrir los progenitores, en tal caso, a las llamadas diligencias de utilidad y necesidad para obtener el permiso del Tribunal de Familia (artículo 134 del Código de Familia). Cuando en tales diligencias pretenda aparecer el padre no sólo como vendedor a nombre del hijo, sino como comprador a nombre propio, estaríamos en una situación clarísima de conflicto de intereses (artículo 127 del Código de Familia), el cual estaría comprendido en el artículo 1068, inciso 1, del CC, que no es taxativo en cuanto a las personas a quienes se prohíbe comprar, sino únicamente enunciativo, pues indica "...y demás personas que administran bienes ajenos"; por ello aun existiendo la intervención del Tribunal de Familia, en tutela de los intereses del menor, no estaría legitimado el padre para adquirir el bien en cuestión, a menos que se nombrara a aquél un curador ad-hoc (artículo 149 del Código de Familia) mediante el procedimiento especial previsto en el Código Procesal Civil (art. 260) para estos casos.

En relación con las limitaciones para comprar, debe recordarse también lo dispuesto en el artículo 43 CC, que prohíbe a las personas jurídicas por tiempo ilimitado y las que aunque por tiempo limitado no tengan por objeto el lucro, adquirir bienes inmuebles a título oneroso. Igualmente la prohibición que existe para el mandatario

de comprar bienes del mandante o venderle los suyos, salvo autorización expresa (art. 1263 CC).

En cuanto a la capacidad, pues, la regla general es que toda persona capaz de obligarse puede celebrar el contrato de compraventa, y que sólo excepcionalmente no podrá hacerlo, aun siendo capaz jurídicamente, cuando se encuentre incluida en las prohibiciones que señala el artículo 1068 o cualquier disposición legal que así lo estipule, normas que por ser de carácter restrictivo, habrán de aplicarse de igual forma, no siendo posible recurrir a la analogía.

Respecto al consentimiento, son aplicables también las reglas comunes: debe ser, entonces, libre y claramente manifestado, de palabra, por escrito, o por hechos que necesariamente se deduzcan. En el caso de existir vicios que afecten ese consentimiento, se aplicarán también las disposiciones comunes.

Hay, no obstante, dos situaciones particulares propias de la compraventa, relacionadas con la existencia de vicios del consentimiento respecto de los elementos reales del contrato: la cosa y el precio. Cuando el vicio atañe a la determinación de las cualidades de la cosa, se estaría en presencia de los llamados vicios ocultos o redhibitorios; si se relaciona con la determinación del precio, nos encontraríamos en una situación en que sería aplicable la teoría de la lesión enorme, aspectos sobre los cuales volveremos más adelante, al tratar de los elementos mencionados; baste decir, por ahora, que en ambos casos, el vicio existente podría acarrear la nulidad de la compraventa.

#### Elementos Reales

Son la cosa objeto de la venta y el precio que se paga por ella. Ambos son esenciales para la existencia del contrato, es decir, su ausencia hace el acto absolutamente nulo. Cada uno de ellos debe reunir determinados requisitos, que pasamos a comentar.

##### a) La Cosa:

Es el objeto sobre el cual va a versar la contratación y debe entenderse, en principio, con un sentido amplio, es decir que se designa con la palabra cosa a cualquier objeto, corporal o incorporeal, muebles o inmuebles, presentes y futuros. Debe reunir tres condiciones básicas: existir o poder existir, estar en el comercio de los hombres (comercio lícito) y ser determinada o determinable.

— Existencia real o posible: El carácter conmutativo de la compraventa hace necesaria la existencia real de la cosa sobre la cual versa la contratación, a efecto de que la prestación y correlativa ganancia puedan ser determinadas de modo cierto desde el momento de la contratación. Sin embargo, no se requiere la existencia real simultánea con el otorgamiento del contrato, pues pueden ser objeto de la compraventa los bienes futuros, como ya dijimos, siempre y cuando haya alguna seguridad de su posible existencia futura; tal es el caso de las cosechas o crías de animales. Nuestro Código Civil admite, incluso, la posibilidad de una compraventa aleatoria en el caso de las compraventas futuras, al decir en el artículo 1059: "La venta de cosas futuras se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que el comprador tome a su cargo el riesgo de que no llegaren a existir", caso este último en el que estaríamos ante una compraventa que la doctrina denomina "compraventa de esperanza", en contraposición a la compra de cosa futura con carácter conmutativo, condicional, que se llama "compra de cosa esperada". Los efectos de una y otra son diferentes dada su naturaleza; en la compraventa de cosa esperada, si ésta no llegare a existir, el contrato no nace a la vida jurídica y no crea para la otra parte la obligación de pagar el precio. En la compraventa de esperanza, en cambio, el contrato es perfecto desde el inicio y por tanto, aun cuando no llegare a tener realidad la cosa, el comprador está obligado a pagar el precio.

El Código de Comercio (artículo 441) permite también la venta de cosa futura determinada, pero el contrato queda subordinado a la existencia del objeto, o sea que opera como condición resolutoria. Sí la cosa no llega a existir, el contrato se resuelve sin responsabilidad para las partes, a menos que el vendedor haya tenido culpa, en el hecho, caso en el cual además de devolver el precio que hubiere recibido, deberá pagar también los daños y perjuicios causados.

Con estas excepciones debe entenderse lo dispuesto en el artículo 1060 CC que dice: "Si al tiempo de la celebración del contrato no existe la cosa vendida como existente, será absolutamente nula la venta; pero si existe una parte de ella, el comprador puede apartarse del contrato o mantenerlo respecto de dicha parte con disminución proporcional del precio".

La nulidad de la compraventa en tal caso deviene del hecho de que, constituyendo la entrega de la cosa la causa de la obligación correlativa del comprador de entregar el precio, la inexistencia de la cosa acarreará una inexistencia de causa para el comprador con lo que, careciendo la obligación de un elemento esencial, el contrato es nulo. Obsérvese que la inexistencia de la cosa debe ser concomitante con el momento de la celebración del contrato, ya que si fuera posterior, el asunto se resuelve de modo diferente, como veremos al hablar de los riesgos en la compraventa.

— Estar en el comercio de los hombres, o en otros términos, ser de lícito comercio: Se excluyen de la compraventa todos aquellos bienes que por disposición de la ley, por convenio o por su propia naturaleza, no son enajenables, es decir no pueden ser apropiados por nadie con posibilidad de traspasar libremente el dominio. Son inalienables los bienes de dominio público, como zona marítimo terrestre, tierras del Estado, etc.; los bienes no susceptibles de apropiación particular (el aire, astros, etc.) y cualesquiera otros que la ley señale como inalienable, como los derechos personalísimos (rentas vitalicias, uso, habitación) o la herencia futura, sobre la cual hay expresa prohibición de pactar.

Nuestro Código Civil no señala este requisito de modo expreso, pero debe considerarse que es una característica necesaria de la cosa, objeto de venta, aplicando el artículo 631 del CC, que califica de ineficaz la obligación que recaiga sobre cosas que por disposición de la ley estén fuera del comercio.

La comerciabilidad, sin embargo, constituye la regla general en esta materia, y la in comerciabilidad la excepción. Esta última puede ser absoluta o relativa. Es absoluta cuando bajo ninguna circunstancia o condición la cosa puede ser objeto de

acto jurídico; es relativa cuando puede serlo cumplidas determinadas condiciones y requisitos. Los anteriormente enumerados, son casos de in comerciabilidad absoluta. In comerciabilidad relativa tendrían ciertos bienes de venta restringida por interés público, como algunos productos farmacéuticos o materiales odontológicos, que sólo pueden venderse a aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos previamente.

— Ser determinada o determinable: Esto es, señalada con certeza, que se sepa exactamente en qué consiste. Esta certeza debe ser respecto al género de la cosa, no así a la especie. Por ello el artículo 1050 en cuanto habla de cosas indeterminadas de cierta especie, debe entenderse que usa esta palabra como sinónimo de género, y que no exige la determinación individual de la cosa. Los efectos del contrato son diferentes en este caso, de igual modo que cuando se vende una cierta cantidad no por precio alzado, sino por peso, medida o número, ya que la regla de que la propiedad de la cosa se trasmite desde la perfección del contrato opera cuando la cosa es determinada. En los casos especiales que comentamos, al no estar determinada la cosa desde el principio, el traspaso de la propiedad operará cuando la cosa se determine conforme a lo estipulado en el Código Civil en cada caso.

Pero conviene no confundir la determinación de la cosa con lo que se llama proporción o cantidad. Determinar algo no necesariamente significa que se indique un número o cantidad concreta. Por ejemplo, si decimos "la cosecha de arroz de tal período", estamos ante una compra con cosa absolutamente determinada, aunque no sepamos exactamente cuál va a ser la medida o cantidad del grano que se recolectará. Así, una cosa es determinar el objeto del contrato, y otra es cuantificarlo.

En materia mercantil existe la llamada venta sobre muestras y calidades, en la cual lo negociado se determinará por la referencia de la muestra o calidad, pero es necesario que la cosa sea individualizada para que se dé el traspaso del dominio (artículo 455 C. de. C)

b) El Precio: Es el otro elemento real de la compraventa; su entrega constituye el objeto de la obligación del comprador, y a su vez la causa de la contraprestación del vendedor. Debe reunir tres condiciones: ser cierto, determinado o determinable y en dinero.

— Certeza del precio: Se refiere este requisito a la necesidad de que tal elemento del contrato exista realmente, es decir, que medie en la contratación el acuerdo, que debe ser real, o sea que los contratantes tengan efectivamente la intención de pagarlo y recibirlo. Es de tal trascendencia esta circunstancia que si se llegare a comprobar que no hubo realmente un precio como contraprestación a la entrega del bien, el contrato se ve viciado de nulidad absoluta, o en el mejor de los casos, dejaría de ser compraventa para convertirse en donación.

En este punto hay que diferenciar claramente varias situaciones, pues es posible que existiendo un precio real, éste resulte irrisorio o poco serio en relación con el valor de la cosa, o que aun siendo un precio serio, sea tan desproporcionadamente bajo en relación con ese valor, que pueda ser tenido como un precio injusto o lesivo. La doctrina distingue así, entre precio real o cierto, precio serio y precio justo, dando distinta trascendencia a cada situación. ARROYO CAMACHO, plantea así el problema:

"No es real el precio cuando no existe en el contrato. Sobre esto no hay duda. Pero el problema surge a propósito de si debe guardar relación o proporción con el valor de la cosa vendida. En este caso conviene distinguir dos situaciones: Es preciso que el precio sea justo, proporcionado, equitativo? En nuestro derecho, donde no se admite la lesión enorme, no hay ninguna norma que así lo exija, por tanto ningún reparo podría hacerse al contrato de compraventa. Mas, distinta es la situación cuando el precio es irrisorio, insignificante, exageradamente bajo". Tal precio puede ser considerado como real y serio? Cabe alegar que el contrato es simulado? La doctrina no se ha puesto de acuerdo. Algunos consideran que el contrato es nulo o inexistente por faltar un elemento esencial, al ser el precio irrisorio un precio simulado. (POTHIER-JOSSERAND). Otros estiman que el contrato valdría como donación (PUIG PEÑA) y una tercera posición considera que el contrato es válido,

porque hay precio efectivamente pagado, pero que cabría la resolución por lesión enorme en las legislaciones que la admiten. También podría ser tomado en cuenta el precio irrisorio como una presunción de que el precio es simulado. (DE BUEN, PUIG BRUTAU).

Tenemos así, que aun existiendo el precio, éste puede ser no serio por resultar fingido, como lo es cuando se pacta sin la intención de hacerlo efectivo. Tampoco es serio cuando es exageradamente bajo, tanto que pueda calificarse de irrisorio. Esta última situación es diferente a aquella en que el precio, aun siendo real y considerable no es proporcionado con el valor de la cosa, caso en el cual se denomina injusto.

Esto nos lleva a considerar otro requisito que algunas legislaciones fijan para que el precio resulte válido, y es el de que sea justo, proporcionado al valor de la cosa.

Se pregunta la doctrina si el contrato de compraventa, siendo un contrato conmutativo, lo cual supone prestaciones equilibradas, seguiría siendo válido aun cuando no se diera esta equivalencia entre las prestaciones.

La doctrina tradicional, fundándose en la teoría de la autonomía de la voluntad, alega que la compraventa, por ser generalmente un contrato de carácter especulativo, siempre tiende a que una de las partes obtenga una ventaja de la contratación, y de hecho esa ventaja resulta de la desproporción que pudiera existir entre el valor real de la cosa y el precio estipulado. De ahí que el contrato deba tenerse como bueno.

La doctrina moderna considera, sin embargo, que cuando existe una desproporción grande, el contrato resulta nulo, nulidad ésta que se conoce como rescisión o nulidad por lesión.

Pero no todas las legislaciones ni todos los autores están de acuerdo en cuanto a los alcances de la lesión. Algunos la entienden como una figura típica de la compraventa; otros la admiten como una nulidad aplicable a todo contrato oneroso en el cual las prestaciones no tengan la equivalencia mínima requerida por la ley o

la equidad. De este modo la entiende GHESTIN quien define la lesión como "el perjuicio económico que resulta de un desequilibrio o de una falta de equivalencia entre las prestaciones contractuales. Una parte recibe menos de lo que da".

En algunos países la lesión sólo vicia de nulidad la compraventa cuando la diferencia en relación con el precio supera la mitad del valor real de la contratación, lo cual se conoce como lesión enorme.

La existencia de la lesión en el contrato oneroso vicia de nulidad el acto ya sea porque se considera que la falta de equivalencia de las prestaciones, por sí misma, implica una falta de causa (teoría objetiva) o porque tal desproporción hace presumir un vicio del consentimiento (teoría subjetiva), con lo cual la nulidad por lesión se convierte en relativa, como ocurre en materia de vicios del consentimiento.

La concepción objetiva de la lesión, como se observa, hace intervenir la noción de justicia conmutativa, señalando que la equivalencia de las prestaciones será por sí misma una condición de validez del contrato, asimilando la resolución por lesión a la nulidad por ausencia de causa.

El contrato lesionarlo —se dice— es un contrato injusto, y en consecuencia un contrato que descansa sobre una causa inmoral.

En la jurisprudencia francesa prevalece la concepción subjetiva de la lesión y se le ha aplicado sobre todo con el fin de proteger a algunas categorías de personas que se hallan, por razones de minoridad, falta de experiencia o necesidad imperiosa, en situación de desventaja frente a la otra parte: incapaces, vendedor que se halla en precaria situación económica, novel autor en los contratos de edición, etc.

Nuestra legislación, si bien señala el requisito de la existencia real o certeza del precio, y califica de nula o inexistente la venta en que no existe, (artículos 1056 y 1057) no contempla las situaciones del precio irrisorio y del precio injusto, ya que no regula la figura de la lesión en los contratos, y se sigue la doctrina tradicional según la cual el precio es un elemento a determinarse libremente por las partes.

En las circunstancias dichas, habría que recurrir a las normas comunes de las obligaciones relacionadas con la causa de ellas y las que se refieren a los vicios del consentimiento en los contratos y sus efectos, para aplicar por analogía la teoría de la lesión subjetiva. Es decir, en nuestro medio para lograr la nulidad de la venta cuando hay precio irrisorio o injusto tendría que probarse una falta de causa, o un vicio del consentimiento.

— Determinado o determinable: Al igual que la cosa, el precio debe ser determinado por las partes, quienes deben fijar con claridad la cantidad de dinero que lo constituye.

De ahí que un contrato en que no se dijese nada acerca del precio o se dejase a la elección del comprador pagar lo que quisiere, sería nulo por falta de un elemento esencial del mismo. Se admite, sin embargo, el contrato en que no se haya determinado el precio, siempre y cuando indiquen las partes en el convenio la forma cómo se hará esa fijación, que suele hacerse por tres medios: con referencia al valor de otra cosa cierta; mediante el arbitrio o decisión de un tercero, o, cuando se trata de cosas fungibles, por el precio de éstas en el mercado en una época dada.

Este último procedimiento es utilizado sobre todo en la compraventa mercantil, en donde la fijación del precio, según señala el artículo 446 del Código de Comercio, puede hacerse con referencia al precio de plaza, bolsa, mercado nacional o extranjero, quedando determinado conforme al que prive en esos lugares o establecimientos el día del contrato.

La intervención de terceros en la determinación del precio, que admite expresamente nuestro Código Civil (artículo 1057), ha sido criticada por algunos al considerar que no es posible dejar al arbitrio de alguien que no es parte en el contrato, la estipulación de uno de los elementos esenciales de éste. En doctrina se justifica esta intervención del tercero alegando que responde a una figura precontractual, sea el compromiso de realizar la venta cuando el precio lo determine el tercero. Si éste lo fija, las partes quedan obligadas por el contrato, pero si no quisiere o no pudiere llevar a cabo el mandato, la venta se tendrá por no hecha.

De este modo, en materia civil, la falta de determinación del precio por las partes o por el tercero encargado de ello, vicia de nulidad la venta. El Código de Comercio da una solución diferente para el caso de que las partes no indicaren el precio o su forma de determinarlo. Si el contrato tuviere por objeto cosas vendidas habitualmente por el vendedor, en ausencia de aquella estipulación la ley presume que han quedado conformes con el exigido normalmente por el vendedor. Y si se tratare de cosas que tengan un precio de mercado o bolsa, se determinará por el que tuvieren en dichos establecimientos del lugar, el día en que se celebró el contrato.

— En dinero: Es esencial para la validez y configuración de la venta que el precio sea pagado en dinero. Por tal se entiende las especies metálicas y el papel moneda o billetes. Se admite también el pago por medio de cosas representativas de dinero, generalmente títulos valores, que modernamente han tenido un gran auge, sobre todo en la negociación mercantil. El título representativo más admitido es el cheque, por ser un documento con igual poder liberatorio que el dinero. En estos casos de pago con títulos negociables, no se considera cumplida la obligación mientras esos títulos no hayan sido convertidos en dinero, pues el pago se entiende hecho bajo la condición de "salvo buen cobro".

Si el precio no se pagase en dinero el contrato dejaría de ser venta, para transformarse en permuta, en la cual se da precisamente un cambio de cosa por cosa, sin mediar precio en dinero.

Pero puede ser que el precio sea pagado parte en dinero y parte en especie. En tal caso el contrato conserva el carácter de venta si el valor de la cosa dada a cuenta del precio es menor a la cantidad de dinero entregada y se considerará permuta en el caso contrario.

Finalmente, debe tomarse en cuenta que lo que se requiere es que el precio que el comprador se obligue a pagar consista en dinero o signo que lo representa al momento de perfeccionarse el contrato, ya que puede ocurrir que en definitiva, el precio no se pague en esa forma, sino con otra cosa, en virtud de una dación en pago, sin que por ello el contrato pierda el carácter de compraventa. — Las Arras:

Con el nombre de "arras" se designa la prenda o señal que se da en un contrato en fe y seguridad de su cumplimiento. En la compraventa, según nuestro derecho civil y comercial, la cantidad entregada en concepto de arras se debe entender a cuenta del precio y como ratificación del contrato, no siendo permitido a quien la dio retractarse de éste perdiéndolas, a no ser que así se haya convenido de modo expreso. Se está entonces en presencia de lo que la doctrina llama "arras confirmatorias", en contraposición a las "arras penales", las cuales se entregan a manera de cláusula penal, para que el vendedor se las apropie en caso de que el comprador no llegare a finiquitar el contrato, o las devuelva dobladas si es él quien se retracta o incumple. También existen las llamadas arras "de desistimiento" que tienen la finalidad de configurar un medio lícito de desligarse las partes mediante el abandono de las arras por el comprador, o la restitución doblada por parte de quien las recibió.

#### Elementos Formales

No tiene la compraventa ningún requisito especial de forma, de ahí su carácter consensual en casi todos los casos. La exigencia de la escritura pública y la publicidad registral, no es una formalidad esencial o de fondo para la validez del contrato, sino únicamente para efectos de que pueda ser alegado en relación con terceros, cuando se trata de venta de inmuebles.”

Teniendo claro el concepto de compra venta y los elementos necesarios para que se pueda llevar a cabo de manera eficaz como notario debo de proceder a realizar un análisis si las comparecientes tienen la capacidad y legitimación para realizar la compraventa así mismo debo de comprobar si se encuentran presentes todas las condiciones para que se considera perfecta la compraventa, veamos:

Lo primero que debo realizar es verificar la identificación de las comparecientes según el numeral 39 del Código Notarial (1998) con base en la cédula de identidad, posteriormente debo comprobar la capacidad de actuar según el artículo 40 del Código Notarial (1998) lo cual en este acto las comparecientes cumplen a cabalidad ya que presentan su cédula de identidad en buen estado y no se encuentran vencidas, en su documento de identificación

no indican que tengan algún impedimento físico así mismo se observan en buenas condiciones tanto físicas como mentales y se comprueba la legitimación especialmente de la señora Carmen Salas Ramírez (vendedora) quien es la dueña registral de la propiedad según certificación literal que procedo a guardar en mi archivo de referencias. En ese mismo orden de ideas y según lo analizado supra la compraventa que pretenden realizar las comparecientes cumple con todos los requisitos necesarios para poder celebrarse en escritura pública ya que tenemos los elementos comunes y/o personales como lo son la capacidad y el consentimiento de las comparecientes de realizar el negocio jurídico.

De igual manera se encuentran presentes en este caso los elementos reales del contrato de compraventa los cuales son; la cosa que sería el bien inmueble objeto de este contrato (lote ubicado en San Pedro de Montes de Oca, Lote para construir) y el precio que es la suma de treinta millones de colones. Siguiendo la misma línea de la clasificación de los elementos del contrato y según lo analizado anteriormente dentro de este caso también podemos indicar que se encuentra presente el elemento formal de modo de celebración del contrato ya que las comparecientes deciden que sea otorgada en escritura pública y por supuesto por la asesoría brindada por el suscrito notario para brindar seguridad jurídica a ambas usuarias. Es por lo expuesto anteriormente que les explico a las comparecientes con palabras sencillas que el contrato de compraventa que desean realizar en este caso si es procedente, empero dicha escritura pública debe ir acompañada de varios actos como son una declaración jurada, rectificación de medida, inclusión de plano y rectificación de linderos mismos que analizo de seguido.

## **2- DECLARACIÓN JURADA**

En este caso en específico el precio del bien inmueble que desea comprar la compareciente Matilde Diez Campos es de treinta millones de colones y los desea cancelar en dinero en efectivo, debido a esto al ser una transacción de más de diez mil dólares, se debe de realizar obligatoriamente la declaración jurada donde la compareciente que va cancelar dicho monto debe declarar bajo la fe de juramento de donde provienen esos fondos, es por eso que como notario público debo de poner especial énfasis a el artículo 15 ter de la Ley #7786 Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado,

actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, mismo que reza de la siguiente manera:

**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.

Como Notarios Públicos no podemos pasar por el alto lo estipulado en el artículo transcrito anteriormente ya que el mismo nos establece ciertas obligaciones y en caso de incumplimiento nos puede traer sanciones de tipo Civil, Penal, disciplinaria e incluso desencadenar en una inhabilitación y una imposición de una multa según lo tipificado en el artículo 81 de la ley #7786. Es de suma importancia mencionar que la Dirección Nacional de Notariado emitió unos Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo", donde se dan pautas a seguir por parte de la Dirección Nacional de Notariado para la aplicación de dicho artículo, entre las más importantes están;

1- La compareciente que origina el pago deberá hacer una declaración jurada en escritura pública cuando se realice una transacción que supere los diez mil dólares (Artículo 4). Para efectos de ese 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.

2- El Notario Público podrá incluirlas en el mismo acto o contrato, si este fuera otorgado en escritura pública (Artículo 6).

3- De igual manera los lineamientos nos indican que cuando los comparecientes soliciten realizar la declaración jurada en otra escritura o bien cuando el acto o contrato no sea realizado en escritura pública se debe realizar en escritura separada y en estos casos tenemos la obligación de guardar el testimonio en nuestro archivo de referencias (Artículos 7 y 8)

Basado en las fundamentaciones anteriores le explico a la compareciente Matilde Diez Campos que deberá rendir una declaración jurada sobre la proveniencia de los fondos (treinta millones de colones) debido a la obligación que nos establece el artículo 15 ter de la ley #7786 la misma se mostro conforme, así mismo le indico que si desea rendir la declaración en la misma escritura pública y manifiesta que si está de acuerdo por lo que amparado en el artículo 6 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786 Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, realizo la declaración jurada en el mismo Instrumento Público.

### **3- RECTIFICACIÓN DE MEDIDA**

Para poder realizar la rectificación de medida en aumento que solicitan las comparecientes debemos de conocer los conceptos, elementos y distintos supuestos que se podrían presentar en la aplicación de dicha figura jurídica y darle una asesoría notarial correcta y así brindarles seguridad jurídica, veamos;

#### **Primer Supuesto:**

En cuanto a la rectificación de medida en aumento debo tomar en consideración los tres supuestos que nos establece la guía de calificación registral de bienes inmuebles, para brindar una solución efectiva a las comparecientes debo de poner énfasis en lo establecido en los numerales 10, 18, 22 de la Ley 6545 Ley de Catastro Nacional que nos establecen lo siguiente:

Artículo 10.- Certificado catastral es el documento expedido por el Catastro, mediante el cual se certifica que el plano de un inmueble ha sido debidamente inscrito en esa Oficina, con la indicación de si la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada. En este último caso, el certificado podrá ser una reproducción de la ficha catastral.

Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.

Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a transmisiones de dominio o modificaciones físicas.

Tratándose de inmuebles sin inscribir, esa obligación corresponde a la Tributación Directa.

Artículo 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.

Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado catastral.

Con base en esta normativa procedo a analizar el caso y dicha rectificación de medida que solicitan las comparecientes es improcedente realizar en este escenario ya que lo único que se permite rectificar y por única vez sería hasta un máximo de 10% de su área original inscrita y la solicitud de las comparecientes al presentarse a mi notaría fue la de rectificar la medida del bien inmueble que tiene una cabida de 139.02 y me presentan un plano debidamente catastrado que tiene una medida de 202 metros cuadrados por lo que tomando la medida inscrita en el registro Nacional y sumando el 10% por ciento permitido la rectificación en aumento quedaría en 152 metros cuadrados con 92 decímetros, es por lo anteriormente expuesto que se estaría violentando lo estipulado en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional en cuanto debe de haber concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, basado en las anteriores argumentaciones y con palabras sencillas les explico a las comparecientes que la rectificación no se puede realizar de esta manera porque el Registro Nacional no inscribiría dicha rectificación de medida

**Segundo supuesto:**

Esta segunda posibilidad de poder realizar la rectificación de medida que solicitan las comparecientes la debemos analizar desde lo que nos indica la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral (2021) específicamente en el Capítulo 16 donde se establece los requisitos para poder realizar una rectificación de medida en aumento, veamos lo que nos establecen los puntos 5 y 6;

5. En caso de exceder el parámetro del punto anterior, la medida de las fincas inscritas con anterioridad al 23 de octubre de 1930, o sus segregaciones, podrá rectificarse sin necesidad de expediente, mediante escritura pública (art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público), con la sola declaración del propietario o propietarios. Se podrá aumentar hasta la cantidad que indique el plano, si el porcentaje lo permite, según se detalla:

MEDIDAS		RECTIFICACIÓN CABIDA
De	Hasta	
0 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	Medida que indique el plano, siempre que no sea mayor de 5.000 m <sup>2</sup>
Más de 5.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup> (5 ha)	50%
Más de 50.000 m <sup>2</sup>	300.000 m <sup>2</sup> (30 ha)	25%
Más de 300.000 m <sup>2</sup> (más de 30 ha)		10%

(Art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias)

ARTÍCULO 13.- La cabida de las fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; podrá ser aumentada hasta la cantidad que el plano indique, cuando este determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), hasta un cincuenta por ciento (50%) en las fincas de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) e inferiores a cinco hectáreas; hasta un veinticinco por ciento (25%) de la cabida de las fincas de más de cinco hectáreas e inferiores a treinta hectáreas y hasta un diez por ciento (10%) de la cabida en las fincas de más de treinta hectáreas. En los casos citados en el párrafo anterior, el notario deberá dar fe de que la nueva medida es la indicada en el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional, levantado y firmado por cualquiera de las personas mencionadas en el artículo 2; deberán citarse el número y la fecha de inscripción del plano. En ningún caso, esas rectificaciones perjudicarán a terceros durante los tres años posteriores a la inscripción. Para consignar disminución de cabida de un inmueble, será

requisito la manifestación expresa del propietario en escritura pública. Esta disminución debe efectuarse con base en un plano catastrado, de lo cual dará fe el notario. (Así reformado por el artículo 175 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

6. En las rectificaciones de medida, ya sea en aumento o en disminución, el notario debe indicar el nuevo plano catastrado e indicar expresamente su medida.

Al momento de realizar los actos pre-cartularios logro comprobar por medio del estudio registral y de la certificación registral adquirida en la página web del Registro Nacional, que la propiedad que desean rectificar se encuentra inscrita desde antes del 23 de Octubre del año 1930 por lo que les explico a las comparecientes que la rectificación de medida en aumento si es procedente basados en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias y sin la necesidad de expediente judicial, les manifiesto que la rectificación se puede realizar dentro de la misma Escritura de Compraventa con la sola declaración de la propietaria (ver Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021). En ese mismo orden de ideas el plano debidamente catastrado que traen las comparecientes a mi notaría indica que la finca tiene una cabida de 202 metros cuadrados por lo que la rectificación se puede realizar en Escritura Pública por la medida que indica el plano ya que no excede de los cinco mil metros cuadrados. Dada esta explicación a las comparecientes y advertidas de las trascendencias legales del acto, las mismas muestran su consentimiento para que la rectificación de medida se configure dentro de la misma escritura pública por lo que podemos denotar que la Escritura a realizar en el presente caso será amplia. Así mismo es de suma importancia mencionar que les explique a las comparecientes que el plazo de convalidación de la rectificación de medida es de tres años posteriores a la inscripción ya que cualquier colindante perjudicado con la rectificación puede hacer valer sus derechos dentro de dicho plazo. Siguiendo la misma línea, a continuación expondré el caso hipotético de que sucede y cuál es el procedimiento a seguir si la finca estuviera inscrita posterior al 23 de Octubre de 1930.

### **Tercer supuesto:**

Como analizamos anteriormente la rectificación de medida se puede concretar en la misma Escritura Pública por cuanto la finca se encuentra inscrita con anterioridad al 23 de Octubre del año 1930, si la finca estuviera inscrita con posterioridad a dicha fecha se debe tramitar un proceso de Información Posesoria que puede ser presentado en el Juzgado Civil si la naturaleza del fundo no es agraria o bien en el Juzgado Agrario si la naturaleza del mismo es agraria, dicho proceso se encuentra regulado en la Ley de Informaciones Posesorias #139, analizaremos los aspectos fundamentales para la tramitación del proceso de manera efectiva:

En cuanto a los requisitos del escrito inicial del proceso de información posesoria el artículo 1 de la ley nos establece lo siguiente:

#### **Artículo 1.-\***

El poseedor de bienes raíces que careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público podrá solicitar que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley.

Para ese efecto deberá demostrar una posesión por más de diez años con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil.

El escrito en que se promueva la justificación de la posesión, a fin de obtener la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad, conforme lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá contener:

- a) El nombre, apellidos, calidades y domicilio del solicitante;
- b) La naturaleza, situación, medida de la superficie, linderos, nombres y apellidos y domicilio de los colindantes del terreno de que se trate y la medida lineal del frente a calles o caminos públicos;
- c) Nombres y apellidos y domicilio de los condueños, si los hubiere, y las cargas reales que pesaren sobre el inmueble; d) El tiempo que lleva el solicitante de poseer el inmueble, la descripción de los actos en que ha consistido esa posesión y

extensión aproximada de los cultivos y bosques existentes, las construcciones y demás mejoras realizadas. Si la finca fuere ganadera, deberá expresarse el número de hectáreas de potrero, sitios o repastos, y aportar certificación de la Oficina Central de Marcas de Ganado que indique que el titular la ha inscrito a su nombre el fierro o marca de ganado;

e) El nombre, apellidos, calidades y domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso, indicando si lo liga parentesco con ella, así como la causa y fecha de la adquisición;

f) Manifestación expresa del titular de que la finca no ha sido inscrita en el Público, que carece de título inscribible de dominio y que la solicitud no pretende evadir las consecuencias de un juicio sucesorio; y

*\*Nota: El inciso anterior había sido reformado por el artículo 17 de la ley N. 9205 del 23 de diciembre del 2013, "Titulación en inmueble propiedad de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica", misma que fue anulada por resolución de la Sala Constitucional N. 2375 del 15 de febrero de 2017, razón por la que se reestablece su texto, antes de dicha reforma.*

g) La estimación del inmueble y lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro respectivo.

Cuando el titular no haya tenido la posesión decenal del inmueble podrá aprovechar la ejercida por sus transmitentes, según lo dispuesto en el artículo 863 del Código Civil; pero en este caso deberá presentar documento público en que conste el traspaso de su derecho, aunque no el de anteriores poseedores.

Además, el titular necesariamente deberá aportar:

a) Su cédula de identidad, de acuerdo con la respectiva ley;

b) Un plano inscrito en la Oficina de Catastro, que determine la situación y medida de la superficie de la finca;

c) Certificación del Registro de la Propiedad, que indique si el titular ha inscrito otras propiedades a su nombre, por medio de informaciones posesorias y, en caso afirmativo, la descripción detallada de los respectivos inmuebles, a efecto de

determinar si existe colindancia, continuidad o unidad entre ellos, de tal modo que pueda resultar burlada la presente ley o que una misma persona trate de titular una extensión mayor a la indicada en el artículo 15 de la presente ley; y

d) Cuando se trate de una rectificación de medida de finca inscrita, conforme al artículo 14, certificación del Registro de Propiedad, en que se indique la naturaleza, medida, linderos y gravámenes o anotaciones del inmueble, nombre, apellidos y calidades del propietario o propietarios y noticia de si ha sido objeto de rectificaciones en su medida con anterioridad, fecha de adquisición y fecha de inscripción por primera vez.

*\*Reformado por el artículo 1. de la ley No. 5813 de 4 de noviembre de 1975.*

Cualquier omisión de alguno de estos requisitos establecidos en el numeral anterior dará pie a que se dicte una resolución del Juzgado donde se tramite el proceso en la cual se solicite al promovente subsanar y cumplir con la prevención realizada bajo apercibimiento de que si no lo hiciere se archivara el expediente de manera provisional.

Un aspecto importante a mencionar para la efectiva tramitación del proceso es lo establecido en el artículo 4 que expresamente indica que cuando el tituyente demostrare su legítima adquisición por medio de documento público que no fuere apto para su inscripción en el Registro Público, no será necesario que ofrezca prueba testimonial, si hubieren transcurrido 10 ó más años de la respectiva adquisición.

Cumplidos todos los requisitos tipificados en la norma se deben de realizar diversos trámites procesales y trámites finales que los menciono a continuación en su respectivo orden y en concordancia con lo que indica la Ley de Informaciones Posesorias:

Trámites procesales

- 1-Audiencia a la PGR y al INDER
- 2- Notificación de colindantes
- 3- Publicación del Edicto

4-Prueba Testimonial

5-Reconocimiento Judicial

6-Consultas a entidades públicas

Trámites finales

1- Audiencia final a la PGR

2-Sentencia

3-Ejecutoria

4- Inscripción en el Registro Público

Cumplidos todos los requisitos y trámites mencionados anteriormente y aprobada la información posesoria, el juez ordenará que se haga en el Registro Público la rectificación del asiento correspondiente, sin perjuicio de tercero de mejor derecho y, con ese objeto, extenderá certificación de la resolución una vez firme. En el caso hipotético de que las comparecientes tuvieran que haber realizado dicho proceso para rectificar la medida la compraventa de igual manera se hubiera podido celebrar empero en este caso mi deber como Notario Público era advertirles que la rectificación de medida se debe tramitar en un proceso judicial porque notarialmente y amparado en la norma sería legalmente imposible.

#### **4-Solicitud de inclusión de plano.**

Al tener un plano catastrado nuevo y al existir una rectificación de medida de la finca, la compareciente Carmen Salas Ramírez como propietaria de la finca debe de solicitar al Registro por medio de la misma escritura pública que se incluya el plano utilizado para la rectificación. Siguiendo la línea anterior como Notario Público para que ese acto tenga los efectos deseados debo de cumplir con ciertos requisitos como mencionar el número de plano, el nombre del topógrafo que lo realizo, indicar que el plano se ajusta en un todo a la finca antes descrita, se debe de dar fe de la afirmación anterior y se debe de estimar la inclusión del plano para efectos fiscales.

### 5- Sobre la rectificación de linderos

Al haber un nuevo plano catastrado de la finca le explico a la compareciente que se puede realizar la rectificación de linderos de su nueva propiedad debido a que el plano indica quiénes son sus colindantes actuales, mientras que en el estudio registral se denota que los mismos se encuentran totalmente desactualizados, para la eficacia de dicho acto se debe de cumplir con los siguientes requisitos; describir la finca, describir los linderos actuales, dar fe de que la rectificación de linderos se hace con base en el plano catastrado presentado por la compareciente, solicitud de rectificación de linderos del propietario al Registro Nacional y la estimación del acto para efectos fiscales. Esta rectificación de linderos se configuraría en el último acto que conlleva la escritura pública.

Luego de cumplir con los estudios pre escriturarios, con la asesoría correspondiente, todos los documentos necesarios así como el análisis de cada una de las figuras jurídicas aplicables en este caso, y basado en la normativa que rige la materia además de fundamentar conceptos y actuaciones en coherencia a los principios y normativas, establezco mi decisión conforme a lo expuesto anteriormente en este trabajo y con fin de salvar el interés de las partes y de la norma, procedo a realizar la escritura primero se procede a realizar la rectificación de medida, solicitud de inclusión del nuevo plano catastrado y rectificación de linderos posteriormente debo realizar en la misma escritura la compraventa del bien inmueble ubicado en San Pedro de Montes de Oca, lote para construir, así mismo debo de materializar en la misma escritura pública una declaración jurada de la compareciente Matilde Diez Campos ya que ella es quien va realizar el pago por treinta millones de colones.

INSTRUMENTO  
NOTARIAL

NUMERO TRES: Ante mí KENNETH BRENES MORA, Notario Público con oficina abierta al público en la ciudad de Turrialba, centro comercial Plaza Rojitas local número quince, comparecen las señoras CARMEN SALAS RAMÍREZ, mayor de edad, costarricense, comerciante, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES-CERO DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO- CERO DOSCIENTOS TRES, vecina de San José, San Pedro, barrio la Granja doscientos cincuenta metros norte de la casita Azul y MATILDE DIEZ CAMPOS, mayor, costarricense, dependiente, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES –CERO DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS- CERO TRESCIENTOS VEINTISIETE, vecina de Cartago, Turrialba, barrio cedros primera entrada a mano derecha, segunda casa a mano izquierda, y DICEN: PRIMERO: Manifiesta la primer compareciente CARMEN SALAS RAMÍREZ que es dueña de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de San José, Matrícula número ciento seis mil cuatrocientos uno, submatrícula cero cero cero, que es lote para construir, situado en Distrito primero San Pedro, Cantón quince Montes de Oca de la Provincia de San José, linda al Norte con Lote diecisiete G, al Sur con Lotes dos G y Uno G Ambos en parte, al este con calle dos y al Oeste Lote cinco G, posee una cabida de ciento treinta y nueve metros cuadrados con cero, nueve décimetros y el plano no se indica. Continua manifestando la primera compareciente que dicha finca, según el Registro Nacional tiene una cabida de ciento treinta y cinco metros cuadrados con cero, nueve décimetros, siendo que su verdadera medida es de doscientos dos metros cuadrados. Sigue diciendo la compareciente, que en consecuencia, solicita se haga en el Registro la rectificación correspondiente, consignándole a la finca la medida dicha. El suscrito Notario da fe de la nueva medida con vista en el plano catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, del cual se agrega copia a mi archivo de referencias. Se estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de diez mil colones. SEGUNDO: Continua manifestando la primera compareciente como propietaria de la finca descrita anteriormente que al no existir plano catastrado de la propiedad dentro de los datos de ésta, solicita la inclusión del plano

catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez mismo que es utilizado para la rectificación de medida, el cual se ajusta en todo a la finca antes descrita, de lo cual da fe el suscrito Notario, con vista en el plano indicado, del cual guardo una copia y agrego a mi archivo de referencias. Se estima la presente solicitud de inclusión de plano en la suma de cinco mil colones para efectos fiscales. TERCERO: Continua manifestando la compareciente SALAS RAMÍREZ como propietaria de la finca descrita anteriormente y de acuerdo con el plano debidamente catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte que sus linderos actuales son los siguientes: Norte con Mario Brenes Salazar, al Sur con Johanna Nuñez Campos en medio de Servidumbre de Paso, al Este con Lorena Mora Pérez y al Oeste con Kevin Nuñez Campos. En consecuencia el otorgante solicita al Registro Público se hagan las rectificaciones correspondientes en dicha finca las correcciones aquí indicadas con respecto a linderos, de la finca descrita. De la presente rectificación de linderos el suscrito Notario da fe con vista en el plano catastrado número -dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte , levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez. Se estiman las presentes rectificaciones en cinco mil colones para efectos fiscales. CUARTO: Sigue manifestando la compareciente ya con las rectificaciones realizadas anteriormente que le vende a la segunda compareciente MATILDE DIEZ CAMPOS quien acepta a su entera satisfacción, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de Treinta Millones de colones, pagados en este mismo acto en dinero en efectivo a entera satisfacción del vendedor, y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la finca descrita anteriormente. QUINTO: Que sobre la finca referida no existe a la fecha, arrendamientos de ningún tipo, poseedores de hecho o de derecho, terceros con derechos de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o procedimientos administrativos pendientes de reclamación, o discusión de los derechos de propiedad, posesión, amojonamiento, colindancia o de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho pleno de propiedad o cualquiera de sus atributos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del bien; asimismo manifiesta que dicha finca se encuentra al día en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles así como en el pago de cualquier otro impuesto, tasa, canon o contribución especial de naturaleza municipal o fiscal que pese sobre dicha finca, y que la venta de la finca aquí relacionada incluye cualquier diferencia de cabida en

exceso entre la medida aquí expresada para dicha finca y la medida de ésta, todo lo cual queda en provecho del COMPRADOR y pagado dentro del precio de la compraventa. SEXTO: Manifiesta la señora MATILDE DIEZ CAMPOS, y debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, que el pago de dicha compraventa por la suma de TREINTA MILLONES DE COLONES así como de los timbres e impuestos correspondientes por la suma de SETECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS se realizó cumpliendo las siguientes condiciones solicitadas en la ley mencionada anteriormente: forma: en un solo tracto; medio: dinero en efectivo; De igual manera declara bajo fe de juramento que el dinero para efectuar dichas transacciones proviene una parte de una herencia recibida de su padre y la otra parte de ahorros personales. ES TODO. Expido un primer testimonio para la adquirente. Léida esta escritura a las otorgantes, resultan conformes, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de Turrialba a las quince horas con veinte minutos del quince de Febrero del año dos mil veintiuno. (firmas del Notario y otorgantes).

**PROCOLO**

No.002



## PROTOCOLO



1 NUMERO TRES: Ante mi KENNETH BRENES MORA, Notario Público con oficina abierta al público en la ciudad de  
 2 Turrialba, centro comercial Plaza Rojas local número quince, comparecen las señoras CARMEN SALAS RAMIREZ,  
 3 mayor de edad, costarricense, comerciante, soltera, portadora de la cedula de identidad número TRES- CERO DOS-  
 4 CIENTOS NOVENTA Y CINCO- CERO DOSCIENTOS TRES, vecina de San José, San Pedro, barrio la Granja dos  
 5 cientos cincuenta metros norte de la casita Azul y MATILDE DIEZ CAMPOS, mayor de edad, costarricense, depen-  
 6 diente, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES- CERO DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS- CERO  
 7 TRESCIENTOS VEINTISIETE, vecina de Cartago, Turrialba, barrio cedros primera entrada a mano derecha, segun-  
 8 da casa a mano izquierda, y DICEN: PRIMERO: Manifiesta la primer compareciente CARMEN SALAS RAMÍ-  
 9 REZ que es dueña de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de San José, Matrícula número  
 10 ciento seis mil cuatrocientos uno, submatrícula cero cero cero, que que es lote para construir, situado en el  
 11 Distrito primero San Pedro, Cantón quince Montes de Oca de la Provincia de San José, linda al Norte con  
 12 Lote diecisiete G, al Sur con Lotes dos G y Uno G Ambos en parte, al este con calle dos y al Oeste Lote cin-  
 13 co G, posee una cabida de ciento treinta y nueve metros cuadrados con cero, nueve decímetros y el plano no  
 14 se indica. Continúa manifestando la primer compareciente que dicha finca, según el Registro Nacional tiene  
 15 una cabida de ciento treinta y cinco metros cuadrados con cero, nueve decímetros, siendo que su verdadera  
 16 medida es de doscientos dos metros cuadrados. Sigue diciendo la compareciente, que en consecuencia, soli-  
 17 cita se haga en el Registro la rectificación correspondiente, consignándole a la finca la medida dicha. El sus-  
 18 crito Notario da fe de la nueva medida con vista en el plano catastrado número uno-dos dos dos nueve tres  
 19 cuatro ocho- dos mil veinte levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, del cual se agrega  
 20 copia a mi archivo de referencias. Se estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de diez mil  
 21 colones. SEGUNDO: Continúa manifestando la primera compareciente como propietaria de la finca descri-  
 22 ta anteriormente que al no existir plano catastrado de la propiedad dentro de los datos de ésta, solicitud la in-  
 23 clusión del plano catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte levantado por  
 24 el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez mismo que es utilizado para la rectificación de medida, el cual  
 25 se ajusta en todo a la finca antes descrita, de lo cual da fe el suscrito Notario, con vista en el plano indicado,  
 26 del cual guardo una copia y agrego a mi archivo de referencias. Se estima la presente solicitud de inclusión  
 27 de plano en la suma de cinco mil colones para efectos fiscales. TERCERO: Continúa manifestando la com-  
 28 pareciente SALAS RAMÍREZ como propietaria de la finca descrita anteriormente y de acuerdo con el plano  
 29 debidamente catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho-dos mil veinte que sus linderos ac-  
 30 tuales son los siguientes: Norte con Mario Brenes Salazar, al Sur con Johanna Nuñez Campos en medio de

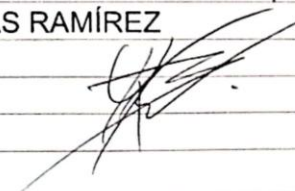
1 Servidumbre de Paso, al Este con Lorena Mora Pérez y al Oeste con Kevin Nuñez Campos. En consecuencia  
2 el otorgante solicita al Registro Público se hagan las rectificaciones correspondientes en dicha finca con las  
3 correcciones aquí indicadas con respecto a linderos, de la finca descrita. De la presente rectificación de lin-  
4 deros el suscrito Notario da fe con vista en el plano catastrado número –dos dos dos nueve tres cuatro ocho-  
5 dos mil veinte , levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez. Se estiman las presentes rectifi-  
6 caciones en cinco mil colones para efectos fiscales. CUARTO: Sigue manifestando la compareciente ya con  
7 las rectificaciones realizadas anteriormente que le vende a la segunda compareciente MATILDE DIEZ CA-  
8 MPOS quien acepta a su entera satisfacción, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de TreintaMillo  
9 nes de colones, pagados en este mismo acto en dinero en efectivo de entera satisfacción del vendedor, y al  
10 día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la finca descrita anteriormente. QUINTO: Que  
11 sobre la finca referida no existe a la fecha, arrendamientos de ningún tipo, poseedores de hecho o derecho,  
12 terceros con derechos de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o procedimientos administrativos  
13 pendientes de reclamación, o discusión de los derechos de propiedad, posesión, amojonamiento, colindancia  
14 o de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho pleno de propiedad o cualquiera de sus atri-  
15 butos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del bien; asimismo manifiesta que dicha finca se en-  
16 cuentra al día en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles así como en el pago de cualquier otro impues-  
17 to, tasa, canon o contribución especial de naturaleza municipal o fiscal que pese sobre dicha finca, y que la  
18 venta de la finca aquí relacionada incluye cualquier diferencia de cabida en exceso entre la medida aquí ex-  
19 presada para dicha finca y la medida de ésta, todo lo cual queda en provecho del COMPRADOR y pagado  
20 dentro del precio de la compraventa. SEXTO: Manifiesta la señora MATILDE DIEZ CAMPOS, y debida-  
21 mente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el  
22 delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar en este acto, bajo la fe de ju-  
23 ramento DECLARA: Que conforme el artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psi-  
24 cotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al  
25 terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, que el pago de dicha compraventa por la suma de TREIN-  
26 TA MILLONES DE COLONES así como de los timbres e impuestos correspondientes por la suma de SE-  
27 TECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS se realizó cumpliendo las siguientes condi-  
28 ciones solicitadas en la ley mencionada anteriormente: forma: en un solo tracto: medio: dinero en efectivo;  
29 De igual manera declara bajo fe de juramento que el dinero para efectuar dichas transacciones proviene una  
30 parte de una herencia recibida de su padre y la otra parte de ahorros personales. ES TODO. Expido un pri-

No.003



**PROTOCOLO**



1 mer testimonio para la adquirente. Leida esta escritura a los otorgantes, resultan conformes, la aprueban, y  
2 juntos firmamos en la ciudad de Turrialba a las quince horas con veinte minutos del quince de Febrero del  
3 año dos mil veintiuno. **CARMEN SALAS RAMÍREZ**  
4 **MATILDE DIEZ CAMPOS**  
5   
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**TESTIMONIO**

**CAROL SALAS RAMÍREZ-MATILDE DIEZ CAMPOS**

Escritura otorgada en Cartago, Turrialba a las quince horas con veinte minutos del quince de Febrero del año dos mil veintiuno

Notario: Kenneth Brenes Mora

Compraventa de bien inmueble, rectificación de medida, inclusión de plano y rectificación de linderos

Registro Inmobiliario

NUMERO TRES: Ante mí KENNETH BRENES MORA, Notario Público con oficina abierta al público en la ciudad de Turrialba, centro comercial Plaza Rojitas local número quince, comparecen las señoras CARMEN SALAS RAMÍREZ, mayor de edad, costarricense, comerciante, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES-CERO DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO- CERO DOSCIENTOS TRES, vecina de San José, San Pedro, barrio la Granja doscientos cincuenta metros norte de la casita Azul y MATILDE DIEZ CAMPOS, mayor, costarricense, dependiente, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES –CERO DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS- CERO TRESCIENTOS VEINTISIETE, vecina de Cartago, Turrialba, barrio cedros primera entrada a mano derecha, segunda casa a mano izquierda, y DICEN: PRIMERO: Manifiesta la primer compareciente CARMEN SALAS RAMÍREZ que es dueña de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de San José, Matrícula número ciento seis mil cuatrocientos uno, submatrícula cero cero cero, que es lote para construir, situado en Distrito primero San Pedro, Cantón quince Montes de Oca de la Provincia de San José, linda al Norte con Lote diecisiete G, al Sur con Lotes dos G y Uno G Ambos en parte, al este con calle dos y al Oeste Lote cinco G, posee una cabida de ciento treinta y nueve metros cuadrados con cero, nueve decímetros y el plano no se indica. Continúa manifestando la primera compareciente que dicha finca, según el Registro Nacional tiene una cabida de ciento treinta y cinco metros cuadrados con cero, nueve decímetros, siendo que su verdadera medida es de doscientos dos metros cuadrados. Sigue diciendo la compareciente, que en consecuencia, solicita se haga en el Registro la rectificación correspondiente, consignándole a la finca la medida dicha. El suscrito Notario da fe de la

nueva medida con vista en el plano catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, del cual se agrega copia a mi archivo de referencias. Se estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de diez mil colones. SEGUNDO: Continua manifestando la primera compareciente como propietaria de la finca descrita anteriormente que al no existir plano catastrado de la propiedad dentro de los datos de ésta, solicita la inclusión del plano catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez mismo que es utilizado para la rectificación de medida, el cual se ajusta en todo a la finca antes descrita, de lo cual da fe el suscrito Notario, con vista en el plano indicado, del cual guardo una copia y agrego a mi archivo de referencias. Se estima la presente solicitud de inclusión de plano en la suma de cinco mil colones para efectos fiscales. TERCERO: Continua manifestando la compareciente SALAS RAMÍREZ como propietaria de la finca descrita anteriormente y de acuerdo con el plano debidamente catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte que sus linderos actuales son los siguientes: Norte con Mario Brenes Salazar, al Sur con Johanna Nuñez Campos en medio de Servidumbre de Paso, al Este con Lorena Mora Pérez y al Oeste con Kevin Nuñez Campos. En consecuencia el otorgante solicita al Registro Público se hagan las rectificaciones correspondientes en dicha finca las correcciones aquí indicadas con respecto a linderos, de la finca descrita. De la presente rectificación de linderos el suscrito Notario da fe con vista en el plano catastrado número -dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte , levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez. Se estiman las presentes rectificaciones en cinco mil colones para efectos fiscales. CUARTO: Sigue manifestando la compareciente ya con las rectificaciones realizadas anteriormente que le vende a la segunda compareciente MATILDE DIEZ CAMPOS quien acepta a su entera satisfacción, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de Treinta Millones de colones, pagados en este mismo acto en dinero en efectivo a entera satisfacción del vendedor, y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la finca descrita anteriormente. QUINTO: Que sobre la finca referida no existe a la fecha, arrendamientos de ningún tipo, poseedores de hecho o de derecho, terceros con derechos de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o procedimientos administrativos pendientes de reclamación, o discusión de los derechos de propiedad,

posesión, amojonamiento, colindancia o de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho pleno de propiedad o cualquiera de sus atributos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del bien; asimismo manifiesta que dicha finca se encuentra al día en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles así como en el pago de cualquier otro impuesto, tasa, canon o contribución especial de naturaleza municipal o fiscal que pese sobre dicha finca, y que la venta de la finca aquí relacionada incluye cualquier diferencia de cabida en exceso entre la medida aquí expresada para dicha finca y la medida de ésta, todo lo cual queda en provecho del COMPRADOR y pagado dentro del precio de la compraventa.

SEXTO: Manifiesta la señora MATILDE DIEZ CAMPOS, y debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, que el pago de dicha compraventa por la suma de TREINTA MILLONES DE COLONES así como de los timbres e impuestos correspondientes por la suma de SETECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS se realizó cumpliendo las siguientes condiciones solicitadas en la ley mencionada anteriormente: forma: en un solo tracto; medio: dinero en efectivo; De igual manera declara bajo fe de juramento que el dinero para efectuar dichas transacciones proviene una parte de una herencia recibida de su padre y la otra parte de ahorros personales. ES TODO. Expido un primer testimonio para la adquirente. Leída esta escritura a las otorgantes, resultan conformes, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de Turrialba a las quince horas con veinte minutos del quince de Febrero del año dos mil veintiuno.\*\*\*\*CARMEN SALAS RAMÍREZ\*\*\*, \*\*\*\*MATILDE DIEZ CAMPOS\*\*\*\* \*\*\*KENNETH BRENES MORA\*\*\*Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número TRES, visible al folio DOS frente y Dos vuelto del tomo uno del protocolo del suscrito Notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo

expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

A handwritten signature in black ink is positioned to the left of a circular blue notary seal. The seal contains the text: "LIC. KENNETH BRENES MORAN", "NOTARIO PUBLICO", "CARNE 25408", "TURKIALBA", and "COSTA RICA".

HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO NUMERO TRES CINCO SEIS UNO CERO NUEVE CERO CERO TRES, A LAS NUEVE HORAS CON CINCUENTA Y SIETE MINUTOS DEL DIECISEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MILVEINTIUNO

## **ARCHIVO DE REFERENCIAS**

18/2/2021  
16:21



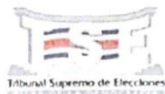
**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES  
REGISTRO CIVIL  
INFORME REGISTRAL  
NACIMIENTO**

Número de Cédula:	302950203
Nombre:	CARMEN
Primer Apellido:	SALAS
Segundo Apellido:	RAMÍREZ
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	22/01/1968
Lugar de Nacimiento:	LA MARGOT TURRIALBA CARTAGO
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	SOLTERA
Hijo/a de:	RAFAEL ANGEL SALAS SALAZAR
Y:	RAYMUNDA RAMÍREZ VARGAS
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

\*\*\*\*\* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*

18/2/2021  
16:21



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES  
REGISTRO CIVIL  
INFORME REGISTRAL  
NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	302420327
<b>Nombre:</b>	MATILDE
<b>Primer Apellido:</b>	DIEZ
<b>Segundo Apellido:</b>	CAMPOS
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	03/09/1960
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	HOSPITAL TURRIALBA CARTAGO
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	SOLTERA
<b>Hijo/a de:</b>	MARIO DIEZ MASIS
<b>Y:</b>	MARTHA CAMPOS CORRALES
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

\*\*\*\*\* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*



CS Escaneado con CamScanner



CS Escaneado con CamScanner



CS Escaneado con CamScanner



CS Escaneado con CamScanner

**REPUBLICA DE COSTA RICA**

**REGISTRO NACIONAL**

**CERTIFICACIÓN LITERAL**

**NUMERO DE CERTIFICACIÓN LITERAL: RNPDIGITAL-329904-2021**

**MATRICULA: 106401---000**

---

---

**NATURALEZA:** LOTE PARA CONSTRUIR

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-TIERRA SAN PEDRO CANTON 15-MONTES DE  
OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE LOTE 17 G

SUR LOTES 2 G Y 1 G AMBOS EN PARTE

ESTE CALLE 2

OESTE LOTE 5 G

**MIDE:** CIENTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CERO, NUEVE  
DECIMETROS

**PLANO:**NO SE INDICA

**PROPIETARIO:**

CARMEN SALAS RAMÍREZ

CEDULA IDENTIDAD 3-0295-0203

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: 5000 COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0566-00011945-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15 FEB 1928

OTROS:

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**


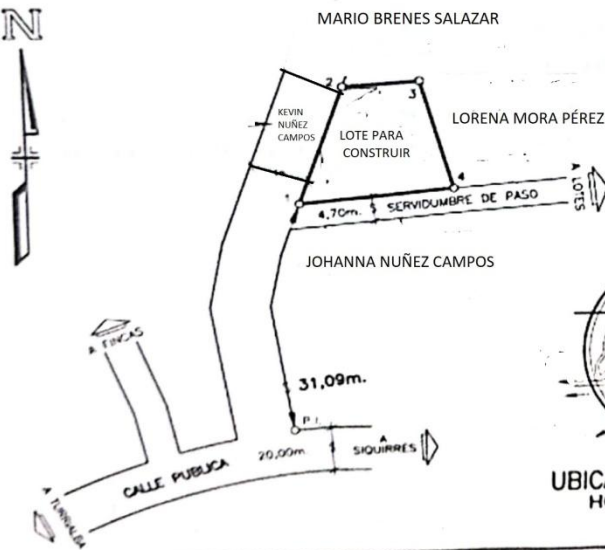

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

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 16 HORAS 52 MINUTOS Y 11 SEGUNDOS, DEL 12 DE FEBRERO DE 2021. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.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](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE L INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 1-2229348-2020

<p><b>REGISTRO INMOBILIARIO</b> SUBDIRECCION CATASTRAL</p> <p>INSCRIPCION N.º: <b>1-2229348-2020</b></p> <p>Fecha: 20/09/2020 14:43:55 Magistrado: WILSON MORALES RAMÍREZ MAGISTRADO DE LA JUSTICIA REGISTRAL</p>	<p>Catastro Nacional <b>2020-82822-C</b> 28/09/2020 08:22:37 Reingreso</p>	 <p><b>Contrato 914016</b> Fecha 18/09/2020 Visado CFIA</p>																												
<p><b>N.º DE ENTERO: 000378494597</b></p>																														
<p>8. ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA RECTIFICAR LA MEDIDA DEL INMUEBLE UNA VEZ TITULADO EL INMUEBLE, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.</p> <p>9. EL PLANO DE AGRIMENSURA LEVANTADO UNILATERALMENTE POR EL INTERESADO, AUNQUE ESTE INSCRITO, POR SÍ MISMO NO PUEDE AFECTAR A TERCEROS, NO CONSTITUYE TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO, NO COMPROBABA LA PROPIEDAD, NI LA POSESIÓN DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 301 DEL DEL CÓDIGO CIVIL.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">DERROTERO</th> </tr> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>AZ/MUT</th> <th colspan="2">DISTANCIA</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>18</td> <td>24</td> <td>16 06</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>85</td> <td>51</td> <td>09 08</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>163</td> <td>53</td> <td>14 70</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>264</td> <td>26</td> <td>18 29</td> </tr> </tbody> </table>		DERROTERO				LÍNEA	AZ/MUT	DISTANCIA				0	1	1 - 2	18	24	16 06	2 - 3	85	51	09 08	3 - 4	163	53	14 70	4 - 1	264	26	18 29
DERROTERO																														
LÍNEA	AZ/MUT	DISTANCIA																												
		0	1																											
1 - 2	18	24	16 06																											
2 - 3	85	51	09 08																											
3 - 4	163	53	14 70																											
4 - 1	264	26	18 29																											
<p><b>NOTAS:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>HUERO RECTIFICACION DE LINDEROS</li> <li>LEVANTAMIENTO POLAR CON ESTACION TOTAL</li> <li>POLIGONAL ABIERTA.</li> <li>ERRORES ESTIMADOS LINEAL: 00,01m. - ANGULAR: 00°01'</li> <li>FRENTE TOTAL DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 = 16,06m</li> <li>FRENTE TOTAL A SERVIDUMBRE DE PASO DEL PUNTO 4 AL PUNTO 1 = 18,29m</li> <li>P.I. = PUNTO DE INTERSECCION</li> </ol>																														
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 45%;">  </div> </div>																														
<p>PROPIEDAD DE: <b>CARMEN SALAS RAMÍREZ</b> CÉDULA: 3-0242-0327</p>	<p>SITUADO EN: <b>SAN PEDRO</b> DISTRITO <b>1º SAN PEDRO</b> CANTON: 115º MONTES DE OCA PROVINCIA: SAN JOSÉ</p>	<p><b>PARA</b> RECTIFICACIÓN DE MEDIDA</p>																												
<p>ÁREA <b>202 m.²</b></p>	<p>FECHA: AGOSTO DEL 2020</p>	<p>PROTOCOLO TOMO: 21986 FOLIO: 010</p>																												
<p>ESCALA <b>1 : 500</b></p>		<p>JOSE ALBERTO ALPIZAR VELASQUEZ (FIRMA) JOSE ALBERTO ALPIZAR VELASQUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3282</p>																												



Banco de Costa Rica

16/02/2021 09:57:17

Oficina: 933 OFICINA REGSTRO NACIO

Cajero: 3483163

Documento: 0000000000

Formulario:0000000000

Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000380668041

Tasacion: 393528073  
 Registro: BIENES INMUEBLES  
 Acto: COMPRA VENTA Y DECLARACION JURADA  
 Monto Tasado: 30.000.000  
 Description:  
 Boleta: 1134040  
 Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO N	150.000
TIMBRE AGRARIO	30.000
TIMBRE FISCAL	625
TIMBRE ARCHIVO NA	20.00
TIMBRE COLEGIO DE MUNI T MONTES DE OCA	11.000
IMPUESTO DE TRASPASO	60.000
	450.000

Moneda de Transaccions: COLONES

Sub Tot.Timbres: \*\*\*\*\* 701.645.  
 Descuento: \*\*\*\*\*231.60  
 Total Timbres: \*\*\*\*\* 701.645



Banco de Costa Rica

09:57:54

Oficina: 933 OFICINA REGSTRO NACIO

Cajero: 3483163

Documento: 0000000000

Formulario:0000000000

Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000380670798

Tasacion: 393530825  
 Registro: BIENES INMUEBLES  
 Acto: RECTIFICACION DE MEDIDA  
 Monto Tasado: 10.000  
 Description: rectificacion deMEDIDA  
 Boleta: 1134040  
 Finca/Motor: 198459-000

TIMBRE REGISTRO N	2,000.00
TIMBRE FISCAL	125.00
TIMBRE ARCHIVO NA	20.00
TIMBRE COLEGIO DE	275.00
TIMBRE AGRARIO IMPUESTO	2235.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Descuento: \*\*\*\*\*  
 Total Timbres: \*\*\*\*\*.4532.50

Total DGTB: \*\*\*\*\*0.00

Banco de Costa Rica

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO  
Cajero: 3483163  
Documento: 39353018  
Formulario:00000000000  
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000380670151  
Tasacion: 393530183  
Registro: CATASTRO NACIONAL  
Acto: CANCELACION Y RECTIFIC  
Monto Tasado:  
Descripcion: Inclusion de plano  
Boleta: 1134040  
Finca/Motor:

Table with 2 columns: Description and Amount. Rows include TIMBRE REGISTRO N (2,000.00), TIMBRE FISCAL (125.00), TIMBRE ARCHIVO NA (20.00), and TIMBRE COLEGIO DE (275.00).

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot.Timbres: \*\*\*\*\*2,420.00  
Descuento: \*\*\*\*\*145.20  
Total Timbres: \*\*\*\*\*2,274.80

Total DGTD: \*\*\*\*\*0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: \*\*\*\*\*2,274.80  
Valores: \*\*\*\*\*0.00  
Total: \*\*\*\*\*2,274.80  
Monto en...

Banco de Costa Rica

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO  
Cajero: 3483163  
Documento: 39352870  
Formulario:00000000000  
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000380668670  
Tasacion: 393528707  
Registro: BIENES INMUERLES  
Acto: RECTIFICACION DE  
Monto Tasado: LINDEROS  
Descripcion:  
Boleta: 1134040  
Finca/Motor:

Table with 2 columns: Description and Amount. Rows include TIMBRE REGISTRO N (2,000.00), TIMBRE FISCAL (125.00), TIMBRE ARCHIVO NA (20.00), and TIMBRE COLEGIO DE (275.00).

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot.Timbres: \*\*\*\*\*2  
Descuento: \*\*\*\*\*  
Total Timbres: \*\*\*\*\*2420

Total DGTD: \*\*\*\*\*0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo:  
Valores:  
Total:

Vertical text on the left margin: Cod. Frea 2867, Cod. Banco 15010500 11-2019 95209985 FICSA S.A. TEL: 2291-1618 FAX 2291-1602

Vertical text on the right margin: Cod. Frea 2867, Cod. Banco 15010500 11-2019 95209985 FICSA S.A. TEL: 2291-1618 FAX 2291-1602

**ARCHIVO DE COPIAS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

No. 002



## PROTOCOLO

1 NUMERO TRES: Ante mí KENLETH BRENES MORA, Notario Público con oficina abierta al público en la ciudad de  
 2 Turrialba, centro comercial Plaza Rojas local número quince, comparecen las señoras CARMEN SALAS RAMÍREZ,  
 3 mayor de edad, costarricense, comerciante, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES- CERO DOS-  
 4 CIENTOS NOVENTA Y CINCO- CERO DOSCIENTOS TRES, vecina de San José, San Pedro, barrio La Granja dos  
 5 cientos cincuenta metros norte de la casita Azul y MATILDE DIEZ CAMPOS, mayor de edad, costarricense, dependi-  
 6 ente, soltera, portadora de la cédula de identidad número TRES- CERO DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS- CERO  
 7 TRESCIENTOS VEINTISIETE, vecina de Cartago, Turrialba, barrio centros primera entrada a mano derecha, segun-  
 8 da casa a mano izquierda, y DICEN: PRIMERO: Manifiesta la primer compareciente CARMEN SALAS RAMÍ-  
 9 REZ que es dueña de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de San José, Matrícula número  
 10 ciento seis mil cuatrocientos uno, submatrícula cero cero cero, que que es lote para construir, situado en el  
 11 Distrito primero San Pedro, Cantón quince Montes de Oca de la Provincia de San José, linda al Norte con  
 12 Lote diecisiete G, al Sur con Lotes dos G y Uno G Ambos en parte, al este con calle dos y al Oeste Lote cin-  
 13 co G, posee una cabida de ciento treinta y nueve metros cuadrados con cero, nueve decímetros y el plano no  
 14 se indica. Continúa manifestando la primer compareciente que dicha finca, según el Registro Nacional tiene  
 15 una cabida de ciento treinta y cinco metros cuadrados con cero, nueve decímetros, siendo que su verdadera  
 16 medida es de doscientos dos metros cuadrados. Sigue diciendo la compareciente, que en consecuencia, soli-  
 17 cita se haga en el Registro la rectificación correspondiente, consignándole a la finca la medida dicha. El sus-  
 18 crito Notario da fe de la nueva medida con vista en el plano catastrado número uno-dos dos dos nueve tres  
 19 cuatro ocho- dos mil veinte levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, del cual se agrega  
 20 copia a mi archivo de referencias. Se estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de diez mil  
 21 colones. SEGUNDO: Continúa manifestando la primera compareciente como propietaria de la finca descri-  
 22 ta anteriormente que al no existir plano catastrado de la propiedad dentro de los datos de ésta, solicitud la in-  
 23 clusión del plano catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho- dos mil veinte levantado por  
 24 el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez mismo que es utilizado para la rectificación de medida, el cual  
 25 se ajusta en todo a la finca antes descrita, de lo cual da fe el suscrito Notario, con vista en el plano indicado,  
 26 del cual guardo una copia y agrego a mi archivo de referencias. Se estima la presente solicitud de inclusión  
 27 de plano en la suma de cinco mil colones para efectos fiscales. TERCERO: Continúa manifestando la com-  
 28 pareciente SALAS RAMÍREZ como propietaria de la finca descrita anteriormente y de acuerdo con el plano  
 29 debidamente catastrado número uno-dos dos dos nueve tres cuatro ocho-dos mil veinte que sus linderos ac-  
 30 tuales son los siguientes: Norte con Mario Brenes Salazar, al Sur con Johanna Nuñez Campos en medio de

Del folio 10 al 21 archivo de referencias

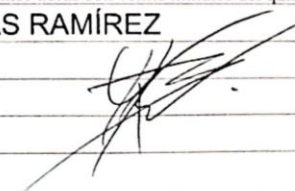
1 Servidumbre de Paso, al Este con Lorena Mora Pérez y al Oeste con Kevin Nuñez Campos. En consecuencia  
2 el otorgante solicita al Registro Público se hagan las rectificaciones correspondientes en dicha finca con las  
3 correcciones aquí indicadas con respecto a linderos, de la finca descrita. De la presente rectificación de lin-  
4 deros el suscrito Notario da fe con vista en el plano catastrado número –dos dos dos nueve tres cuatro ocho-  
5 dos mil veinte , levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez. Se estiman las presentes rectifi-  
6 caciones en cinco mil colones para efectos fiscales. CUARTO: Sigue manifestando la compareciente ya con  
7 las rectificaciones realizadas anteriormente que le vende a la segunda compareciente MATILDE DIEZ CA-  
8 MPOS quien acepta a su entera satisfacción, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de TreintaMillo  
9 nes de colones, pagados en este mismo acto en dinero en efectivo de entera satisfacción del vendedor, y al  
10 día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la finca descrita anteriormente. QUINTO: Que  
11 sobre la finca referida no existe a la fecha, arrendamientos de ningún tipo, poseedores de hecho o derecho,  
12 terceros con derechos de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o procedimientos administrativos  
13 pendientes de reclamación, o discusión de los derechos de propiedad, posesión, amojonamiento, colindancia  
14 o de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho pleno de propiedad o cualquiera de sus atri-  
15 butos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del bien; asimismo manifiesta que dicha finca se en-  
16 cuentra al día en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles así como en el pago de cualquier otro impues-  
17 to, tasa, canon o contribución especial de naturaleza municipal o fiscal que pese sobre dicha finca, y que la  
18 venta de la finca aquí relacionada incluye cualquier diferencia de cabida en exceso entre la medida aquí ex-  
19 presada para dicha finca y la medida de ésta, todo lo cual queda en provecho del COMPRADOR y pagado  
20 dentro del precio de la compraventa. SEXTO: Manifiesta la señora MATILDE DIEZ CAMPOS, y debida-  
21 mente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el  
22 delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar en este acto, bajo la fe de ju-  
23 ramento DECLARA: Que conforme el artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psi-  
24 cotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al  
25 terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, que el pago de dicha compraventa por la suma de TREIN-  
26 TA MILLONES DE COLONES así como de los timbres e impuestos correspondientes por la suma de SE-  
27 TECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS se realizó cumpliendo las siguientes condi-  
28 ciones solicitadas en la ley mencionada anteriormente: forma: en un solo tracto: medio: dinero en efectivo;  
29 De igual manera declara bajo fe de juramento que el dinero para efectuar dichas transacciones proviene una  
30 parte de una herencia recibida de su padre y la otra parte de ahorros personales. ES TODO. Expido un pri-

No.003



**PROTOCOLO**



1 mer testimonio para la adquirente. Leída esta escritura a los otorgantes, resultan conformes, la aprueban, y  
2 juntos firmamos en la ciudad de Turrialba a las quince horas con veinte minutos del quince de Febrero del  
3 año dos mil veintiuno. **CARMEN SALAS RAMÍREZ**  
4 **MATILDE DIEZ CAMPOS**  
5   
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR EL NOTARIO BRENES MORA  
KENNETH ALBERTO DE LA PRIMERA QUINCENA DEL MES DE FEBRERO DEL  
AÑO 2021

TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	NÚMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	02 FRENTE	03 FRENTE	03	15/2/2021	15:20	COMPRAVENTA, RECTIFICACIÓN DE MEDIDA, INCLUSIÓN DE PLANO Y RECTIFICACIÓN DE LINDEROS	CARMEN SALAS RAMÍREZ Y MATILDE DIEZ CAMPOS

MIÉRCOLES 17 DE FEBRERO, 2021

KENNETH BRENES MORA-




## REFERENCIAS

### DOCTRINA

ARTAVIA MATA, JUAN (1984). El incumplimiento de las obligaciones en la compra venta civil y mercantil. Seminario de Graduación para optar al título de Licenciado en Derecho. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio. pp 1-4

RAMIREZ ALTAMIRANO. M (1991) Derecho Civil. Vol II: Los Contratos traslativos de dominio. Editorial Juricentro. San José, Costa Rica. 18-33

BRENES, A (2009) Tratado de los contratos, Editorial Juricentro, San José Costa Rica.

### LEYES:

Código Civil (1888). Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=%201&nValor2=15437](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=%201&nValor2=15437)

Código Notarial (1998). Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=%201&nValor2=42683](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=%201&nValor2=42683)

Código de Comercio (1964) Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239)

Ley de informaciones Posesorias (1941) Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=10044](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=10044)

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. (1998)

Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48392&nValor3=93996&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48392&nValor3=93996&strTipM=TC)

Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo"-Dirección Nacional de Notariado (2018) Recuperado de:

.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=85889](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=85889)

Ley de Catastro Nacional (1981) Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC)

Reglamento n.º 002 de 2014. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

Mayo 22 de 2014. La Gaceta n.º 97.

Reglamento n.º 6 de 2013. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Junio 06 de 2013. La Gaceta n.º 97.

## JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. VOTO N° 0302-F-08. Goicoechea, a las diez horas del veintiuno de mayo del dos mil ocho.

Recuperado de :

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2009/jurisprudencia-relacionada-a-la-rectificacion-de-medidas/>

VOTO N ° 0399-F-07 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea, a las diez horas cero minutos del diecisiete de mayo de dos mil siete. Recuperado de:

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2009/jurisprudencia-relacionada-a-la-rectificacion-de-medidas/>

VOTO N° 0743-F-06 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION PRIMERA. Goicoechea, a las once horas del trece de julio de dos mil seis. Recuperado de:

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2009/jurisprudencia-relacionada-a-la-rectificacion-de-medidas/>