

INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADO DERECHO

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

CASO # 01

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

HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ

MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

MARZO, 2024

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
DESCRIPCIÓN DEL CASO	4
PROPÓSITOS DEL ANÁLISIS DEL CASO:	5
FUENTES UTILIZADAS	6
MARCO NORMATIVO	8
NORMAS JURÍDICAS	8
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	24
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	29
REFERENCIAS.....	58
APÉNDICES	60

INTRODUCCIÓN

El tema que me convoca a desarrollar en el presente Trabajo de Graduación se va a encontrar basado en una Compraventa de Inmueble, el cual es un tema que podemos ubicar perfectamente dentro de varias ramas del Derecho: Civil, Comercial, Notarial, en este caso en específico nos vamos a dedicar exclusivamente a tratar el tema de la Compraventa. Como veremos más adelante una vez nos adentremos en el proyecto, podremos apreciar un adecuado análisis jurídico del caso acompañado de la confección de su debido instrumento notarial.

El objetivo principal que persigo con la realización del presente proyecto es optar por la obtención del Título de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral impartido por la Universidad Internacional de las Américas. Y así con esto poder desempeñar de la mejor manera la Función de Notario.

Como mencione al inicio de este título, el tema principal del presente proyecto consistirá en la Compraventa de inmueble. Sin embargo, no está demás en adelantarle al lector que el pilar principal en la cual va a encontrar sustento el presente proyecto versa sobre la correcta asesoría que como Notarios debemos tener con los usuarios, teniendo como referencia los siguientes textos normativos: Código Civil, Código Notarial, Código de Comercio, Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, Arancel de Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado, Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, Reglamento Para la Presentación de Índices, Guía de Calificación Del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral – Versión 1.10, esto al ser un tema tan amplio procurare tocar aspectos muy puntuales en relación con las obligaciones que nos ayudara a comprender mejor esta figura jurídica y la importancia que esta posee en nuestro medio.

Al finalizar la lectura del siguiente proyecto, podremos observar de forma detallada todo el trabajo y los cuidados que deben ser tomados en cuenta por la persona que se va a dedicar a la función notarial y de esta forma lograr dar por concluido de forma satisfactoria todas las peticiones realizadas por el usuario que acude ante nosotros.

DESCRIPCIÓN DEL CASO.

El caso que me fue asignado por parte de la Universidad en el cual se busca dar una adecuada interpretación, asesoría al cliente y así posteriormente darle un correcto desarrollo hasta el momento de su culminación, respetando siempre las instrucciones establecidas por la propia Universidad es el que se expone a continuación:

“A su notaría presenta el señor Antonio Rojas Jiménez para contratar sus servicios profesionales de notario público. Le indica que está vendiendo una propiedad situada en San José, específicamente una filial en un condominio de reciente construcción en Rohrmoser, San José. Le dice que esta urgido de llevar a cabo el acto notarial porque el comprador, un extranjero de nacionalidad estadounidense, es el interesado y necesita regresar a su país en dos días”.

Una vez hayamos terminado de dar lectura al caso establecido con anterioridad y sobre todo comprendiendo a la perfección el contenido que dé el mismo se desprende, podemos llegar a resumir dicho caso en los siguientes puntos:

- a) El comprador es el señor Austin Thomas (Un apellido debido a su nacionalidad).
- b) El señor Thomas no reside en Costa Rica solo viene dos veces al año a vacacionar.
- c) El precio de venta de la Finca Filial es de \$140.000.00 dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales serán depositados en una cuenta bancaria del Banco de Costa Rica a nombre de una sociedad denominada Altos de la Montaña Sociedad Anónima, cuyo presidente es el señor Rojas Jiménez.
- d) El depósito se hará en dos tractos: El primero por la suma de \$110.000 al momento de firmarse la escritura y el segundo por la suma de \$30.000. un mes después.

- e) La Finca Filial está inscrita a nombre de Don Antonio en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Provincia de San José, matrícula 45687-000, cuya naturaleza es finca filial primaria individualizada número 6-G, apta para construir que se destinara a uso habitacional la cual podrá tener una altura máxima de tres pisos, situada en el Distrito Noveno-Pavas, del Cantón Primero-San José, de la Provincia de San José, colinda al norte con Finca Filial 19- G, al sur con acceso tercero de área común libre, al este con Finca Filial 7-G y al oeste con Finca Filial 5-G, mide 170 metros cuadrados y tiene el Plano Catastrado número SJ-1759423-2013.
- f) Soporta gravamen de servidumbre de acueducto y paso de Acueductos y Alcantarillados inscrito al tomo 2013, asiento 170888, consecutivo 01, secuencia 0235, subsecuencia 001.

PROPÓSITOS DEL ANÁLISIS DEL CASO.

Basándonos en las disposiciones que nos establece el Código Notarial, los Lineamientos Para El Ejercicio Y Control Del Servicio Notarial, los Lineamientos Deontológicos Del Notariado Costarricense y desde luego la información extraída del caso asignado podemos llegar a establecer los siguientes propósitos:

- a) Brindarles una adecuada asesoría jurídica a los clientes **Antonio Rojas Jiménez y Austin Thomas (un solo apellido debido a su nacionalidad)**. Según se encuentra establecido en los artículos 6 y 34 inciso f) del Código Notarial y en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- b) Realizar el debido estudio registral sobre la propiedad sobre la propiedad objeto de este contrato, tal como se establece en el artículo 34 inciso g) del Código Notarial.
- c) Verificar sin lugar a duda la identidad de todos los comparecientes por medio de sus respectivas cédulas de identidad y pasaporte de acuerdo con lo mencionado por el artículo 39 del Código Notarial.

- d) Verificar que todos los instrumentos notariales correspondientes a confeccionar para el presente caso como lo es la escritura pública y el testimonio cumplan con todas las formalidades o requisitos que exige la legislación costarricense para su completa validez de acuerdo con lo señalado por el Título IV, Capítulos II y V del Código Notarial.
- e) Remitir al Archivo Nacional el respectivo índice con los instrumentos autorizados por mi persona de acuerdo cómo se estipula en los artículos 26 y 27 del Código Notarial.
- f) Realizar un adecuado cobro de los honorarios conforme a lo mencionado en el Arancel de Honorarios Por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Todo esto podemos encontrarlo en el artículo 166 del Código Notarial, artículo 7 de los Lineamientos Para El Ejercicio Y Control Del Servicio Notarial y en los Lineamientos Deontológicos Del Notariado Costarricense.
- g) Expedir el recibo correspondiente a los comparecientes en donde se indique claramente la suma de honorarios cobrados por las labores profesionales realizadas justo como lo indica el artículo 167 del Código Notarial.

FUENTES UTILIZADAS.

Al momento de dar inicio al presente Trabajo de Graduación, se utilizó un gran número de fuentes de información para poder llevar a cabo el presente proyecto, dentro de ellas encontramos normativa emitida por la Asamblea Legislativa, reglamentos emitidos por la Dirección Nacional De Notariado, decretos ejecutivos emitidos por el Poder Ejecutivo, doctrina jurídica de autores nacionales y jurisprudencia dictada por Tribunales De Justicia Costarricenses.

- a) Ley No. 63, Código Civil.
- b) Ley No. 7764, Código Notarial.
- c) Ley No. 3284, Código de comercio

- d) Reglamento No. 6, Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.
- e) Reglamento No. 002, Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- f) Decreto Ejecutivo No. 41930-JP, Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.
- g) Decreto Ejecutivo No. 42835-MJP, Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional.
- h) Decreto Ejecutivo No. 37769-C, Reglamento Para la Presentación de Índices.
- i) Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral - Versión 1.10, agosto del año 2023.

MARCO NORMATIVO

Lo que se pretende evidenciar en el presente enunciado tendrá como finalidad el exponer cuales fueron aquellas normas jurídicas provenientes de diversos códigos y reglamentos que sirvieron de respaldo jurídico para la elaboración del presente proyecto.

Debemos recordar que el Notario Público al ser un contralor integral de legalidad debe actuar siempre bajo las disposiciones previamente establecidas por el ordenamiento jurídico, la razón por la cual es de suma importancia que el Notario Público siempre actúe dentro de un parámetro de legalidad tiene como fin en brindarle a la sociedad costarricense la mayor tranquilidad y seguridad de que el actuar de todo abogado que ostente el cargo de Notario Público será siempre honesto, integro y responsable.

NORMAS JURÍDICAS.

CÓDIGO NOTARIAL: Este código fue utilizado para la elaboración del presente proyecto debido a que en él se encuentran aspectos básicos que todo abogado que desea dedicarse a la función notarial debe conocer. Dentro de esta normativa podemos encontrar conceptos importantes, formalidades que deben estar presentes en la elaboración de los instrumentos públicos, ámbito de competencia del notario costarricense, deberes y obligaciones que se deben acatar al momento de ejercer la función notarial, etc.

“(…) **Artículo 6: Deberes del notario.** Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen (...)”. [Código Notarial, 1998].

“(…) **Artículo 15: Responsabilidades.** Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones (…).” [Código Notarial, 1998].

“(…) **Artículo 26: Deber de presentar índices.** Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina (…).” [Código Notarial, 1998].

“(…) **Artículo 27: Presentación de los índices.** Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos. Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo (…).” [Código Notarial, 1998].

“(…) **Artículo 31: Efectos de la fe pública.** El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él (…).” [Código Notarial, 1998].

“(…) **Artículo 32: Competencia territorial.** Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento (…).” [Código Notarial, 1998].

- “(…) **Artículo 34: Alcances de la función notarial.** Compete al notario público:
- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
 - b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
 - c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
 - d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
 - e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
 - f) Asesorar jurídica y notarialmente.
 - g) Realizar los estudios registrales.
 - h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
 - i) Autenticar firmas o huellas digitales.
 - j) Expedir certificaciones.
 - k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
 - l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.
 - m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.
 - n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley (…). [Código Notarial, 1998].

“(…) **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 (…). [Código Notarial, 1998].

- “(…) **Artículo 36: Solicitud de los servicios.** Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente (…).” [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 39: Identificación de los comparecientes.** Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a duda, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente (…).” [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 40: Capacidad de las personas.** Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación (…).” [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 47: Archivo de referencias.** Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida (…).” [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 48: Copias de instrumentos públicos.** Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren (…).” [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 50: Razón inicial.** En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario público o, en su caso, el del funcionario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe con sus hojas completas, limpias y en buen estado (…).” [Código Notarial, 1998].

- “(…) **Artículo 81: Escritura.** La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 82: Encabezamiento.** Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 83: Comparecencia.** En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 86: Antecedentes.** El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 87: Estipulaciones.** El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 89: Reservas y advertencias notariales.** La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 90: Constancias.** Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:
- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario (...). [Código Notarial, 1998].

“(...) **Artículo 91: Otorgamiento.** Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados (...). [Código Notarial, 1998].

“(...) **Artículo 92: Autorización.** La autorización contendrá:

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

Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura (...). [Código Notarial, 1998].

“(...) **Artículo 93: Lugar y orden de las firmas.** Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código (...). [Código Notarial, 1998].

“(...) **Artículo 95: Presunciones.** Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:

- a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.
- b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo (...). [Código Notarial, 1998].

- “(…) **Artículo 112: Clases de reproducciones.** Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 113: Expedición de testimonio.** Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123 (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 114: Estructura de los testimonios.** Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 115: Engrose.** El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia. Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 116: Reproducción de testimonios.** En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto (…). [Código Notarial, 1998].
- “(…) **Artículo 166: Honorarios.** Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación de Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo. En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la SUGEF, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por

acuerdo entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior. Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular (...). [Código Notarial, 1998].

“(...)**Artículo 167: Obligación de dar recibo.** Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente (...). [Código Notarial, 1998].

LINEAMIENTOS DEONTOLÓGICOS DEL NOTARIADO COSTARRICENSE: Como segunda fuente normativa empleada para la elaboración del presente proyecto tenemos a los Lineamientos Deontológicos Del Notariado Costarricense. La razón por la cual decidí incluir estos artículos dentro del proyecto consiste en el hecho de que su cumplimiento es el pilar fundamental para el adecuado ejercicio de la función notarial.

Todos estos aspectos de índole ético que rigen el ejercicio de la profesión deben ser cumplidos con total exactitud ya que gracias a ellos el Notario Público se da a conocer ante la sociedad como una persona íntegra y honesta en sus relaciones ya sea dentro del ámbito profesional como en su vida privada.

a) PRINCIPIOS UNIVERSALES.

“(...)**Probidad u honestidad:** Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses (...). [Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014].

“(...)**Ciencia y conciencia:** Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la

práctica profesional (...)]. [Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014].

b) **PRINCIPIOS ESPECÍFICOS.**

“(...) **Contralor integral de legalidad:** El notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos (...)]. [Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014].

“(...) **Imparcialidad:** Como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil (...)]. [Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014].

“(...) **Asesoría:** El notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad (...)]. [Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014].

“(...) **Rogación y abstención:** El notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal (...)]. [Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014].

“(...) **Garante de libre voluntad:** El notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia (...)]. [Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014].

“(...) **Cobro de honorarios:** El notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal (...)]. [Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014].

LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO Y CONTROL DEL SERVICIO

NOTARIAL: La razón por la cual considere necesario incluir artículos provenientes de este reglamento fue debido a que en él se encuentran establecidos varios principios y conceptos muy importantes en relación con la materia notarial.

“(…) **Artículo 3: Obligación de servicio y rogación.** A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal (…).” [Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013].

“(…) **Artículo 4: Imparcialidad.** El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia (…).” [Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013].

“(…) **Artículo 7: Honorarios.** Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales (…).” [Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013].

“(…) **Artículo 21: Archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos.** Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En este último caso deberá cumplirse con la normativa que dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública (…).” [Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013].

“(…) **Artículo 30: Uso de papel de seguridad.** Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar -testimonios de escritura y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de

seguridad, al Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales. El número máximo de líneas a utilizar es de 30 en cada página (...). [Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013].

“(...) **Artículo 87: Razón de apertura.** La razón de apertura consignada por la Dirección Nacional de Notariado en el tomo de protocolo del notario legaliza el inicio del asentamiento de los instrumentos públicos y garantiza la autenticidad, limpieza y buen estado de los folios y limita el uso del protocolo en los casos de los notarios institucionales y consulares. Se entrega personalmente con la excepción respecto de los funcionarios consulares que ya estén en la sede que le fue asignada. Si hubiere errores en la razón de apertura, estos se corregirán por nota si no se hubiere firmado, o por una razón adicional si ya estuviere firmada (...). [Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2013].

CÓDIGO CIVIL: Este código fue de gran importancia en la elaboración del presente proyecto dado que en sus disposiciones encontramos regulado la figura jurídica en la que se encuentra basada la actuación notarial.

“(...) **Artículo 31:** La existencia de la persona física principia al nacer viva y se reputa nacida para todo lo que la favorezca desde 300 días antes de su nacimiento. La representación legal del ser en gestación corresponde a quien la ejercería como si hubiera nacido y en caso de imposibilidad o incapacidad suya, a un representante legal (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 34:** La entidad jurídica de la persona física termina con la muerte de ésta; y la de las personas jurídicas cuando dejan de existir conforme a la ley (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 36:** La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal; en las personas jurídicas, por la ley que las regula (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 37:** Son mayores de edad las personas que han cumplido dieciocho años; y menores las que no han llegado a esa edad (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 259:** Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que éste comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 291:** Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 627:** Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable:

- 1) Capacidad de parte de quien se obliga.
- 2) Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación.
- 3) Causa justa (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 628:** La capacidad para obligarse se presume siempre, mientras no se prueben los hechos o circunstancias por los cuales niegue la ley esa capacidad (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 629:** Toda obligación tiene por objeto dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa, y puede referirse a todas las cosas que están en el comercio de los hombres, aun a las futuras como los frutos por nacer (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 630:** Es ineficaz la obligación cuyo objeto no pueda reducirse a un valor exigible, o no esté determinado ni pueda determinarse (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 631:** También es ineficaz la obligación que tenga por objeto una cosa o acto que fuere física o legalmente imposible. La imposibilidad física debe ser absoluta y permanente, y no temporal ni relativa, con respecto a la persona que se obliga.

La imposibilidad legal existe:

- 1) Respecto a las cosas que estén fuera del comercio por disposición de la ley.
- 2) Respecto de los actos ilícitos como contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres (...). [Código Civil, 1887].

“(...) **Artículo 632:** Las causas productoras de obligación, son: los contratos, los cuasicontratos, los delitos, los cuasidelitos y la ley (...). [Código Civil, 1887].

“(…) **Artículo 633:** Las obligaciones se extinguen: por el pago, por la compensación, por la novación, por la remisión, por la confusión, por el evento de un obstáculo que haga imposible su cumplimiento, por la anulación o rescisión y por la prescripción (…).” [Código Civil, 1887].

“(…) **Artículo 693:** Toda obligación civil confiere al acreedor el derecho de compeler al deudor a la ejecución de aquello a que está obligado (…).” [Código Civil, 1887].

REGLAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS DEL REGISTRO

NACIONAL: En el artículo 23 de este reglamento se establece los requisitos que debe cumplir el Notario Público al momento de presentar el respectivo testimonio al Registro Nacional para su debida inscripción.

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

- A. Incorporar boleta de seguridad, con el sello blanco y de tinta del notario público, según sea el Registro al que corresponda, adherida con goma de manera total al documento, en la parte superior izquierda del primer folio, en forma horizontal, sin cubrir el texto, salvo en los documentos de entidades públicas que no cuenten con este mecanismo de seguridad. Cuando se trate de un documento cancelado, la nueva boleta debe ir al lado de la primera o en los folios posteriores, sin sobreponer el número de boleta consignado en el documento.
- B. Contener el sello de presentación en el documento, de tal manera que no obstaculice la visibilidad o interrumpa la literalidad de éste para la buena captura de la imagen. Dicho sello, deberá completarlo la persona usuaria de forma legible con los siguientes datos: nombre, apellidos, número de identificación y firma. Al efecto deberá presentar su documento de identificación, conforme a lo consignado en los artículos 9 y 10 de este reglamento y, adicionalmente el carné profesional respectivo, cuando así corresponda.
- C. Cumplir con el pago respectivo al acto notarial o registral. Cuando el mismo se realice mediante entero bancario, debe adherirse en hoja

adicional con goma, de forma completa sin que esté sobrepuesto ni doblado, exceptuando cuando el mismo exceda el tamaño de la hoja. El pago también puede realizarse por medios electrónicos y consignar la referencia en el documento mediante nota confeccionada por el notario público. Tratándose de planos, debe traer impreso el número del comprobante de pago en el marco de éste. Se exceptúan del pago aquellos actos que por su naturaleza se encuentren exentos del mismo.

- D. Cuando los documentos contengan más de una hoja, deben agruparlos con una única grapa, en el extremo superior izquierdo. Para aquellos que posean más de veinte hojas, presentarlos con una prensa para folder de dos agujeros, en su costado izquierdo.
- E. Estar elaborado por medios electrónicos según lo establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el formato en computadora de documentos notariales, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles.
- F. No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.
- G. No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.
- H. Dejar en el margen derecho del documento, el espacio adecuado para la impresión de las citas de presentación.
- I. Indicar claramente el acto, contrato, Matrícula, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa vigente establece, asimismo señalar la oficina del RN en la que debe tramitarse.
- J. En el caso de presentar un ulterior testimonio emitido por el Archivo Nacional debe aportar la boleta de autorización de éste, indicando el nombre de la persona legitimada para gestionar la presentación del testimonio que está en custodia de la persona funcionaria que la DSE designe.
- K. Presentar el documento calificado como defectuoso con el formulario de reingreso, excepto aquellos que se depositen en el buzón según lo indicado en el artículo 25 siguiente.
- L. Que ninguno de sus documentos asociados, haya sido presentado previamente en formato digital (...). [Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, 2013].

REGLAMENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE ÍNDICES: Este reglamento fue utilizado puesto que en él podemos encontrar cuales son aquellas formalidades que el índice debe contener al momento de su debida entrega al Archivo Nacional.

“(…) Artículo 6: Formalidades del documento:

- A. En papel de seguridad notarial.
- B. La información debe ser impresa en forma horizontal.
- C. Escrito a máquina con tamaño de letra visible.
- D. Sin borrones, tachaduras, enmiendas ni entrerrenglonaduras.
- E. Firma original del Notario.
- F. Sello blanco del Notario.
- G. Timbre del Archivo Nacional de ¢20 (…). [Reglamento Para la Presentación de Índices, 2013].

“(…) Artículo 7: Información que debe contener el índice:

- A. Nombre del Notario consignado así: Apellidos, nombre.
- B. Número de carné del Colegio de Abogados (código).
- C. Quincena y mes, ambos en letras, y el año correspondiente.
- D. Por cada instrumento público se consignará la siguiente información
 - 1) Número de tomo de protocolo en uso o en su defecto informar que no posee, aun cuando no cartule en la quincena correspondiente.
 - 2) Número de folios donde inicia y donde concluye el instrumento público. En caso de no haberse otorgado ningún instrumento público se consignará expresamente esta razón.
 - 3) Número de instrumento público.
 - 4) Fecha de otorgamiento del instrumento público.
 - 5) Hora de otorgamiento del instrumento público.
 - 6) Acto o Contrato.
 - 7) Nombre y apellidos de los otorgantes. En caso de actas y protocolizaciones se consignará el nombre de la persona física o jurídica que lo solicita.
 - 8) La información solicitada en los numerales b, d1, d2, d3, d4 y d5 de este artículo, deberá consignarse en números arábigos (…). [Reglamento Para la Presentación de Índices, 2013].

ARANCEL DE HONORARIOS POR SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGACÍA Y NOTARIADO: Por último, tenemos el Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado donde podemos encontrar establecido las diferentes tarifas que el Notario Público debe cobrar por los actos notariales realizados.

- “(…) **Artículo 75: Mitad de la Tarifa General.** El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:
- A. Cuando se trate de actos o convenios de beneficencia o de interés social determinados por ley.
 - B. Cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio.
 - C. Novación de deudor.
 - D. Sustitución o ampliación de garantía, sin aumento de capital.
 - E. Modificación de responsabilidad de bienes.
 - F. Cancelación o renuncia de arriendo o subarriendo.
 - G. Cancelación de condición resolutoria.
 - H. Hipoteca a favor del vendedor por el total o parte del precio.
 - I. Renuncia de gananciales o reconocimiento de aporte matrimonial.
 - J. Modificación de cualquiera de las condiciones o estipulaciones de créditos hipotecarios o prendarios excepto la ampliación del plazo que pagará de acuerdo con la Tarifa General.
 - K. Prórroga de plazo para ejercer derechos.
 - L. Interrupción de prescripción de créditos.
 - M. Opción de compraventa (...). [Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, 2019].

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Para cumplir debidamente con el objetivo principal que pretendo alcanzar en el presente título, fue necesario al momento de su elaboración que distribuyera su contenido en dos etapas, las cuales podremos llegar a observar en breves momentos.

En primer orden, se podrá distinguir con facilidad cuales son las diferentes etapas que debe atravesar el Notario Público a la hora de ejercer la función notarial y los principios y deberes que se encuentran en cada una de ellas, para esto es importante tener a disposición.

El objetivo único que pretende este capítulo es el exponer de forma detallada cuales son las distintas etapas que debe atravesar el Notario Público al momento de ejercer su función notarial, estas etapas a saber son: **I.-** La Fase Asesora; **II.-** La Fase Redactora; y **III.-** La Fase Legitimadora.

Es importante mencionar que cada fase posee obligaciones y principios únicos y es debido a esto que cada una de ellas debe abordarse de forma individual.

La importancia que posee este capítulo dentro del presente proyecto puede catalogarse como pieza fundamental para el correcto ejercicio de la función notarial dado que ante una eventual omisión de uno de los deberes, obligaciones o principios por parte del notario podría ocasionar que este llegue a incurrir en cualquiera de las distintas responsabilidades que nos establece nuestro ordenamiento jurídico.

Mencionado este punto es importante citar el artículo 15 del Código Notarial que nos indica lo siguiente:

“(…) **Artículo 15: Responsabilidades.** Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones(…)”. [Código Notarial, 1998].

En esta actuación notarial tomaremos como base la venta y el traspaso del bien inmueble por el que ambas partes deciden acudir a mi oficina, tal y como lo establece el caso que se nos asignó.

a) FASE ASESORA:

- A mi notaría presenta el señor Antonio Rojas Jiménez para contratar sus servicios profesionales de notario público.
- El mismo me indica que está vendiendo una propiedad situada en San José, específicamente una filial en un condominio de reciente construcción en Rohrmoser, San José.
- Me dice que está urgido de llevar a cabo el acto notarial porque el comprador, un extranjero de nacionalidad estadounidense, es el interesado y necesita regresar a su país en dos días.

Ante esto les indico que es mi deber como notario verificar lo siguiente:

- Brindarles una adecuada asesoría jurídica a los clientes **Antonio Rojas Jiménez y Austin Thomas (un solo apellido debido a su nacionalidad)**. Según se encuentra establecido en los artículos 6 y 34 inciso f) del Código Notarial y en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- Realizar el debido estudio registral sobre la propiedad sobre la propiedad objeto de este contrato, tal como se establece en el artículo 34 inciso g) del Código Notarial.
- Realizar la consulta ante el Registro, para corroborar la situación de la Persona Jurídica en cuestión.
- Verificar sin lugar a duda la identidad de todos los comparecientes por medio de sus respectivas cédulas de identidad y pasaportes de acuerdo con lo mencionado por el artículo 39 del Código Notarial.

- Verificar que todos los instrumentos notariales correspondientes a confeccionar para el presente caso como lo es la escritura pública y el testimonio cumplan con todas las formalidades o requisitos que exige la legislación costarricense para su completa validez de acuerdo con lo señalado por el Título IV, Capítulos II y V del Código Notarial.
- Remitir al Archivo Nacional el respectivo índice con los instrumentos autorizados por mi persona de acuerdo cómo se estipula en los artículos 26 y 27 del Código Notarial.
- Realizar un adecuado cobro de los honorarios conforme a lo mencionado en el Arancel de Honorarios Por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Todo esto podemos encontrarlo en el artículo 166 del Código Notarial, artículo 7 de los Lineamientos Para El Ejercicio Y Control Del Servicio Notarial y en los Lineamientos Deontológicos Del Notariado Costarricense.
- Expedir el recibo correspondiente a los comparecientes en donde se indique claramente la suma de honorarios cobrados por las labores profesionales realizadas justo como lo indica el artículo 167 del Código Notarial.

b) FASE REDACTORA: Mencionado lo anterior a los comparecientes, estos me manifiestan que no poseen duda alguna sobre la explicación brindada con anterioridad acerca de toda la gestión que debe realizarse y estos me indican que por favor iniciemos el trabajo.

c) FASE LEGITIMADORA: Finalmente para dar por concluida la elaboración de la escritura debo como Notario Público cumplir con lo siguiente:

- Realizar las debidas advertencias y reservas a los comparecientes.
- Dejar constancia de que se me presento todos los documentos correspondientes que sirvieron de prueba para la realización de la escritura.
- Leer el contenido de la escritura a los comparecientes.
- Dejar constado el consentimiento y la aprobación de los comparecientes.

- Firma de los comparecientes y del notario público.
- Lugar, hora y fecha de cuando se autoriza la escritura.

Ahora, en un segundo orden de ideas, me dedicare a realizar un breve análisis sobre la figura jurídica de la **Compraventa**. Como mencione anteriormente para esto es necesario el uso de normativa, de esta forma podre recopilar un cúmulo de información que servirá más adelante como base para poder respaldar mis decisiones al momento de resolver el respectivo caso.

El contrato de compraventa, a criterio personal, es todo aquel pacto en el cual el vendedor quien figura como propietario de un determinado bien ante el Registro Nacional de la República de Costa Rica, se compromete a entregar a quien figura como comprador, a cambio de una suma determinada de dinero, dicho acto puede ser realizado solamente entre la partes, o bien puede ser llevado a cabo ante un Abogado o en este caso un Notario Público, esto con la finalidad de que el acuerdo pactado cumpla con todos los requisitos exigidos por ley.

Esta figura jurídica podemos encontrarla contemplada dentro de nuestro Ordenamiento Jurídico Costarricense en el Código Civil, concretamente, desde el artículo 1049 al artículo al 1100 de dicho cuerpo normativo, en estos artículos podemos encontrar disposiciones generales, obligaciones que tienen que acatar tanto el vendedor como el comprador, cláusulas adicionales, etc.

Finalmente, es importante indicar cuales son las principales características que individualizan esta figura jurídica del resto de figuras encontradas dentro del Código Civil:

- 1. Es de naturaleza onerosa:** Una de las principales cualidades con el cual se caracteriza el Contrato de Compraventa es la onerosidad que acompaña esta figura, esto se debe al interés económico buscado por ambas partes.
- 2. Es de naturaleza bilateral:** Se dice que el Contrato de Compraventa es bilateral, en virtud de que, al momento de su confección, impone una serie de obligaciones que

deben ser acatadas tanto por el comprador como el vendedor, obligaciones que se encuentran reguladas por nuestro Código Civil.

- 3. Es de naturaleza traslativa de dominio:** Esta última característica hace énfasis, en que una vez finalizado el contrato y las partes se encuentran totalmente satisfechas con el cumplimiento de las obligaciones pactadas, se debe acudir ante Notario Público, para que este último realice la correspondiente Escritura Pública y posteriormente ser presentada al Registro Nacional de la República de Costa Rica concretando el cambio registral de titularidad de un determinado bien.

INSTRUMENTO NOTARTIAL

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

Una vez finalizada la lectura del presente Trabajo de Graduación, podemos apreciar todos los documentos de carácter notarial confeccionados por mi persona al momento de ejercer la Función Notarial.

1. **Razón Notarial:** Autorización del Tomo Primero del Protocolo del Notario Público confeccionado por la Dirección Nacional de Notariado.
2. **Escritura Pública:** Instrumento en el cual el Notario Público deja plasmado por escrito la voluntad de los comparecientes, adaptando dicha voluntad a lo establecido previamente por el Ordenamiento Jurídico Costarricense.
3. **Testimonio:** Emisión de la Escritura Pública impresa en Hoja de Seguridad el cual se le es entregada a los comparecientes una vez finalizado el acto notarial.
4. **Entero Bancario:** Comprobante de cancelación de Timbres e Impuestos relacionados a cada acto notarial elaborado por el Notario Público, dicho pago debe ser adjuntado con el Testimonio brindado a los comparecientes.
5. **Índice:** Información enviada por el Notario Público al Archivo Nacional, en donde se detalla la información de todos los actos notariales (Protocolares) autorizados por el Notario Público.
6. **Archivo de Referencias:** Recopilación de todo tipo de información llevada a cabo por el Notario Público con el corrobora la veracidad y validez de la información al momento de confeccionar la debida Escritura Pública.
7. **Factura Electrónica:** Obligación de todo profesional en derecho de emitir factura por los servicios jurídicos brindados cuando estos son solicitados.



NO. 001

NO. 5 201 801 D4
PROTOCOLO



4 40 400 2 2000 402

1 LICDA. ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
 2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, MEDIANTE
 3 RESOLUCIÓN DNN-DE-0070-2021; HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO
 4 del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ,
 5 que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y quien también suscribe esta
 6 razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al
 7 doscientos, con número y serie de CINCO MILLONES DOSCIENTOS UN MIL
 8 OCHOCIENTOS UNO – D4 a CINCO MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL – D4, las cuales se
 9 encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y
 10 cancelan los Timbres de Ley mediante Entero Bancario extendido por el Banco de Costa
 11 Rica número: 000705098989, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el
 12 artículo 248 del Código Fiscal. -- San José, a las trece horas treinta minutos del quince de
 13 febrero del dos mil veinticuatro. -- REFERENCIA: 599449 -- ÚLTIMA LÍNEA --



Harvey Yamell Harriett Muñoz

14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



NO. 001

NO. 5 201 801 D4
PROTOCOLO



4 10 1000 2 2100 10

1 LICDA. ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
 2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, MEDIANTE
 3 RESOLUCIÓN DNN-DE-0070-2021; HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO
 4 del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ,
 5 que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y quien también suscribe esta
 6 razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al
 7 doscientos, con número y serie de CINCO MILLONES DOSCIENTOS UN MIL
 8 OCHOCIENTOS UNO – D4 a CINCO MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL – D4, las cuales se
 9 encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y
 10 cancelan los Timbres de Ley mediante Entero Bancario extendido por el Banco de Costa
 11 Rica número: 000705098989, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el
 12 artículo 248 del Código Fiscal. --- San José, a las trece horas treinta minutos del quince de
 13 febrero del dos mil veinticuatro. --- REFERENCIA: 599449 --- ÚLTIMA LÍNEA ---



Harvey Yamell Harriett Muñoz
Adriani Fernández Fernández

18 **NÚMERO UNO:** Ante mí, HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ, Notario Público con oficina en
 19 la Provincia de San José, Cantón de San José, Distrito del Carmen, Barrio La California, cincuenta
 20 metros dirección este del Cine Magaly, oficina de dos pisos contiguo a Kubrick Café Gastro Bar,
 21 comparecen: **ANTONIO ROJAS JIMÉNEZ**, de nacionalidad costarricense, quien es mayor de
 22 edad, soltero, Empresario, con domicilio en la Provincia de Heredia, Cantón de Heredia, Distrito
 23 de Heredia, portador de la cédula de identidad número: cuatro - tres dos cinco uno - ocho siete
 24 nueve seis, actuando en su condición de Presidente, ostentando la Representación Judicial y
 25 Extrajudicial, sin límite de suma, en representación de la sociedad: "**ALTOS DE LA MONTAÑA**
 26 **SOIEDAD ANÓNIMA**", entidad debidamente inscrita ante el Registro de Personas Jurídicas del
 27 Registro Nacional de la República de Costa Rica, bajo el **TOMO: DOS MIL VEINTE, ASIENTO:**
 28 **CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS**, con cédula jurídica número: tres - uno cero uno -
 29 cuatro uno dos tres seis cinco; conocido de ahora en adelante como "EL VENDEDOR"; y **AUSTIN**
 30 **THOMAS**, de nacionalidad estadounidense, compareciente de un solo apellido debido a su

1 nacionalidad, soltero, Empresario, con domicilio en los Estados Unidos de América, Estado de
2 Vermont, Ciudad Montpelier, quien se identifica ante el suscrito Notario Público con el pasaporte
3 número: cuatro seis nueve ocho siete nueve uno dos cuatro, conocido de ahora en adelante como
4 "EL COMPRADOR", y **DICEN:** Los comparecientes Antonio Rojas Jiménez y Austin Thomas,
5 manifiestan lo siguiente: **PRIMERO:** El compareciente Antonio Rojas Jiménez, figura ante el
6 Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional de la República de Costa Rica, como
7 propietario de la **FINCA MATRÍCULA:** CUATRO CINCO SEIS OCHO SIETE - CERO CERO
8 CERO; **NATURALEZA:** FINCA FILIAL SEIS - G, EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN;
9 **SITUADA:** DISTRITO- NUEVE PAVAS, CANTÓN- UNO SAN JOSÉ , PROVINCIA DE SAN JOSÉ;
10 **LINDEROS:** NORTE: FINCA FILIAL DIECINUEVE - G, SUR: ÁREA COMUN, ESTE: FINCA
11 FILIAL SIETE - G; OESTE: FINCA FILIAL CINCO - G; **MIDE:** CIENTO SETENTA METROS
12 CUADRADOS; **PLANO CATASTRADO:** SJ - UNO SIETE CINCO NUEVE CUATRO DOS TRES
13 - DOS UNO CERO TRES. **SEGUNDO:** El compareciente Antonio Rojas Jiménez, vende la finca
14 anteriormente descrita, libre de anotaciones, gravámenes o afectaciones y encontrándose al día
15 con los impuestos municipales y territoriales, en la suma de ciento cuarenta mil dólares, moneda
16 de curso legal de los Estados Unidos de América, al compareciente Austin Thomas, términos y
17 montos aceptados de forma libre y voluntaria por este último. **TERCERO:** Los términos aceptados
18 por ambos comparecientes con los cuales se va a llevar a cabo la presente compraventa serán
19 los siguientes: **A.-** El depósito del dinero se realizará en dos tramos. **B.-** El dinero será depositado
20 en una Cuenta Bancaria en dólares perteneciente al Banco de Costa Rica, registrada a nombre
21 de la sociedad "Altos de la Montaña Sociedad Anónima", la cual será la siguiente: CR cero cuatro
22 uno ocho dos siete nueve seis ocho nueve tres cuatro dos cinco seis siete. **C.-** El primer pago
23 constara de la suma de ciento diez mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de
24 América, que se cancelara al momento del otorgamiento de la presente Escritura Pública. **D.-** El
25 segundo pago constará de la suma de treinta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados
26 Unidos de América, el cual será cancelado una vez finalizado un mes calendario, posterior al
27 otorgamiento de la presente Escritura Pública, iniciando dicho plazo al día hábil siguiente del
28 otorgamiento de la presente Escritura Pública. **CUARTO:** Siendo que el dinero a cancelar en la
29 presente compraventa será depositado en una cuenta bancaria perteneciente a la sociedad Altos
30 de la Montaña Sociedad Anónima, el suscrito Notario Público da fe, para los efectos del artículo



NO. 5 201 802 D4
PROTOCOLO

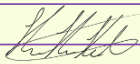
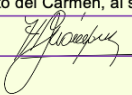

NO. 002



4 10 1000 2 2:00 1:2

1 treinta y dos ter del Código de Comercio, que la presente decisión ha sido autorizada por la Junta
 2 Directiva en fecha del dieciocho de febrero de dos mil veinticuatro, el cual consta en el ACTA
 3 NÚMERO: DOS, FOLIO: DOS, del LIBRO PRIMERO de Actas de Junta Directiva debidamente
 4 legalizado por la Dirección General de Tributación Directa y que al efecto lleva la sociedad Altos
 5 de la Montaña Sociedad Anónima. QUINTO: Como quedo debidamente plasmado con
 6 anterioridad, el precio de la venta del inmueble anteriormente descrito constara de la suma de
 7 ciento cuarenta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de los
 8 cuales el compareciente Austin Thomas, cancela en este acto a entera satisfacción del
 9 compareciente Antonio Rojas Jiménez, la suma de ciento diez mil dólares, moneda de curso legal
 10 de los Estados Unidos de América, Continua manifestando el compareciente Austin Thomas, que
 11 mediante el presente acto, se compromete a pagar a la orden del compareciente Antonio Rojas
 12 Jiménez, el resto del precio, es decir la suma de treinta mil dólares, moneda de curso legal de los
 13 Estados Unidos de América, obligado a cancelar en el domicilio del acreedor, en UNA SOLA
 14 CUOTA, una vez transcurrido el plazo de un mes calendario, iniciado el día hábil siguiente al
 15 otorgamiento de la presente Escritura Pública. Con intereses moratorios del dos por ciento
 16 mensual. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios, y las costas de
 17 una eventual ejecución, se impone HIPOTECA EN PRIMER GRADO, sobre el inmueble adquirido
 18 en el presente acto, a favor del compareciente Antonio Rojas Jiménez quien figurara como
 19 “ACREEDOR”. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del
 20 Juicio Ejecutivo. La finca descrita con anterioridad responderá, para el caso de remate, por la
 21 suma del capital adeudado. La hipoteca incluye cualquier mejora, ya sea presente o futura que
 22 tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. El suscrito Notario Público advierte a
 23 los comparecientes, del valor y la trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones aquí
 24 plasmadas. SEXTO: El compareciente Austin Thomas, debidamente apercebido por el suscrito
 25 Notario Público de las penas que establece la Legislación Penal Costarricense para los Delitos
 26 de Falso Testimonio y Perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar del
 27 presente acto, bajo fe de juramento, **DECLARA:** A.- Que en este acto ha cancelado al
 28 compareciente el primer tracto de la presente compraventa, de acuerdo con lo estipulado en
 29 líneas anteriores, B.- Que ha cancelado en su totalidad al suscrito Notario Público, los montos
 30 correspondientes a los honorarios, timbres e impuestos correspondientes al presente acto, C.-

1 Las sumas de dinero con las cuales se canceló la presente compraventa, los honorarios y los
2 timbres e impuestos, provienen de ahorros personales producto de la actividad comercial a la
3 cual se desempeña de forma profesional. D.- Que realiza la presente declaración en cumplimiento
4 de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley Número siete mil setecientos ochenta y seis,
5 denominada "Ley Sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no
6 Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo",
7 cuyos alcances conoce y acepta. El suscrito Notario Público, advirtió a los comparecientes del
8 valor y trascendencia legal de las estipulaciones aquí plasmadas, quienes entendidos aceptan
9 plenamente. Asimismo, el suscrito Notario Público hace constar, que una copia del documento
10 de identidad de los comparecientes, así como de la Certificaciones Literales utilizadas para la
11 confección de la presente Escritura Pública, han sido agregados al Archivo de Referencias del
12 suscrito Notario Público, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO:** Leo lo
13 escrito con anterioridad a los comparecientes, quienes dicen que lo aprueban y juntos firmamos
14 en la Provincia de San José, Cantón de San José, Distrito del Carmen, al ser las ocho horas del
15 miércoles diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro.

16   

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

NÚMERO UNO: Ante mí, **HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ**, Notario Público con oficina en la Provincia de San José, Cantón de San José, Distrito del Carmen, Barrio La California, cincuenta metros dirección este del Cine Magaly, oficina de dos pisos contiguo a Kubrick Café Gastro Bar, comparecen: **ANTONIO ROJAS JIMÉNEZ**, de nacionalidad costarricense, quien es mayor de edad, soltero, Empresario, con domicilio en la Provincia de Heredia, Cantón de Heredia, Distrito de Heredia, portador de la cédula de identidad número: cuatro - tres dos cinco uno - ocho siete nueve seis, actuando en su condición de Presidente, ostentando la Representación Judicial y Extrajudicial, sin límite de suma, en representación de la sociedad: "**ALTOS DE LA MONTAÑA SOCIEDAD ANÓNIMA**", entidad debidamente inscrita ante el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional de la República de Costa Rica, bajo el **TOMO: DOS MIL VEINTE, ASIENTO: CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS**, con cédula jurídica número: tres - uno cero uno - cuatro uno dos tres seis cinco; conocido de ahora en adelante como "EL VENDEDOR"; y **AUSTIN THOMAS**, de nacionalidad estadounidense, compareciente de un solo apellido debido a su nacionalidad, soltero, Empresario, con domicilio en los Estados Unidos de América, Estado de Vermont, Ciudad Montpelier, quien se identifica ante el suscrito Notario Público con el pasaporte número: cuatro seis nueve ocho siete nueve uno dos cuatro, conocido de ahora en adelante como "EL COMPRADOR", y

DICEN: Los comparecientes Antonio Rojas Jiménez y Austin Thomas, manifiestan lo siguiente: **PRIMERO:** El compareciente Antonio Rojas Jiménez, figura ante el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional de la República de Costa Rica, como propietario de la **FINCA MATRÍCULA: CUATRO CINCO SEIS OCHO SIETE - CERO CERO CERO**; **NATURALEZA: FINCA FILIAL SEIS - G, EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN; SITUADA: DISTRITO-NUEVE PAVAS, CANTÓN-UNO SAN JOSÉ , PROVINCIA DE SAN JOSÉ; LINDEROS: NORTE: FINCA FILIAL DIECINUEVE - G, SUR: ÁREA COMUN, ESTE: FINCA FILIAL SIETE - G; OESTE: FINCA FILIAL CINCO - G; MIDE: CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS; PLANO CATASTRADO: SJ - UNO SIETE CINCO NUEVE CUATRO DOS TRES - DOS UNO CERO TRES.**

SEGUNDO: El compareciente Antonio Rojas Jiménez, vende la finca anteriormente

descrita, libre de anotaciones, gravámenes o afectaciones y encontrándose al día con los impuestos municipales y territoriales, en la suma de ciento cuarenta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, al compareciente Austin Thomas, términos y montos aceptados de forma libre y voluntaria por este último. **TERCERO:** Los términos aceptados por ambos comparecientes con los cuales se va a llevar a cabo la presente compraventa serán los siguientes: **A.-** El depósito del dinero se realizará en dos tramos. **B.-** El dinero será depositado en una Cuenta Bancaria en dólares perteneciente al Banco de Costa Rica, registrada a nombre de la sociedad "Altos de la Montaña Sociedad Anónima", la cual será la siguiente: CR cero cuatro uno ocho dos siete nueve seis ocho nueve tres cuatro dos cinco seis siete. **C.-** El primer pago constara de la suma de ciento diez mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que se cancelara al momento del otorgamiento de la presente Escritura Pública. **D.-** El segundo pago constará de la suma de treinta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual será cancelado una vez finalizado un mes calendario, posterior al otorgamiento de la presente Escritura Pública, iniciando dicho plazo al día hábil siguiente del otorgamiento de la presente Escritura Pública. **CUARTO:** Siendo que el dinero a cancelar en la presente compraventa será depositado en una cuenta bancaria perteneciente a la sociedad Altos de la Montaña Sociedad Anónima, el suscrito Notario Público da fe, para los efectos del artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, que la presente decisión ha sido autorizada por la Junta Directiva en fecha del dieciocho de febrero de dos mil veinticuatro, el cual consta en el ACTA NÚMERO: DOS, FOLIO: DOS, del LIBRO PRIMERO de Actas de Junta Directiva debidamente legalizado por la Dirección General de Tributación Directa y que al efecto lleva la sociedad Altos de la Montaña Sociedad Anónima. **QUINTO:** Como quedo debidamente plasmado con anterioridad, el precio de la venta del inmueble anteriormente descrito constara de la suma de ciento cuarenta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de los cuales el compareciente Austin Thomas, cancela en este acto a entera satisfacción del compareciente Antonio Rojas Jiménez, la suma de ciento diez mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, Continua

manifestando el compareciente Austin Thomas, que mediante el presente acto, se compromete a pagar a la orden del compareciente Antonio Rojas Jiménez, el resto del precio, es decir la suma de treinta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, obligado a cancelar en el domicilio del acreedor, en UNA SOLA CUOTA, una vez transcurrido el plazo de un mes calendario, iniciado el día hábil siguiente al otorgamiento de la presente Escritura Pública. Con intereses moratorios del dos por ciento mensual. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios, y las costas de una eventual ejecución, se impone HIPOTECA EN PRIMER GRADO, sobre el inmueble adquirido en el presente acto, a favor del compareciente Antonio Rojas Jiménez quien figurara como "ACREEDOR". El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del Juicio Ejecutivo. La finca descrita con anterioridad responderá, para el caso de remate, por la suma del capital adeudado. La hipoteca incluye cualquier mejora, ya sea presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. El suscrito Notario Público advierte a los comparecientes, del valor y la trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones aquí plasmadas. **SEXTO:** El compareciente Austin Thomas, debidamente apercibido por el suscrito Notario Público de las penas que establece la Legislación Penal Costarricense para los Delitos de Falso Testimonio y Perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar del presente acto, bajo fe de juramento, **DECLARA:** **A.-** Que en este acto ha cancelado al compareciente el primer tracto de la presente compraventa, de acuerdo con lo estipulado en líneas anteriores, **B.-** Que ha cancelado en su totalidad al suscrito Notario Público, los montos correspondientes a los honorarios, timbres e impuestos correspondientes al presente acto, **C.-** Las sumas de dinero con las cuales se canceló la presente compraventa, los honorarios y los timbres e impuestos, provienen de ahorros personales producto de la actividad comercial a la cual se desempeña de forma profesional. **D.-** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley Número siete mil setecientos ochenta y seis, denominada "Ley Sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo", cuyos

alcances conoce y acepta. El suscrito Notario Público, advirtió a los comparecientes del valor y trascendencia legal de las estipulaciones aquí plasmadas, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito Notario Público hace constar, que una copia del documento de identidad de los comparecientes, así como de la Certificaciones Literales utilizadas para la confección de la presente Escritura Pública, han sido agregados al Archivo de Referencias del suscrito Notario Público, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO:** Leo lo escrito con anterioridad a los comparecientes, quienes dicen que lo aprueban y juntos firmamos en la Provincia de San José, Cantón de San José, Distrito del Carmen, al ser las ocho horas del miércoles diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro. --- **(ANTONIO ROJAS JIMÉNEZ)** --- **(AUSTIN THOMAS)** --- **(HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ)** --- *****

LO ANTERIOR ES UNA COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO UNO, VISIBLE EN EL FOLIO UNO FRENTE DEL TOMO PRIMERO DEL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTA IDÉNTICA Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO DENTRO DEL TÉRMINO DE LEY. --- *****

EL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO, HACE CONSTAR Y DA FE QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO UNO, SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE CANCELADOS, MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO NÚMERO: CERO CERO CERO UNO TRES CUATRO CINCO DOS SIETE, A LAS NUEVE HORAS CON DOCE MINUTOS Y TREINTA SEGUNDOS DEL DIECINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO. --- *****

HARVEY YAMELL
HARRIETT MUÑOZ
(FIRMA)



Firmado digitalmente por
HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ
(FIRMA)

Fecha: 2024.02.19 09:30:28



VentanillaDigital@rnp.go.cr

19/2/24

Para: harriet.harvey@gmail.com



Notificación Ventanilla Digital, Cita [2024-202471](#)



Ventanilla Digital

Documento debidamente presentado, cita de presentación: [2024-202471](#)

Fecha: 19/02/2024

Hora: 09:33:00 a.m.

No responda este mensaje, este es un mensaje automático y no recibirá respuesta. Si tiene algún inconveniente con la apertura del archivo, o alguna otra duda puede contactarnos en nuestro Call Center [\(506\) 2202-0888](tel:50622020888), [\(506\) 2202-0777](tel:50622020777) o a través de nuestro sitio <http://www.rnpdigital.com/> accediendo a nuestro web chat.



ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO
 LIC. HARVEY YAMELL HARRIET MUNÓZ
 CARNÉ # 30260
 SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO DEL 2024
 ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA*

Tipo Principal

Presentado:

01 / 03 / 2024 08:00

Tomó	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	1-F	2-V	1	19 / 02 / 2024	8:00	Compraventa con Hipoteca	Antonio Rojas Jiménez; Austin Thomas	
****Última línea****								

NOTA:

HARVEY YAMELL**HARRIETT MUÑOZ**

Cédula: 702360219

Teléfono: +506 71683701

Correo: Harriett.harvey@gmail.com

Dirección: San José, San José, el Carmen

**Factura Electrónica****CLIENTE****Nombre:** Antonio Rojas Jiménez**Identificación:** 432518796**Correo:** Antoniorjimenez@altosdemontaña.com**Condición Venta:** Contado**Medio de Pago:** SINPE MÓVIL**00100001010000000001**

Versión del documento

4.3

Fecha

19 / 02 / 2024

Hora

15:00

Servicio	Monto
Escritura Pública N°1; Compraventa de Inmueble con Hipoteca	₡1.087.375,00
CABYS: 821300000000	Subtotal ₡1.087.375,00
	I.V.A. ₡141.358,75
TOTAL SERVICIO	₡1.228.733,75

Envíe conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No. 02219-023-2019 del 19 de junio de 2019 del directorio de la Dirección General de Tributación

Clave Numérica: 08639978694979896249596978694924696799898694249



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



4 3251 8796



4 3251 8796

Nombre: ANTONIO
1º Apellido: ROJAS
2º Apellido: JIMENEZ
C.C.

Número de Cédula: 4 3251 8796
Fecha de Nacimiento: 01 09 1989
Lugar de Nacimiento: CENTRO CENTRAL HEREDIA
Nombre del Padre: MAURICIO ROJAS MADRIGAL
Nombre de la Madre: REBECA JIMENEZ CASTRO
Domicilio Electoral: HEREDIA HEREDIA HEREDIA
Vencimiento: 02 02 2032 Sexo: M



000000001



CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula : **432518796** Fecha Nacimiento : **01/09/1989**
 Nombre Completo : **ANTONIO ROJAS JIMENEZ** Nacionalidad : **Costarricense**
 Conocido/a Como : Edad : **35**
 Hijo/a de: **MAURICIO ROJAS MADRIGAL** Marginal :
 Identificación: **483607134**
 Y: **REBECA JIMENEZ CASTRO** [Ver Más Detalles](#)
 Identificación: **477239642**

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

HIJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo

MATRIMONIOS REGISTRADOS

[Mostrar](#) Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955 [Ocultar](#)

*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***

LUGAR DE VOTACION


PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
Detalles HEREDIA	HEREDIA	HEREDIA	



**REPORTE INGRESO
REPÚBLICA DE COSTA RICA**


La Dirección General de Migración y Extranjería de la República de Costa Rica, emite la presente certificación, en fecha del dieciocho de febrero de dos mil veinticuatro, al ser las diez horas con cuarenta minutos y seis segundos, actuando en virtud de la solicitud manifestada por el Notario Público HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ, declara que la Persona Física de nombre AUSTIN THOMAS, nacionalidad estadounidense, quien presenta el Pasaporte Número: CUATRO SEIS NUEVE OCHO SIETE NUEVE UNO DOS CUATRO, ingreso al país en fecha del doce de febrero de dos mil veinticuatro.
ÚLTIMA LÍNEA

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | William Danilo Ramirez



Registro Nacional República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



- Detalle de Certificaciones o Productos ★
- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Certificaciones o Productos ★
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Título de Propiedad

Consulta de Personas Jurídicas por Identificación

Permite realizar una consulta por la identificación de la persona jurídica

Cédula Jurídica:

[Consultar](#)

CEDULA JURÍDICA:	3-101-412365
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	3-101-412365 ALTOS DE LA MONTAÑA S.A
CITAS DE PRESENTACION:	TOMO: 2020 ASIENTO: 115400
CITAS DE ANTECEDENTE:	TOMO: NO HAY FOLIO: NO HAY ASIENTO: NO HAY
ESTADO ACTUAL DE LA ENTIDAD:	INSCRITA
NUMERO DE LEGALIZACION:	3054000042003

Emitido: 13-03-2024 a las 12:39

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL- 184080-2024
PERSONA JURIDICA: 3-101-412365**

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: ALTOS DE LA MONTAÑA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2020 ASIENTO: 115400 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19/02/2020
DOMICILIO: PROVINCIA 01 SAN JOSÉ, CANTÓN 15 MONTES DE OCA, SAN PEDRO

OBJETO/FINES (SINTESIS): COMERCIO, SERVICIOS INDUSTRIA, COMPRAR, VENDER GRAVAR, HIPOTECAR OTORGAR FIANZAS, ARRENDAR, POSEER, DISPONER DE TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES. PODRA FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES Y OTORGAR FIDEICOMISOS

PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 19/02/2020 VENCIMIENTO: 12/02/2120
NUMERO LEGALIZACION: 3051000224713
FECHA LEGALIZACION: 19/02/2020

CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCION:19/02/2020 **TIPO DE CAPITAL:**SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES
CLASE DE ACCION O TITULO:ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS
CANTIDAD TITULOS:10 **MONTO** 1,000.00 **TOTAL:** 10,000.00
NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA

ADMINISTRACION

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

REPRESENTACION

CORRESPONDERA AL PRESIDENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, ACTUANDO SEPARADAMENTE, CON LAS FACULTADES QUE AL EFECTO OTORGA EL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO CONFERIR PODERES DE TODA CLASE, SUSTITUIR TOTAL O PARCIALMENTE SU MANDATO, REVOCAR LOS PODERES CONFERIDOS Y LAS SUSTITUCIONES QUE HICIEREN Y HACER OTRAS DE NUEVO SIN QUE POR ELLO PIERDAN SU PODER. PODRA AUTORIZAR CON SU FIRMA A CUALQUIER PERSONA PARA QUE PROCEDA A ABRIR, FIRMAR CUENTAS CORRIENTES EN CUALQUIERA DE LOS BANCOS DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL E INTERNACIONAL.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 19/02/2020 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: ANTONIO ROJAS JIMENEZ
REPRESENTACION: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 19/02/2020 **VENCIMIENTO:** 12/02/2120

FECHA DE INSCRIPCION: 19/02/2020 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: ALEJANDRO GARCIA PEREZ
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 19/02/2020 **VENCIMIENTO:** 12/02/2120

FECHA DE INSCRIPCION: 19/02/2020 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: VICTOR ZELEDON SANABRIA
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 19/02/2020 **VENCIMIENTO:** 12/02/2120

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

FECHA DE INSCRIPCION: 19/02/2020 **CARGO:** FISCAL
OCUPADO POR: ESTEBAN MORALES GONZALEZ
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 19/02/2020 **VENCIMIENTO:** 12/02/2120

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

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

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; 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 21 HORAS 07 MINUTOS Y 48 SEGUNDOS, DEL 06 DE FEBRERO DE 2024.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALÍA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-30765-2024**

MATRICULA: 45687-000

NATURALEZA: FINCA FILIAL SEIS - G, EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

SITUADA EN EL DISTRITO-9 PAVAS CANTON-UNO SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

LINDEROS:

NORTE FINCA FILIAL 19-G
SUR AREA COMUN
ESTE FINCA FILIAL 7-G
OESTE FINCA FILIAL 5-G

MIDE: CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1759423-2013

IDENTIFICADOR PREDIAL: 604010042553____

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NÚMERO 45687-000

PROPIETARIO:

ANTONIO ROJAS JIMENEZ
CEDULA DE IDENTIDAD 4-3251-8796
ESTADO CIVIL SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO SETENTA MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
CITAS: 2013-170888-01-0235-001
AFECTA A FINCA: 1-00045687-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN 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.

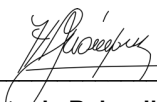
ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

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 03 HORAS 25 MINUTOS Y 41 SEGUNDOS, DEL 11 DE ENERO DE 2024.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO 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, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

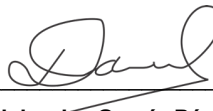
ALTOS DE LA MONTAÑA SOCIEDAD ANÓNIMA
CÉDULA JURÍDICA 3-101-412365
LIBRO SOCIEDAD ALTOS DE LA MONTAÑA S.A.
TOMO 1

2

ACTA NÚMERO DOS: Asamblea General Extraordinaria de Socios de la empresa inscrita ante el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional de la República de Costa Rica, denominada como “**ALTOS DE LA MONTAÑA SOCIEDAD ANÓNIMA**” cédula jurídica número: tres - uno cero uno - cuatro uno dos tres seis cinco, celebrada en su domicilio social, a las once horas del primero de febrero de dos mil veinticuatro, estando presente la totalidad del capital social, se prescinde de trámite de convocatoria previa y por unanimidad, se toman los siguientes acuerdos, los cuales se declaran firmas: **PRIMERO:** Se autoriza a **ANTONIO ROJAS JIMÉNEZ**, de nacionalidad costarricense, quien es mayor de edad, soltero, Empresario, con domicilio en la Provincia de Heredia, Cantón de Heredia, Distrito de Heredia, portador de la cédula de identidad número: cuatro - tres dos cinco uno - ocho siete nueve seis, para que en su condición de Presidente, ostentando la Representación Judicial y Extrajudicial, sin límite de suma, comparezca ante Notario Público, para firmar la Escritura Pública de Compraventa e hipoteca, para que del dinero obtenido de la Finca Matrícula: cuatro cinco seis ocho siete - cero cero cero, Finca perteneciente al Presidente Antonio Rojas Jiménez, sea depositado en la Cuenta Bancaria en dólares perteneciente al Banco de Costa Rica, registrada a nombre de la sociedad “Altos de la Montaña Sociedad Anónima”, la cual será la siguiente: CR cero cuatro uno ocho dos siete nueve seis ocho nueve tres cuatro dos cinco seis siete. **ES TODO:** Al ser once horas con cuarenta minutos del primero de febrero de dos mil veinticuatro.



Antonio Rojas Jiménez
Presidente



Alejandro García Pérez
Secretario

NÚMERO DE LEGALIZACIÓN 67584923465780

ALLOS DE LA MONTAÑA SOCIEDAD ANÓNIMA
CÉDULA JURÍDICA 3-101-412365
LIBRO SOCIEDAD ALLOS DE LA MONTAÑA S.A.
TOMO 1

2



Víctor Zeledón Sanabria

Tesorero



Esteban Morales González

Fiscal

NÚMERO DE LEGALIZACIÓN 67584923465780

Tasaciones > Pago de Tasación

Pago de Tasación



Ha realizado el pago de Tasación de forma exitosa.

Paso
1

Paso
2

Paso
3



BCR 19/02/2024 09:12:30

Comprobante

Pago de Tasación

Tasación 516396528

Cuenta origen AH
CR45576342567485069847
HARRIETT MUÑOZ
HARVEY YAMELL

Monto debitado ₡1.706.370,00

Detalle de la Tasación

Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
000134527	01		ENTERO BANCARIO	TRASPASO E HIPOTECA	PAGADO



NO. 001

NO. 5 201 801 D4
PROTOCOLO



L 40 1000 2 21000 112

1 LICDA. ADRIANI FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, MEDIANTE
3 RESOLUCIÓN DNN-DE-0070-2021; HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO
4 del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ,
5 que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y quien también suscribe esta
6 razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al
7 doscientos, con número y serie de CINCO MILLONES DOSCIENTOS UN MIL
8 OCHOCIENTOS UNO – D4 a CINCO MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL – D4, las cuales se
9 encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y
10 cancelan los Timbres de Ley mediante Entero Bancario extendido por el Banco de Costa
11 Rica número: 000705098989, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el
12 artículo 248 del Código Fiscal. --- San José, a las trece horas treinta minutos del quince de
13 febrero del dos mil veinticuatro. --- REFERENCIA: 599449 --- ÚLTIMA LÍNEA ---



Harvey Yamell Harriett Muñoz

14
15
16
17
18 **NÚMERO UNO:** Ante mí, HARVEY YAMELL HARRIETT MUÑOZ, Notario Público con oficina en
19 la Provincia de San José, Cantón de San José, Distrito del Carmen, Barrio La California, cincuenta
20 metros dirección este del Cine Magaly, oficina de dos pisos contiguo a Kubrick Café Gastro Bar,
21 comparecen: **ANTONIO ROJAS JIMÉNEZ**, de nacionalidad costarricense, quien es mayor de
22 edad, soltero, Empresario, con domicilio en la Provincia de Heredia, Cantón de Heredia, Distrito
23 de Heredia, portador de la cédula de identidad número: cuatro - tres dos cinco uno - ocho siete
24 nueve seis, actuando en su condición de Presidente, ostentando la Representación Judicial y
25 Extrajudicial, sin límite de suma, en representación de la sociedad: "**ALTOS DE LA MONTAÑA**
26 **SOCIEDAD ANÓNIMA**", entidad debidamente inscrita ante el Registro de Personas Jurídicas del
27 Registro Nacional de la República de Costa Rica, bajo el **TOMO: DOS MIL VEINTE, ASIENTO:**
28 **CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS**, con cédula jurídica número: tres - uno cero uno -
29 cuatro uno dos tres seis cinco; conocido de ahora en adelante como "EL VENDEDOR"; y **AUSTIN**
30 **THOMAS**, de nacionalidad estadounidense, compareciente de un solo apellido debido a su

1 nacionalidad, soltero, Empresario, con domicilio en los Estados Unidos de América, Estado de
 2 Vermont, Ciudad Montpelier, quien se identifica ante el suscrito Notario Público con el pasaporte
 3 número: cuatro seis nueve ocho siete nueve uno dos cuatro, conocido de ahora en adelante como
 4 "EL COMPRADOR", y **DICEN:** Los comparecientes Antonio Rojas Jiménez y Austin Thomas,
 5 manifiestan lo siguiente: **PRIMERO:** El compareciente Antonio Rojas Jiménez, figura ante el
 6 Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional de la República de Costa Rica, como
 7 propietario de la **FINCA MATRÍCULA:** CUATRO CINCO SEIS OCHO SIETE - CERO CERO
 8 CERO; **NATURALEZA:** FINCA FILIAL SEIS - G, EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN;
 9 **SITUADA:** DISTRITO-NUEVE PAVAS, CANTÓN-UNO SAN JOSÉ, PROVINCIA DE SAN JOSÉ;
 10 **LINDEROS:** NORTE: FINCA FILIAL DIECINUEVE - G, SUR: ÁREA COMUN, ESTE: FINCA
 11 FILIAL SIETE - G; OESTE: FINCA FILIAL CINCO - G; **MIDE:** CIENTO SETENTA METROS
 12 CUADRADOS; **PLANO CATASTRADO:** SJ - UNO SIETE CINCO NUEVE CUATRO DOS TRES
 13 - DOS UNO CERO TRES. **SEGUNDO:** El compareciente Antonio Rojas Jiménez, vende la finca
 14 anteriormente descrita, libre de anotaciones, gravámenes o afectaciones y encontrándose al día
 15 con los impuestos municipales y territoriales, en la suma de ciento cuarenta mil dólares, moneda
 16 de curso legal de los Estados Unidos de América, al compareciente Austin Thomas, términos y
 17 montos aceptados de forma libre y voluntaria por este último. **TERCERO:** Los términos aceptados
 18 por ambos comparecientes con los cuales se va a llevar a cabo la presente compraventa serán
 19 los siguientes: **A.-** El depósito del dinero se realizará en dos tramos. **B.-** El dinero será depositado
 20 en una Cuenta Bancaria en dólares perteneciente al Banco de Costa Rica, registrada a nombre
 21 de la sociedad "Altos de la Montaña Sociedad Anónima", la cual será la siguiente: CR cero cuatro
 22 uno ocho dos siete nueve seis ocho nueve tres cuatro dos cinco seis siete. **C.-** El primer pago
 23 constara de la suma de ciento diez mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de
 24 América, que se cancelara al momento del otorgamiento de la presente Escritura Pública. **D.-** El
 25 segundo pago constará de la suma de treinta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados
 26 Unidos de América, el cual será cancelado una vez finalizado un mes calendario, posterior al
 27 otorgamiento de la presente Escritura Pública, iniciando dicho plazo al día hábil siguiente del
 28 otorgamiento de la presente Escritura Pública. **CUARTO:** Siendo que el dinero a cancelar en la
 29 presente compraventa será depositado en una cuenta bancaria perteneciente a la sociedad Altos
 30 de la Montaña Sociedad Anónima, el suscrito Notario Público da fe, para los efectos del artículo



NO. 002

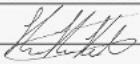

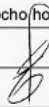
NO. 5 201 802 D4
PROTOCOLO



4 40 40m 2 21:00 4:

1 treinta y dos ter del Código de Comercio, que la presente decisión ha sido autorizada por la Junta
 2 Directiva en fecha del dieciocho de febrero de dos mil veinticuatro, el cual consta en el ACTA
 3 NÚMERO: DOS, FOLIO: DOS, del LIBRO PRIMERO de Actas de Junta Directiva debidamente
 4 legalizado por la Dirección General de Tributación Directa y que al efecto lleva la sociedad Altos
 5 de la Montaña Sociedad Anónima. **QUINTO:** Como quedo debidamente plasmado con
 6 anterioridad, el precio de la venta del inmueble anteriormente descrito constara de la suma de
 7 ciento cuarenta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de los
 8 cuales el compareciente Austin Thomas, cancela en este acto a entera satisfacción del
 9 compareciente Antonio Rojas Jiménez, la suma de ciento diez mil dólares, moneda de curso legal
 10 de los Estados Unidos de América, Continua manifestando el compareciente Austin Thomas, que
 11 mediante el presente acto, se compromete a pagar a la orden del compareciente Antonio Rojas
 12 Jiménez, el resto del precio, es decir la suma de treinta mil dólares, moneda de curso legal de los
 13 Estados Unidos de América, obligado a cancelar en el domicilio del acreedor, en UNA SOLA
 14 CUOTA, una vez transcurrido el plazo de un mes calendario, iniciado el día hábil siguiente al
 15 otorgamiento de la presente Escritura Pública. Con intereses moratorios del dos por ciento
 16 mensual. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios, y las costas de
 17 una eventual ejecución, se impone HIPOTECA EN PRIMER GRADO, sobre el inmueble adquirido
 18 en el presente acto, a favor del compareciente Antonio Rojas Jiménez quien figurara como
 19 "ACREEDOR". El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del
 20 Juicio Ejecutivo. La finca descrita con anterioridad responderá, para el caso de remate, por la
 21 suma del capital adeudado. La hipoteca incluye cualquier mejora, ya sea presente o futura que
 22 tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. El suscrito Notario Público advierte a
 23 los comparecientes, del valor y la trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones aquí
 24 plasmadas. **SEXTO:** El compareciente Austin Thomas, debidamente apercibido por el suscrito
 25 Notario Público de las penas que establece la Legislación Penal Costarricense para los Delitos
 26 de Falso Testimonio y Perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar del
 27 presente acto, bajo fe de juramento, **DECLARA:** **A.-** Que en este acto ha cancelado al
 28 compareciente el primer tracto de la presente compraventa, de acuerdo con lo estipulado en
 29 líneas anteriores, **B.-** Que ha cancelado en su totalidad al suscrito Notario Público, los montos
 30 correspondientes a los honorarios, timbres e impuestos correspondientes al presente acto, **C.-**

1 Las sumas de dinero con las cuales se canceló la presente compraventa, los honorarios y los
2 timbres e impuestos, provienen de ahorros personales producto de la actividad comercial a la
3 cual se desempeña de forma profesional. D.- Que realiza la presente declaración en cumplimiento
4 de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley Número siete mil setecientos ochenta y seis,
5 denominada "Ley Sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no
6 Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo",
7 cuyos alcances conoce y acepta. El suscrito Notario Público, advirtió a los comparecientes del
8 valor y trascendencia legal de las estipulaciones aquí plasmadas, quienes entendidos aceptan
9 plenamente. Asimismo, el suscrito Notario Público hace constar, que una copia del documento
10 de identidad de los comparecientes, así como de la Certificaciones Literales utilizadas para la
11 confección de la presente Escritura Pública, han sido agregados al Archivo de Referencias del
12 suscrito Notario Público, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO:** Leo lo
13 escrito con anterioridad a los comparecientes, quienes dicen que lo aprueban y juntos firmamos
14 en la Provincia de San José, Cantón de San José, Distrito del Carmen, al ser las ocho horas del
15 miércoles diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro.

16   

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

REFERENCIAS

Código Notarial. Ley N° 7764. Asamblea Legislativa De La República De Costa Rica. 1998.

Recuperado de:

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

Lineamientos Deontológicos Del Notariado Costarricense. Reglamento N° 002. Dirección Nacional Del Notariado. 2014.

Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Lineamientos Para El Ejercicio Y Control Del Servicio Notarial. Reglamento N° 6. Dirección Nacional Del Notariado. 2013.

Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877

Código Civil. Ley N° 63. Asamblea Legislativa De La República De Costa Rica. 1887.

Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Reglamento De La Dirección De Servicios Del Registro Nacional. Decreto Ejecutivo N° 42835-MJP. Poder Ejecutivo De La República De Costa Rica. 2021.

Recuperado de:

http://www.registracional.go.cr/ALCA75_16_04_2021-Reglamento%20de%20Servicios.pdf

Reglamento Para La Presentación De Índices. Decreto Ejecutivo N° 37769-C. Poder Ejecutivo De La República De Costa Rica. 2013

Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=75493

Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado. Decreto Ejecutivo N° 41930-JP. Poder Ejecutivo De La República De Costa Rica. 2019.

Recuperado de:

<https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/9.7arancel2019.pdf>

Guía de Calificación Del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral – Versión 1.10 agosto del año 2023.

Recuperado de:

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