

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL  
DE LAS AMERICAS**

**VICERRECTORIA ACADEMICA**

**POSGRADO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**MODALIDAD DE PROYECTO DE GRADUACIÓN  
ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CASO N° 1 – OCTUBRE**

**RECTIFICACIÓN DE MEDIDA EN AUMENTO DE CABIDA DE  
BIEN INMUEBLE Y COMPRA VENTA DE DERECHOS CON  
CERTIFICADOS DE DEPOSITO A PLAZO**

**JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE**

**SAN JOSÉ, NOVIEMBRE, 2021**

## CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Descripción del caso.....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Propósitos del análisis del caso .....</b>	<b>pag. 5</b>
<b>MARCO NORMATIVO.....</b>	<b>pag. 7</b>
<b>ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....</b>	<b>pag. 9</b>
<b>INSTRUMENTO NOTARIAL.....</b>	<b>pag. 18</b>
<b>Acto Escriturario.....</b>	<b>pag. 18</b>
<b>Actos Pre Escriturarios.....</b>	<b>pag. 21</b>
<b>Verificación de documentos de identidad.....</b>	<b>pag. 21</b>
<b>Verificación de título de propiedad sobre derecho.....</b>	<b>pag. 25</b>
<b>Verificación de sobre plano catastrado.....</b>	<b>pag. 27</b>
<b>Estimación de honorarios.....</b>	<b>pag. 28</b>
<b>Actos Post Escriturarios.....</b>	<b>pag. 30</b>
<b>Testimonio.....</b>	<b>pag. 30</b>
<b>Timbres fiscales.....</b>	<b>pag. 34</b>
<b>Emisión de factura.....</b>	<b>pag. 35</b>
<b>Archivo de referencias.....</b>	<b>pag. 36</b>
<b>Copia de instrumentos públicos.....</b>	<b>pag. 47</b>
<b>Índice Notarial.....</b>	<b>pag. 63</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>pag. 64</b>
<b>APÉNDICES.....</b>	<b>pag. 65</b>
<b>Declaración Jurada.....</b>	<b>pag. 65</b>
<b>Jurisprudencia Relacionable.....</b>	<b>pag. 67</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de investigación tiene como finalidad demostrar los conocimientos, aptitudes y destrezas adquiridas por el alumnado durante la especialidad de Derecho Notarial y Registral, trasladando así, tal y como es la intención de la institución académica, el conocimiento teórico de los educandos, acerca de los diversos compendios jurídicos y variada normativa y jurisprudencia; a una ejecución practica apegada a derecho pero además correcta dentro de los estándares éticos y jurídicos de la rama Notarial y Registral del derecho.

Es menester decir que de dicha investigación se direccionara con el fin de dar un resultado positivo y satisfactorio a quienes acuden a solicitar los servicios del notario o notaria, siendo que la función notarial versa sobre el hecho de que un notario no sea más que un contralor de legalidad en los contratos privados de los particulares, o en cuyo caso en el de dar una forma a la esencia del contrato que quieran realizar, para que el mismo tenga una repercusión legal como posteriormente se estará analizando.

Dicho lo anterior se debe de hacer hincapié en que esta investigación estará distribuida en varias etapas, primeramente se procederá a visualizar cual es el contrato privado que el o los particulares han pactado, así como cuales son las intenciones de las partes usuarias que se apersonan a la notaria; superada esta etapa se procederá a realizar un análisis de cuál o cuáles serán los objetivos deseados a alcanzar con la finalización de la investigación y con la resolución de dicho caso, y cuál será el plan de acción estratégico para llegar a dicho fin, además de que tipo de medios o instrumentos serán implementados dentro de dicha investigación para lograr justificar y fundamentar un correcto análisis jurídico, desde una óptica fresca y actual del derecho pero aplicando los correspondientes principios y normas de la ciencia jurídica.

Como tercera etapa el lector podrá ver una determinación de cuales normativas jurídicas se implementaron para el correcto análisis y fundamentación de los criterios jurídicos en este trabajo expuestos; seguido se procederá con la cuarta etapa, que es la de análisis y argumentación del caso expuesto al notario, la que se dividirá de dos fases, siendo la primera la de análisis del caso, siendo la cual en donde el notario tendrá que hacer una correcta aplicación práctica del derecho, haciendo uso de los conocimientos adquiridos durante su etapa de estudiantado ya que se observara el análisis desde una esfera asesora en donde el notario tomará la iniciativa de dar forma y sentido a lo que los usuarios desean materializar, y así también desde una esfera redactora plasmando en la realidad física escrita lo que pactarán las partes, lo anterior apegado a la correcta aplicación de la legalidad; y como segunda fase de esta etapa se encuentra la de argumentación, la cual podemos entender como la fundamentación, o establecimiento de las bases sobre las cuales se sustenta el actuar y pensar del notario, entendiendo que el derecho por sí mismo es una ciencia que se fundamenta en las normas establecidas socialmente y que para su correcta aplicación se mantienen escritas y verificables.

Por último el lector podrá visualizar la etapa de instrumentos notarial, siendo que en nuestro ordenamiento jurídico la actuación de los notarios al ser una extensión de las funciones del estado, debe constar con un respaldo en papel, el notario se ve en la obligatoriedad de cumplir con la misma premisa, así sea que el acto formal de interés para los usuarios sea de carácter protocolar o no, por

ende es que en esta etapa se encontrarán todos y cada uno de los actos que se lleven a cabo dentro del actuar notarial, entiendo entre estos, los actos pre escriturarios, escriturarios, y post escriturarios.

Siendo todo lo anterior este autor confía en que el presente proyecto sea de gran ayuda para la comprensión y aplicación del derecho notarial y registral, así sea letrado o no, y así mismo genere un mayor robustecimiento de la solides de dicha rama de las ciencias jurídicas.

## **Descripción del Caso**

### **Caso 1- Octubre**

#### **Rectificación de medida de copropiedad y venta de parte.**

Andrés Prada Cascante y Alexandra Quirós Villalobos son copropietarios por partes iguales de una propiedad ubicada en San Pedro de Montes de Oca, que mide 320 metros cuadrados. Ambos se apersonan a su notaria y le solicitan que los ayude con los siguientes trámites.

- 1) Le muestran un plano inscrito donde consta que la propiedad aumento su cabida, siendo la medida actual de 410 metros cuadrados. Necesitan que se haga la modificación de la medida.
- 2) El señor Andrés le va a vender a la señora Alexandra su parte, por un monto de treinta millones de colones, pago que la señora Alexandra le entregará mediante dos certificados a plazo con un vencimiento a un mes. El Señor Andres muestra su conformidad con la forma de pago.

Realice como notario (a) el estudio del caso a fin de aconsejar y hacer lo que sea más conveniente para los usuarios dentro del marco de legalidad. El caso lo debe resolver de conformidad con las instrucciones que la Universidad exige para la resolución en el Instructivo Modalidad Proyecto de Graduación de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral.

Asimismo, tome en cuenta que como notario (a) debe ejecutar todas las etapas notariales y cumplir con todos los requisitos que demanda el Ordenamiento Jurídico y que comprende asuntos notariales, administrativos, registrales y cualquier otro que requiere el caso hasta dar por terminado el proceso o procesos pertinentes en forma total.

Asimismo, debe cumplir con todos los deberes y obligaciones notariales que exige el ejercicio notarial. En la estructuración y resolución del caso planteado puede crear ficticiamente nombres y datos que requiere (por ejemplo, cédulas, domicilios, número de propiedad, entre otros).

### **Propósitos del Análisis del Caso**

Primeramente, debemos decir que es menester, y es necesario el aclarar que los propósitos de este proyecto de investigación es ayudar al lector a comprender de una forma más real, práctica y consiente las implicaciones que tiene el derecho notarial y registral en la realidad no sólo de las personas particulares sino de la realidad comercial que se vive en nuestro país.

Habiendo dicho lo anterior entraremos primeramente decir que el propósito primario es el comprender cuál es la solución práctica que un estudiante de la rama del derecho notarial y registral debe dar ante sus usuarios o bien las personas que se apersonan en su oficina para esto es importante decir que el objetivo no es sólo interpretar el derecho si no asimismo también dar el mayor resultado satisfactorio posible para los usuarios.

Si resulta de vital importancia hacer hincapié en el hecho de que en este proyecto no se entrará a investigar a analizar el fondo duro del derecho sino más bien se centrará a realizar un análisis sobre propiamente las implicaciones legales desde el ámbito notarial y registral entendiéndolo esto, que no entraremos a analizar qué significa en derecho propiamente cada uno de los términos relacionados, bien sea de los títulos valores o certificados de depósito a plazo y otros, no, en este caso lo que entraremos a hacer es propiamente ver este tipo de situaciones aplicadas al derecho registral y notarial.

En segunda instancia haremos un análisis y una proyección de cuales son propiamente los instrumentos que debe utilizar un notario para que todos los proyectos de los usuarios se lleven a término entendiéndolo esto como cuáles son las herramientas documentos y circunstancias necesarias para que en el caso que tenemos por delante podamos llegar a buen término y que los usuarios puedan pactar y además dar un resultado a ese pacto, ahora bien esto debe entenderse desde la legalidad que debe cumplir el notario como contralor de legalidad siendo que es un particular ejerciendo funciones de la administración pública.

Además para la presente investigación es importante decir que se hará uso de toda la doctrina jurídica que hay posible entendiéndolo esto no sólo desde libros, revistas o bien los códigos y diferentes normativas ya sea decretos o leyes como tal, sino también se hará un análisis de lo que dice la jurisprudencia en estos puntos, siendo que es importante ya que en el derecho comercial este tipo de situaciones puede ser cambiante con el paso de los años, es por esto que desde un inicio hemos dicho que buscamos usar una nueva y fresca opinión del derecho Notarial y Registral aplicado.

El objetivo máximo de este proyecto de investigación es poder entender en la aplicación práctica cómo un notario debe actuar, cómo debe analizar, cómo debe asesorar, y cómo debe de realizar los actos y funciones propias de su cargo, para esto es importante decir como lo hemos venido diciendo desde un inicio, que es importante que el notario no sólo tenga un conocimiento ampliado y real de las normas y leyes escritas sino de cómo deben aplicarse las mismas en el ámbito práctico siendo que esos son los importantes para que sus funciones y sus acciones no carezcan de legitimidad.

Siendo lo anterior de esa forma el presente proyecto de los incrementos en las propiedades siendo que eran las mismas ya están con un número determinado de metros cuadrados en el registro y cómo se debe de modificar esta situación, así mismo se hará un breve y detallado resumen de cómo

se debe manejar la acción de compraventa entre dos particulares que desean transar sobre un bien inmueble y así mismo cuáles son los requisitos y mecanismos necesarios a implementar para que estas transacciones pueden ser llevadas a un ejecución material y satisfactoria para los usuarios que se apersonan ante las oficinas de los notarios.

## **MARCO NORMATIVO**

### **Código Notarial Ley Número 7764 (1998)**

Artículo 3 Requisitos para ser notario

Artículo 6 Deberes del notario

Artículos 15, 16, 17 Tipos de responsabilidades

Artículo 26 Deber de presentar Índices

Artículo 19 Dependencia de las responsabilidades

Artículo 31 La fe pública

Artículo 47 Archivo de Referencia

Artículo 48 Copia de Instrumentos Públicos

Artículo 70 Documento Notarial

Artículo 88 Escrituras Públicas

Artículo 93 Lugar y orden de las Firmas

Artículo 1114 Escritura de Testimonio

Artículo 119 Razones Notariales

Artículo 139 Clases de sanciones

### **Código Civil 1887**

Artículo 1007 Consentimiento Informado para pactar

Artículo 1022 Efectos de los Contratos

Artículo 1101 Ámbito de Aplicación de la Cesión de Derechos Incorporeos

Artículo 1104 Eficacia de la Cesión de Derechos de Credito

Artículo 1049 La venta

Artículo 1370 Cláusula compromisoria

### **Código de Comercio.**

Artículo 491 Cesión de Créditos

Artículo 670 Títulos valores

Artículo 673 Transmisión de Títulos Valores

Artículo 700 El Endoso

Artículo 703 Efectos del Endoso

**Guía de Calificación del Registro Inmobiliario Subdirección Registral 2021**

Libro 1 Capítulo 1 Compra Venta Pura y Simple

Libro 14 Reunión de Fincas

Libro 16 Rectificación de medidas

**Lineamientos para el Ejercicio y control del Servicio Notarial**

## ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

Primeramente para realizar un correcto análisis del caso que tenemos en cuestión, es importante decir antes que nada que debemos segregar o separar las situaciones fácticas que se nos dan a continuación, siendo que en realidad estamos en presencia de dos actos propiamente que deben ser diferenciados para poder llegar a un fin común que desean las partes que se apersonan a la notaría.

Para esto es importante decir que primeramente las partes están solicitando como un solo realizar un aumento de cabida de su propiedad, en este caso una rectificación de la medida de su terreno que es la forma en que lo maneja el registro inmobiliario, es importante decir primeramente, que para realizar una rectificación de medida de su terreno nuestro ordenamiento jurídico lo permite de forma acertada, siendo que esto es posible para las partes, es importante la función que realiza un notario, siendo que aquí podemos ver reflejado claramente los principios deontológicos de la función notarial, ya que para este tipo de actos los usuarios en la mayoría de los casos no tienen el conocimiento jurídico práctico para realizar estas funciones, y no saben si es posible o no.

Es necesario dejar claro que entre los principios deontológicos siendo, que los principios universales, uno de los más verídicos en la práctica notarial, viene a ser el de ciencia y conciencia “Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional” (Dirección Nacional de Notariado, 2014 Acuerdo 2014-002-004) aplicándose propiamente el conocimiento jurídico que está en un notario, es importante dejar claro que dentro de los principios específicos, encontramos el de asesoría, esto es importante en el tanto de qué la mayoría de las ocasiones un usuario no se ve en la necesidad de conocer la norma jurídica pero el notario si debe conocer la norma, y no sólo la conoce sino que sabe cómo aplicarla, es por esto que al estos usuarios apersonarse a la notaría y solicitar una rectificación de medidas el notario puede dar una correcta asesoría de como y cuánto es el costo para poder realizar esta rectificación.

Hay que aclarar que nuestro ordenamiento jurídico propiamente en lo que viene hacer la guía de calificación de registro nacional para bienes inmuebles, es muy clara en decir qué respecto a mayor medida del bien inmueble, menor es la cantidad que puede ser rectificada, ante dicho ente ahora bien, esto es parte de justamente la asesoría que el notario debe dar, ya que la mayoría de los personas particulares no conocen que la rectificación se ve supeditada a estas aclaraciones.

Ahora bien uno de los principios deontológicos que es importante recalcar, que aclaran que el notario tiene la responsabilidad de guiar a los usuarios al fin que desean, más esto no indica que el notario puede tomar las decisiones finales hay que aclarar que el notario es un contralor de la legalidad mas no es que tiene la facultad de impactar entre las decisiones de los particulares, y no tiene el poder de decisión de los actos finales a llevar, únicamente como hemos venido aclarando y diciendo el notario debe guiar, orientar, encaminar, a los usuarios a lo que desean dejar escrito ante el público erga omnes siendo que ellos ya han pactado, han realizado una contratación privada.

Como bien lo dice el ordenamiento jurídico es importante decir que continuaremos esta investigación, siendo que vamos a desarrollar los criterios notariales, los cuales son de interés ya que como hemos dicho desde el inicio, nuestro interés no es entrar en una discusión de pleno derecho ni de derecho duro, como bien se conoce, sino propiamente entrar a la aplicación práctica

real del derecho notarial, siendo que el derecho notarial y registral cobra sentido en la práctica humana de los notarios y notarios del país, es por esto, que debemos decir que la aplicación se ve realmente cuando vemos los actos llevados a cabo ante los diferentes registros, en el tanto de que los actos deben ser registrados para el conocimiento erga omnes del público.

Así mismo hay que dejar claro y es muy importante, que el derecho notarial y registral tiene una particularidad híbrida de ornitorrinco jurídico en nuestro país siendo que el notario no rige como un funcionario público sus funciones, más rige funciones públicas como un ente privado, eso lo debemos entender como que el notario o notaria debe conocer plenamente el derecho puro, más debe ser claro y enfático rayando en lo reiterativo, en que él no es un funcionario público lo cual cobra sentido en el tanto, de que asesorará y guiará a las partes para llevar a cabo los actos como si él fuera un funcionario público pero la retribución en efectivo de dichos servicios los emite el particular, siendo así que para la jurisprudencia la doctrina realmente es un servicio profesional ejercido de forma privada

Asimismo cómo segunda idea las partes lo que desean llevar a cabo es un acto de compraventa , para esto no es necesario que el notario adquiera un carácter de funcionario público ni que los usuarios lo entiendan así, únicamente es necesario que las partes entiendan qué es lo que quieren pactar entre ellos y de forma supletoria, el notario va a plasmar en papel para que sea registrado posteriormente y sea del conocimiento erga omnes.

Ahora bien el notario en este tipo de actos no puede más quedar los criterios básicos de legalidad, eso entendiendo de qué el notario únicamente puede Indicar cuáles son los criterios de legalidad para que dicho acto privado pueda manifestarse en la vida pública del derecho, ya que la decisión de cosa y precio está exclusivamente relacionada a la decisión propia interna de cada una de las partes, y es muy importante decir que el notario no puede inferir en la decisión final que tomen las partes ya que de lo contrario estaría sobrepasando los principios deontológicos por los cuales se debe regir.

Hay que recordar que que uno de los principios por los que se debe guiar al notario siempre debe ser el de rogaciones, es decir el notario actúa por lo que le piden las partes, más él no puede actuar de iniciativa propia, esto debemos entenderlo en que por dar un ejemplo si una de las partes desea dar más de 30 o 40 hectáreas de un bien inmueble a un precio único de un colon, en este caso la parte puede realizar la compraventa por este monto, ya que es algo de decisión propia de la parte y el abogado no puede bajo ningún término decir a la parte que esto no lo puede hacer ya que si ambas partes están de acuerdo no hay ningún vicio de legalidad y no se está simulando ningún acto únicamente se está realizando un acto puro y apegado a derecho de compraventa.

Es importante decir que en la compraventa es importante destacarlo como un acto real, y que tiene implicaciones legales y responsabilidades legales en el caso de no cumplir lo que las partes han acordado, lo cual cobra sentido en el momento como hemos venido indicando, desde que las partes acordaron cosa y precio, desde este momento dicho, todo cobra sentido en la vida jurídica y el hecho de acudir ante un notario tiene un carácter únicamente erga omnes de publicidad noticia que es justamente la función del registro nacional, y propiamente en este caso de la sección de bienes inmuebles conformados por el catastro nacional y el registro inmobiliario.

Ahora bien, lo anterior tenemos que entenderlo habiendo dicho todo esto, como dos actos propios que las partes quieren realizar y plasmar en un papel, para dar publicidad noticia, esto tiene sentido ya que ambas partes necesitan lo primero, en ese caso la rectificación de medidas para que no se vean afectados de ninguna forma ninguna de las dos partes a la hora de realizar el acto de compraventa, es importante decir que si una rectificación de medidas no se hace previo a la compraventa, entonces puede haber una afectación, ya sea para la parte vendedora siendo que puede quedar con una desproporción de la medida de terreno que deseaba.

Entendiendo en este caso que ambas partes son copropietarios de un bien inmueble, por ende, ambos sustentan en partes iguales el dominio sobre la cosa y entendemos el dominio en todas sus cualidades indicados en el artículo 264 del código civil, el cual nos indica que versa sobre el dominio sobre la explotación la defensa y otras cualidades implícitas en el dominio sobre la cosa, ahora bien también puede afectar no sólo al vendedor sino al comprador quien asimismo puede tener una desproporción real del terreno que desea adquirir entendiéndolo en este caso con las medidas que nos han indicado, y que constan en los planos catastrales, varía de 320 metros cuadrados a 410 metros cuadrados, por tanto hay que entender que tenemos casi 90 metros cuadrados de diferencia, que si no se adecúan van a tener una injerencia específica, en el dinero o monto retributivo adquirido por la persona vendedora, siendo que puede tener una afectación así sea de un colon pero ésta no debe existir bajo ningún término por ende, hay que decir claramente que siempre las cosas deben ser llevadas en orden como debe ser la función notarial y como así lo solicita la jurisprudencia la doctrina y la normativa a cada uno de los notarios y notarias en nuestro país.

Es importante decir que en este caso puntual la asesoría no sólo versa sobre las acciones realizadas ante el notario, sino, de cuáles son los requisitos extrínsecos al notario que se deben realizar y llevar a cabo por cada una de las partes que acude ante él, entendiendo en este caso, que por ejemplo para una rectificación de medidas, se ocupa un plano catastral debidamente elaborado por un topógrafo habilitado por el colegio respectivo y que cuente con toda la normativa específica, ya que este es un acto que no puedes llevar a cabo el notario, pero que es un requisito indispensable, para que dicha rectificación.

En la vida jurídica hay que entender además, que en el caso puntual que se nos presenta, las partes constan con dicho plano pero este plano no puede tener una duración mayor a un año, de lo contrario dicho plano no puede ser utilizado por el notario, y hay que entender que el año corre a partir del momento que se presenta ante el registro Nacional, y no a partir del momento que se realiza la escritura, lo cual es importante en la fase asesora ser muy claros de que si se cuenta con un plano que se encuentren días límites a su caducidad, es importante que sea otra vez elaborado ya que en el supuesto de que se encuentre a uno o dos días de la caducidad de dicho plano, ante el registro nacional es muy posible que el notario no tenga el tiempo suficiente para elaborar la escritura habiendo realizado antes todos y cada uno de los actos pre escritura que debe realizar el notario.

El notario tiene la obligación como principio deontológico de verificar que quienes acuden ante su notaria a solicitar sus servicios, son los dueños de dicha propiedad, que el plano que se presenta cuenta con los requisitos necesarios para que el acto de rectificación de medidas pueda ser llevado

a cabo, lo cual como principio deontológico se le pide al notario que no haga los trámites de forma apresurada sin conciencia de los actos que está llevando a cabo, se le pide que se tome el tiempo debido y necesario para verificar que dicho acto cuenta con todos los requisitos de legalidad.

Esto por varias razones primeramente para evitar una situación que puede afectar a las partes que están contratando, y en segundo término para evitar fallos ante el registro nacional, lo cual pone en peligro el tracto sucesivo que tiene una inferencia directa. en el comercio de los hombres.

Dicho lo anterior también hay que ser claros que se debe hacer una correcta asesoría y una guía a los usuarios respecto al segundo acto que desean ejecutar, siendo que lo que el acto de compra venta es y siempre será un acto únicamente de decisión entre partes pero se debe dar una asesoría correcta respecto a la forma del pago que en este caso específico se está ofreciendo, en el tanto de que los certificados de depósito a plazo tienen algunas condiciones especiales que deben ser entendidas por las personas y que deben ser consideradas a la hora de pactar.

Es muy Importante que el notario de una correcta asesoría, es decir, aconsejar si la forma de pago que se le está ofreciendo es legal, es posible, y si es viable para la persona, de lo contrario el notario estaría incurriendo en una falta de asesoría, y no sólo estaría incurriendo en una falta que acarrea una responsabilidad tal y como lo dice el Código Notarial en sus numerales 15 al 17, sino que este tipo de desconocimiento es contrario al principio de ciencia y conciencia, que se refiere propiamente y de forma universal el conocimiento teórico que debe tener el notario de la ley, y además está faltando al deber de correcta actualización siendo que estos certificados con el paso de los años desde el año 1998 han ido variando desde el punto de vista práctico para el comercio, ya que antes únicamente se podían adquirir ante una entidad financiera debidamente inscrita ante el Banco Central, pero ahora, la asesoría del notario debe ser indicar que si es posible realizar este tipo de ventas y compras de certificados de depósito a plazo en el comercio y propiamente en el mercado secundario

Todo lo anterior versa sobre el hecho de que el notario desde el momento en que las partes se apersonan ante él para solicitar sus servicios debe ser claro, y debe ser honesto con sus usuarios ya que los usuarios desean llevar a cabo un negocio jurídico, que requiere de formalidades y por ende de sus funciones, y es que en este caso el notario no ostenta la figura de un particular, sino de la administración pública como tal, ya que es contralor de la legalidad.

Ahora bien, la asesoría únicamente por sí sola no es suficiente para que las partes puedan obtener lo que desean, es necesario también realizar actos propiamente físicos materiales para ejecutar los deseos de las personas, es por eso que en este punto entramos en una fase propiamente de carácter legitimador y redactor, siendo que procederemos a analizar de forma clara que se puede y que no se puede y determinaremos que nos dice la ley acerca de este punto, y que se ha dicho desde la doctrina y la jurisprudencia de algunos tesisistas y también de los diferentes jueces y magistrados de nuestra República.

Para esto primeramente vamos a empezar a decir que la rectificación de medidas la guía de calificación nos la habilita como una posibilidad, ya sea en disminución o en aumento de la medida, la guía de calificación de registro inmobiliario nos dice en su apartado 16 propiamente hablando

de la rectificación de medida, esto se puede hacer en el tanto que el propietario o los propietarios están de acuerdo, y deben solicitarlo ante una escritura pública para el registro nacional.

Es importante decir que esta solicitud de acto ante el registro no tiene demasiados requisitos más que los que son de ser el dueño o dueños de la propiedad que en el caso concreto don Andrés Prada y doña Alexandra Quirós cumplen cabalmente con dicho requerimiento, así mismo también se solicita que las personas tengan una cita de inscripción en el registro que conste con el plano anterior, y así también se solicita un plano actualizado que debe estar acorde a lo que dice el inciso cuatro de este apartado 16 de la guía de calificación (Registro Inmobiliario, 2021) siendo que se debe al decreto ejecutivo 30106 de febrero 28 2002, y que tal y como lo indica dicho inciso se determina como zona catastral todo el territorio nacional, por ende se solicita que dicho plano catastral puede ser verificado ante el catastro y debe estar debidamente inscrito ostentando la publicidad registral noticia que otorga dicha sección del registro nacional.

Así mismo debe ser necesario que no se exceda los parámetros que establece el registro para poder hacer las rectificaciones entendiendo esto en el tanto de qué si la propiedad es menor a los 5000 m<sup>2</sup> puede realizar una rectificación que diga el plano siempre y cuando no supere 5000 m<sup>2</sup>, dicha rectificación hay que entenderla desde el punto de vista en donde si se llega a superar este criterio puede ejercer una acción negativa del derecho hacia un tercero de buena fe, es por eso que el registro solicita que no se superen estos porcentajes.

También podemos decir que cualquier propiedad que sea superior a los 5000 m<sup>2</sup> y que sea menor a los 50,000 m<sup>2</sup> es decir, 5 hectareas, no puede ser una rectificación mayor al 50% de la medida actual; si dicha medida de rectificación se encuentra dentro de un plano que ya ostenta más de 50,000 m<sup>2</sup> y menos de 300,000 m<sup>2</sup> por ende 30 hectareas, dicha rectificación no puede sumar más de un 25% de la cabida actual, y por último también se nos dice que si la propiedad tiene un terreno superior a los 300,000 m<sup>2</sup> la rectificación de cabida no puede ser superior al 10% del terreno, lo cual como hemos venido diciendo, en cada uno de los supuestos anteriores se va a generar un agravio de derecho hacia un tercero de buena fe por ende se solicita que claramente el notario haga una verificación de dicha situación, y si estamos en esta situación fáctica de agravio, deben acudir ante un juzgado correspondiente para solicitar un proceso de información posesoria.

En el caso presente nos encontramos dentro del estándar de 0 m<sup>2</sup> a 5000 m<sup>2</sup> por ende la rectificación de cabida en aumento se puede hacer sin ningún tipo de problema, utilizando la medida que indique el plano catastral debidamente inscrito ante el catastro nacional, siendo así entonces podemos decir que la rectificación que desean hacer don Andrés Prada y doña Alexandra Quirós es no sólo legal sino que es viable y podrán pasar sin ningún problema de los 320 m<sup>2</sup> a los 410 m<sup>2</sup>, s.

La rectificación además de los requisitos nos dice que la misma se encuentra también supeditada a varios puntos que pueden o no ser extrínsecos o intrínsecos al plano como tal, siendo que por ejemplo si el terreno fuera rectificado en disminución de su cabida, en el tanto de que fuera así y soportara una hipoteca entonces los acreedores deben acudir ante el notario a firmar que indicando que están acuerdo con la situación que se presenta ya que hay una afectación directa a su derecho de crédito; dicha situación anterior no es compatible con el caso que se presente ante esta notaría pero se debe tomar siempre en cuenta ya que en el caso de qué ostentaran una hipoteca pero fuera una rectificación en aumento, no es necesario que se apersonen los acreedores de dicho derecho.

Podemos entender que la guía de calificación, en este caso tiene una cualidad de ordenamiento jurídico aun siendo simplemente un reglamento interno de una institución, y nos indica que hay otros requisitos como lo bien pueden ser afectaciones familiares, más el ordenamiento no indica que los beneficiarios de dicho derecho deban presentarse o apersonarse a la notaría a firmar la escritura, ya que no se van a ver afectados, pero hay otras condiciones especiales como lo bien pueden ser propiedades que se encuentren en propiedad del Instituto de Desarrollo Rural, siendo que en estos casos la institución no se ve forzada a acudir a la vía judicial para rectificar un inmueble que sea de más de 300,000 m<sup>2</sup>, lo cual se basa plenamente en la ley que se le faculta ley número 9036 Ley de Transformación del IDA en el Instituto de Desarrollo Rural, que establece la posibilidad de rectificar la medida de los inmuebles inscritos a su nombre.

Ahora bien todo lo anterior debe ser entendido de que las propiedades de particulares que sean rectificadas en aumento pueden ser corregidos tal y como lo dice el artículo 10 del capítulo 16 de dicha guía de calificación siendo que se encuentran dentro de un plazo de convalidación de tres años que comienza a regir a partir del día de la inscripción en el registro mas no de la escritura pública realizada por el notario, esto es importante porque el notario debe ser claro y debe decir a las partes esos aspectos como parte de las situaciones que se pueden dar en el derecho, y es parte de las obligaciones que tiene como uno de los principios deontológicos que deben regir al notario.

Así mismo es importante aclarar a las partes y usuarios que estos aumentos o disminuciones en caso de que se dieran, son importantes respecto al valor fiscal de dicha propiedad siendo que si se aumenta la cabida por ende aumentará el valor fiscal y es muy importante decir que así también se deben estimar los timbres agrarios que sean necesarios pagar para que el dicho trámite se pueda efectuar, así mismo también si se realiza una disminución de cabida el valor fiscal de dicha propiedad va a ser variado en disminución pero esto no necesariamente influya directamente en el valor de mercado.

Habiendo dicho todo lo anterior podemos dejar claro que el trámite o acto de rectificación de medida de cabida del inmueble puede ser llevado a cabo de una forma relativamente sencilla y práctica pero que tiene requisitos esenciales y que son muy importantes cumplirlos porque son pocos, pero de vital importancia para que el acto se lleve a cabo.

Por otra parte tenemos el asunto que se nos presentan en la notaría de la compraventa, el cual en una condición típica normal de un acto sencillo y evento clásico ante un notario sería simplemente una transferencia de dinero o especie pero en este caso se nos presenta una situación atípica, en la cual lo que se presenta es un certificado de depósito a plazo el cual ostenta una categoría especial dentro de los títulos valores ya que es una variación o un ornitorrinco entre el derecho de crédito y lo que viene hacer un derecho personal, lo que viene hacer dinero propio de las personas que ostentan ese derecho de crédito.

Bien hemos dicho a lo largo de esta investigación que nuestro objetivo no es entrar a analizar el núcleo duro del derecho pero si hay que dejar claro para el lector que el certificado de depósito a plazo cuenta con esa calificación ya que es una mezcla entre lo que dice el código de comercio en sus artículos 670 y siguientes, y lo que viene a decir la ley de regulación de entidades financieras en Costa Rica, siendo que las entidades financieras tienen la facultad de recibir créditos y dineros para sustentar sus actuaciones financieras.

Debemos recordar que el derecho de crédito es un derecho real incorpóreo y futuro en cosa ajena, debemos entender así, que aunque es un derecho que no es corpóreo o material aun así es un derecho real tal y como lo vienen hacer la hipoteca o las prendas, la diferencia versa en que este tipo de derechos es más utilizado y regulado por el derecho comercial, ahora bien, para los fines de esta investigación es necesario recordar que nuestro objetivo no es saber de qué trata el derecho entre partes, y de qué toman ellos decisiones, sino de que a esas decisiones que ya han tomado se les puede dar un norte, un rumbo que sea acorde al deseo de las partes.

Para poder transar sobre cosa, habiendo ya establecido el precio es que nuestros objetivos e interés lo que importante realmente, es saber si es permitido en la vía notarial realizar un acto de compraventa con este mecanismo, habiendo dicho lo anterior, tenemos que hacer hincapié y recordar que el derecho notarial es formalista el aspecto de la legalidad para que la práctica sea correcta, más el derecho notarial no puede y no influye en el derecho privado de las partes, es por eso que debemos decir que si el núcleo duro del derecho permite que las partes realicen este tipo de actos y contratos, el notario únicamente debe cumplir con el propósito deontológico de guía y asesoramiento, al cual se debe regir siendo que debe indicar cuáles son las posibles consecuencias, los posibles beneficios y posibles situaciones que se pueden dar, al realizar el negocio por esa vía, pero como hemos dicho si las partes ya han acordado realizar el intercambio entre cosa y precio por esta modalidad el notario no debe más que apegarse al deseo de las partes.

Con lo anterior claro sobre la mesa, debemos decir que en el acto de compraventa puro y simple se permite a las partes hacer uso de lo que bien consideren necesario para poder transar ya sea que se ejecute mediante dinero líquido y efectivo o bien en especie o mediante trabajos es por esto que debemos ser claros en que el acto que se nos solicita llevar a cabo es no sólo legítimo y legal sino eficaz en todos los extremos que pueda alcanzar.

Como hemos dicho el notario si debe asesorar a la parte de las posibles situaciones que se pueden dar en este caso, y una de las mayores posibilidades, puede ser que haya un intento de afectación por parte de la entidad financiera que extiende el certificado, más siendo el caso, el acreedor no tiene la responsabilidad ya que la responsabilidad, en este tipo de casos va por dos lados uno por parte del cedente que debe acreditar y demostrar que el certificado que está dando es lícito exigible y que cuenta con los requisitos necesarios para tener efecto en el comercio de los hombres y por otra parte el deudor debe dar el correspondiente monto de dinero al terminar el tiempo determinado del plazo, ya que no responde a una persona sino a un derecho es por esto que el cesionario puede y debe recibir el crédito del cual ostenta derecho, en el caso actual tenemos una posibilidad para dar mayor seguridad, que es la de realizar no sólo el traspaso mediante el endoso sino además realizar un contrato que le de eficacia y seguridad jurídica al trato que ya han acordado más esto para algunos juristas puede terminar siendo redundante, ya que en el derecho comercial el endoso y la tenencia de dicho certificado genera derecho.

En conclusión podemos determinar tal y como lo dice el tribunal contencioso administrativo de hacienda que el certificado de depósito a plazo es no más que otro mecanismo de pago en el comercio de los hombres y por eso debe regirse bajo estas funciones.

*“Los certificados de depósito a plazo, como los que aquí se han emitido, constituyen títulos que se emiten a la orden o a favor de una determinada persona. En su virtud, una persona deposita o coloca una cantidad*

*determinada de dinero en el ente emisor, por un espacio de tiempo -establecido, vencido el cual, recibe una utilidad de antemano pactada que se corresponde al tiempo de colocación del monetario. Las utilidades solo pueden cobrarse vencido el plazo fijado en el título. Los títulos que se expiden a la orden circulan por medio del endoso, que en ese tanto, se constituye como el mecanismo fijado por el legislador para su transmisión.*

...

*... Una vez transmitido el título a la orden mediante esa modalidad, el tenedor se constituye en el titular de los derechos propios de la obligación principal, así como de los intereses, dividendos o cualesquiera otras ventajas devengadas y no pagadas, así como demás derechos accesorios” (Navarro, 2009)*

Para nuestros intereses, es simplemente importante recordar que el notario debe velar por la veracidad de dichos documentos así como también, siendo el caso que se está superando el umbral de los \$10,000 es imperativo que el notario solicite una declaración jurada para apearse al artículo 15 Ter de la ley 9449 de estupefacientes sustancias psicotrópicas crimen organizado y lucha contra el terrorismo, ya que aunque el certificado se encuentra en una entidad financiera, no exime la posibilidad de que dichos dineros puedan ser provistos de lavado de dinero y activos.

En lo consiguiente, únicamente debemos ser claros en que el acto de compraventa de propiedades o bien como es el caso derechos es un acto puro y simple que a nivel del registro nacional no requiere más que tener una determinación clara de cuál es el bien o derecho que se va a transar, habiendo dicho esto debemos decir que en los derechos se debe siempre aclarar sobre cuál propiedad sustenta este derecho, es por eso que en las escrituras públicas se va a requerir como requisito indispensable tal y como lo indica la guía de calificación del registro inmobiliario que se determine la matrícula, la naturaleza, los linderos, y las demás características de las propiedades sobre las cuales se ostenta el derecho y asimismo se debe determinar cuál proporción de derecho se va a transar.

Por último en el caso concreto que se presenta en esta notaría y para esta investigación tenemos una persona que no sólo ha adquirido un derecho sino que además se encuentra en una situación jurídica donde es la única propietaria que ostenta dominio sobre una propiedad, ya que cuenta con 2 derechos que existen en los asientos del registro Nacional, siendo esto así debemos decir que si las partes lo desean y lo consideran de su agrado puede solicitar una reunión de derechos siendo que sustentan sobre la misma persona, dicho trámite es muy sencillo ya que lo único que se solicita a derecho es que se sustente la totalidad de los derechos en la propiedad, en el caso de que hubiera otros derechos a nombre de otras personas también se pueden reunir los derechos lo cual eliminaría los asientos que ostentaba anteriormente, y se crearía un nuevo asiento con una mayor proporción sobre el dominio del bien pero cuando sólo existe una persona con varios derechos sobre el mismo bien entonces se puede solicitar que se eliminen los derechos y únicamente se quede con el asiento de dominio puro como tal.

Ciertamente a lo largo de esta investigación hemos podido ver como el derecho notarial es más que un simple mecanismo en donde un abogado puede recibir dinero de manera fácil como bien consideran algunas partes de la sociedad, no, y rotundamente no, el derecho notarial requiere un vasto y profundo conocimiento del núcleo puro del derecho pero también de la aplicación material de ese derecho, y así también se requiere una muy alta pureza y dignidad a la hora de realizar las funciones notariales y registrales ya que los actos pueden ser viciados en cualquier momento sea con dolo o con culpa pero la afectación siempre va a ser hacia terceros de buena fe y esto es

inaceptable ya que no sólo se les está haciendo una afectación a ellos sino que se hace una afectación al tracto sucesivo del mercado costarricense.

En nuestro caso concreto hemos podido verificar cómo se pueden dar dos o tres actos distintos desde una única manifestación de voluntad de las partes y es deber del notario orientar, guiar, capacitar y aconsejar cuál es la opción más favorable para las partes, siendo así en este caso concreto que se no se expone que será una rectificación de medidas para que ambas partes tengan un beneficio, posteriormente se hará la compraventa ejecutando en la vida material lo que las partes ya habían decidido en su esfera privada, y por último a solicitud y mayor consejo de este notario jurista a la parte que está adquiriendo dicho derecho, se le aconseja reunir sus derechos y así tener un dominio único en los asientos que esto le facilitará en gran medida su manejo en el mercado económico.

En conclusión el derecho notarial es una rama de las ciencias jurídicas sumamente rica y provechosa para el conocimiento del jurista, pero también es necesaria e indispensable para el comercio económico y el constante flujo del mercado, pero para que ese flujo sea correcto adecuado y sin trabas ni perjuicios el notario debe estar siempre actualizado, debe ser correcto en su actuar, debe conocer la norma, y debe ser una persona que se apegue a todos y cada uno de los principios deontológicos que los rigen así como los diversos lineamientos que existen para normar el actuar.

Siendo así procederemos a realizar la materialización de lo que hemos estudiado he investigado y veremos cómo se ven en la vida práctica los actos necesarios y previos a la realización material, entendiendo que el notario debe siempre verificar algunos requisitos que son indispensables para que los actos se lleven a cabo, una vez superada esa tapa se va a proceder a realizar la ejecución material de lo que las partes desean y solicitan al notario, y por último pero no deja de ser importante y necesario se deben realizar los actos pos escriturarios, que son indispensables para que la manifestación de voluntad no sólo quede en una manifestación práctica sino que tenga eficacia y eficiencia jurídica erga omnes y que todas las personas puedan conocer de la misma situación que las partes a nivel primado pactaron.

Tal es el caso indispensable de por ejemplo la introducción al registro inmobiliario siendo que en este caso hablamos de un bien inmueble, lo cual se hace mediante un testimonio, pero si también es importante que el notario cumpla por ejemplo con su función y su deber de dar factura y cobrar los timbres necesarios ya que también en ese caso el notario cumple una función de receptor de tributos,

Y por último pero muy importante el notario debe guardar un respaldo una copia de cada una de las actuaciones que ha llevado a cabo, en el caso del archivo de referencias, siendo que son esos documentos indispensables para poder efectuar el acto jurídico y así también la copia de instrumentos públicos, que son todos aquellos documentos que de una u otra forma tienen una injerencia en el acto jurídico, los dos anteriores con el fin y objetivo de dejar una prueba fehaciente de que los actos que se han ejecutado ante el carecen de vicios de legalidad.

Dicho lo anterior procedemos a realizar la visualización de los actos materializados en la vida práctica

# INSTRUMENTO NOTARIAL

## Acto Escriturario

### Escritura Publica



### PROTOCOLO



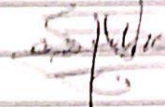
1	<b>NUMERO VEINTIOCHO – UNO</b> Ante mi <b>JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE</b> notario público con
2	oficina abierta en la provincia de San José, Vazquez de Coronado, San Isidro, ciento veintiocho
3	metro este de la Cruz Roja, <b>COMPARECEN ANDRÉS PRADA CASCANTE</b> ingeniero químico,
4	casado, vecino de San José, Vazquez de Coronado, San Antonio, urbanización Israluz casa tres, portador
5	de la cédula de identidad número <b>DOS – CERO UNO DOS TRES – CERO UNO DOS TRES</b> ; y <b>ALEXANDRA</b>
6	<b>QUIRÓS VILLALOBOS</b> , doctora, soltera, vecina de Alajuela, Orotina, Orotina, del parque José Martí un
7	kilómetro al este, doscientos metros norte, soltera, portadora de la cédula de identidad número <b>DOS –</b>
8	<b>CERO CINCO CUATRO TRES – CERO DOS UNO UNO</b> ; y <b>MANIFIESTAN: PRIMERO: Que ambos son</b>
9	codueños en partes iguales de la propiedad inscrita en registro inmobiliario que se describe de la
10	siguiente manera: inscrito en el partido de <b>SAN JOSÉ, MATRICULA: TRES CUATRO NUEVE CERO CERO</b>
11	<b>SEIS NATURALEZA: Terreno para construir, SITUADA: en el distrito UNO San Pedro, canton QUINCE</b>
12	<b>Montes de Oca, de la plaza de deportes UN</b> kilometro al este, y <b>doscientos cincuenta y cinco metros</b>
13	<b>norte, SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, SUR: UNIVERSIDAD DE COSTA</b>
14	<b>RICA, ESTE: CALLE PÚBLICA, OESTE: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA; PLANO CATASTRADO: SJ –</b>
15	<b>SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES.</b> Que esa finca tiene según los
16	datos del registro una <b>MEDIDA</b> de: <b>TRESCIENTOS VEINTE</b> metros cuadrados; siendo que su <b>verdadera</b>
17	medida es de <b>CUATROCIENTOS DIEZ</b> metros cuadrados. <b>SEGUNDO: Que en consecuencia de la realidad</b>
18	material y física y siendo que es la primera y única vez que se hace este trámite, solicita al Registro se
19	haga la rectificación de medida en aumento de cabida, consignándole a la finca la medida real antes dicha
20	de la cual el suscrito notario da fe con vista en el <b>plano catastrado número UNO – UN MILLON</b>
21	<b>SETECIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO – DOS MIL VEINTIUNO</b> , levantado por el
22	topógrafo <b>DAVID JOSUE SOLANO ESPINOZA</b> , y del cual guarda una copia en su archivo de referencias. Se
23	estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de <b>SESENTA MILLONES DE COLONES, NO TOME</b>
24	<b>NOTA EL REGISTRO</b> La correspondiente rectificación queda supeditada al plazo de convalidación de <b>TRES</b>
25	años, plazo que comenzará a correr a partir del día de inscripción en el Registro, que según se indica en
26	la normativa costarricense, con el fin de que si dicha rectificación afecta a terceros este pueda ejercer su
27	derecho. <b>SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. TERCERO: Que en este acto el primer compareciente</b>
28	<b>ANDRÉS PRADA CASCANTE</b> le vende su derecho a la segunda compareciente <b>ALEXANDRA</b>
29	<b>QUIRÓS VILLALOBOS</b> , quien lo acepta libre de gravámenes, ni anotaciones por la suma de <b>TREINTA</b>
30	<b>MILLONES DE COLONES</b> , pagados en este mismo acto con el endoso de <b>DOS CERTIFICADOS DE DEPOSITO</b>



1 A PLAZO, con fecha de vencimiento y exigibles a fecha cierta del cinco de diciembre del dos mil veintuno,  
2 a entera satisfacción del vendedor, y con vista del notario en el respectivo contrato de cesión de créditos  
3 que entre partes han pactado. CUARTO: Seguido de los actos anteriores y en su completo deseo e interés  
4 la segunda compareciente ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS en su condición de dueña única del total  
5 de la finca siendo que es la titular y propietaria de los DOS DERECHOS INDIVISOS que recaen sobre la  
6 finca antes mencionada con plano catastrado número UNO – UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL  
7 SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO – DOS MIL VEINTIUNO, y siendo que de dicha situación se conforma el  
8 dominio pleno y absoluto de la finca descrita, solicita al Registro se haga la cancelación de los derechos  
9 CERO CERO UNO y CERO CERO DOS a fin de que estos se consignen bajo un mismo derecho. Se estima  
10 para efectos fiscales presente acto en la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES. La compareciente  
11 ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que  
12 establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las  
13 responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que  
14 en este acto ha pagado a el compareciente ANDRÉS PRADA CASCANTE el monto de TREINTA  
15 MILLONES de colones los cuales han sido cancelados mediante endoso de Certificado de Depósito a Plazo  
16 número UNO CERO TRES CINCO OCHO NUEVE CUATRO de la cuenta bancaria número UNO CERO NUEVE  
17 OCHO NUEVE CERO TRES DOS UNO CUATRO, del Banco Nacional de Costa Rica emitido a las DIEZ horas y  
18 CERO minutos del día CINCO del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTE. B) Dicha suma de dinero  
19 proviene de inversiones en la entidad financiera. C) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será  
20 destinado a ninguna actividad ilícita. D) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo  
21 establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de  
22 Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación  
23 de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. EL SUSCRITO NOTARIO DA  
24 FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales  
25 entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de  
26 toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente  
27 transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada  
28 ley. ES TODO, Expido un primer testimonio y guardo copia de los documentos correspondientes para  
29 poder efectuar este instrumento público en mi archivo de referencias. Leído lo anterior a los  
30 comparecientes en voz alta, indican que no tienen dudas, resultan conformes y lo aprueban, y juntos



## PROTOCOLO

1	firmamos en la ciudad de San José a las QUINCE horas y TREINTA minutos del CINCO de NOVIEMBRE del
2	año DOS MIL VEINTIUNO,   
3	
4	

Lined area for additional text or signatures.

## Actos Pre Escriturarios

### Verificación de Identidad





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

**NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	201230123
<b>Nombre:</b>	ANDRES
<b>Primer Apellido:</b>	PRADA
<b>Segundo Apellido:</b>	CASCANTE
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	22/11/1958
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	ALAJUELA CANTON CENTRAL
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	CASADO
<b>Hijo/a de:</b>	JUAN JOSÉ PRADA BUSTILLO
<b>Y:</b>	SONIA CASCANTE NAVARRO
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

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

—

REPUBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad



**ALEXANDRA QUIRÓS MILLALOBOS**

Nombre:  
1º Apellido:  
2º Apellido:  
C.C.



Número de Cédula: 2-0543-0211  
Fecha de Nacimiento: 07 MAR. 71  
Distrito Electoral: Orotina Central  
Lugar de Nac.: Alajuela  
Vencimiento: 07 MAR. 22





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

**NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	205430211
<b>Nombre:</b>	ALEXANDRA
<b>Primer Apellido:</b>	QUIROS
<b>Segundo Apellido:</b>	VILLALOBOS
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	07/03/1971
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	ALAJUELA CANTON CENTRAL
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	SOLTERO/A
<b>Hijo/a de:</b>	ALEXANDER QUIROS JIMENEZ
<b>Y:</b>	ANA VILLALOBOS BLANCO
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

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

.  
. .  
.

## Verificación de Título de Propiedad Sobre Derecho

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 349006- -001

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 349006 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 001  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO** 1- SAN PEDRO **CANTON** 15 - MONTES DE OCA  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
SUR : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
ESTE : CALLE PÚBLICA  
OESTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

**MIDE:** TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-0686853-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 349006 Y ADEMAS PROVIENE DE 118139 000

**VALOR FISCAL:** 46.829.268,3 COLONES

**PROPIETARIO:**  
**ANDRÉS PRADA CASCANTE**  
CEDULA IDENTIDAD 2-0123-0123  
ESTADO CIVIL: CASADO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 0472-00002045-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-ENE-2000  
OTROS:

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

Emitido el 23-10-2021 a las 20:09 horas

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 349006- -001

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 349006 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 00 2  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO** 1- SAN PEDRO **CANTON** 15 - MONTES DE OCA  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
SUR : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
ESTE : CALLE PÚBLICA  
OESTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

**MIDE:** TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-0686853-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 349006 Y ADEMAS PROVIENE DE 118139 000

**VALOR FISCAL:** 46.829.268,3 COLONES

**PROPIETARIO:**  
**ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**  
CEDULA IDENTIDAD 2-0543-0211  
ESTADO CIVIL: SOLTERA  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 0472-00002045-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-ENE-2000  
OTROS:

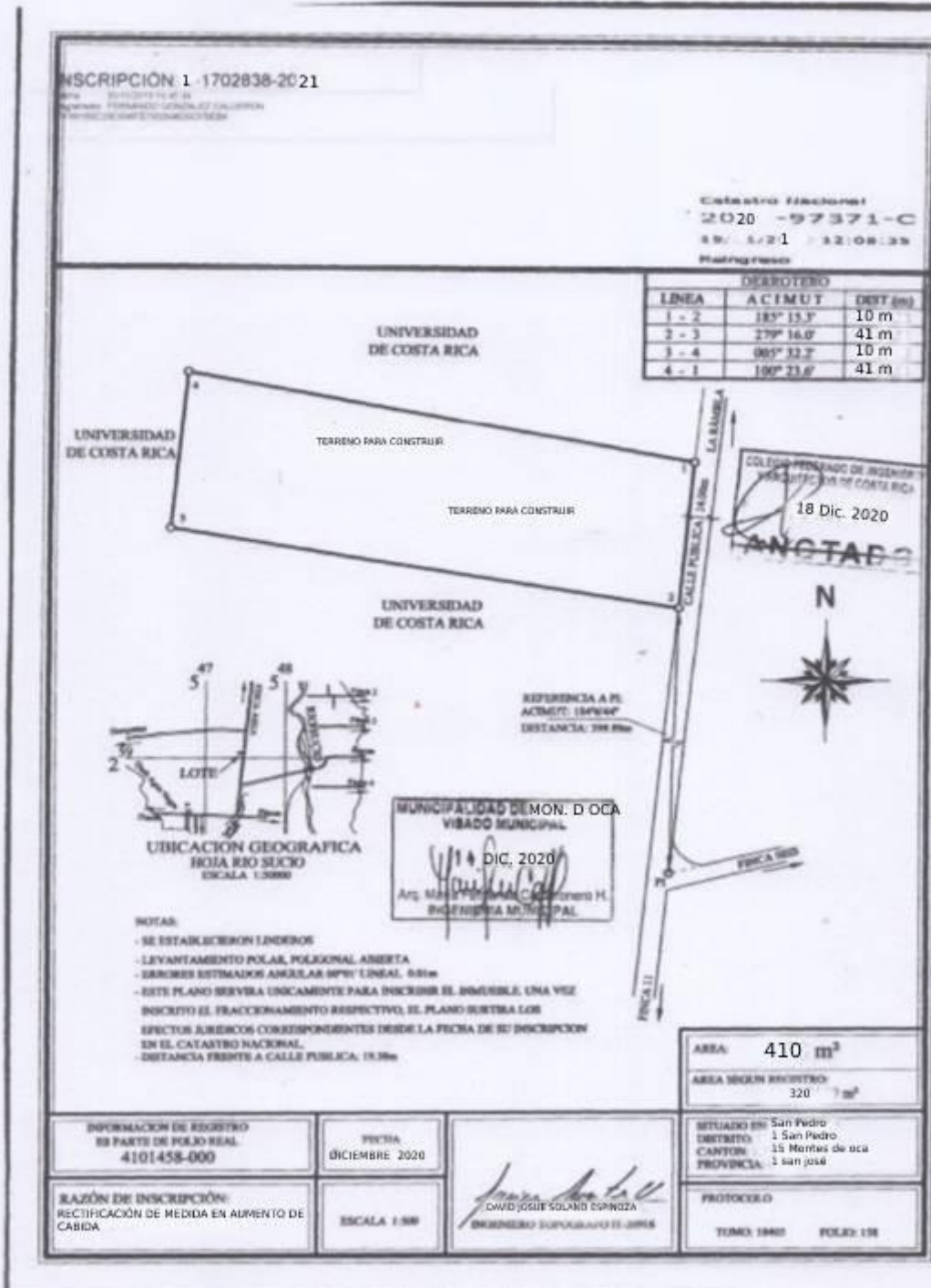
**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**  
**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Emitido el 23-10-2021 a las 20:09 horas

# Verificación Sobre el Plano Catastrado

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 4-1702838-2013



## Estimación de Honorarios

### Estimación de honorarios para la rectificación de medida.

¿Estimación del acto? C 60.000.000,00

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	420.00
Colegio de Abogados	416 500.00
Fiscal	4625.00
Registro Nacional	42 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>419 145.00</b>

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	479 235.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>479 235.00</b>

Otros Conceptos	Monto
	0.00
<b>Total de otros conceptos</b>	<b>0.00</b>

Agregar cargo

<b>Honorarios (Valor editable)</b>	4194770.00
------------------------------------	------------

<b>Porcentaje IVA (Valor editable)</b>	13.00%
--	--------

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA ↻

Total de Gastos	498 380.00
Honorarios Profesionales	4194 770.00
IVA	425 320.10
<b>Monto Total a Cobrar en Colones</b>	<b>4318 470.10</b>

### Estimación de honorarios para la compra venta

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	420.00
Colegio de Abogados	411 000.00
Fiscal	4625.00
Municipal	460 000.00
Registro Nacional	4150 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>4221 645.00</b>

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	445 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>445 000.00</b>

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	4450 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>4450 000.00</b>

Otros Conceptos	Monto
	0.00
<b>Total de otros conceptos</b>	<b>0.00</b>

Agregar cargo

<b>Honorarios (Valor editable)</b>	4531750.00
------------------------------------	------------

<b>Porcentaje IVA (Valor editable)</b>	13.00%
--	--------

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA ↻

Total de Gastos	4716 645.00
Honorarios Profesionales	4531 750.00
IVA	469 127.50
<b>Monto Total a Cobrar en Colones</b>	<b>41 317 522.50</b>

## Estimación de honorarios para la reunión de fincas.

---

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢275.00
Fiscal	¢125.00
Registro Nacional	¢2,000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢2,420.00</b>

Otros Conceptos	Monto		
	0.00		
<b>Total de otros conceptos</b>	<b>0.00</b>		

Agregar cargo	0.00	
---------------	------	---

<b>Honorarios (Valor editable)</b>	¢68,500.00
------------------------------------	------------

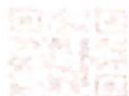
<b>Porcentaje IVA (Valor editable)</b>	13.00%
--	--------

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA ↻

Total de Gastos	¢2,420.00
Honorarios Profesionales	¢0.00
IVA	¢0.00
<b>Monto Total a Cobrar en Colones</b>	<b>¢2,420.00</b>

## Actos Post Escriturarios

Testimonio



JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
3 5 5 6 8 5 5 5 8



**NUMERO VEINTIOCHO – UNO** Ante mi **JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE** notario público con oficina abierta en la provincia de San José, Vazques de Coronado, San Isidro, ciento veinticinco metro este de la Cruz Roja, **COMPARECEN: ANDRÉS PRADA CASCANTE** Ingeniero químico, casado, vecino de San José, Vazquez de Coronado, San Antonio, urbanización Israluz casa tres, portador de la cédula de identidad número **DOS – CERO UNO DOS TRES – CERO UNO DOS TRES; y ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**, doctora, soltera, vecina de Alajuela, Orotina, Orotina, del parque José Martí un kilómetro al este, doscientos metros norte, soltera, portadora de la cédula de identidad número **DOS – CERO CINCO CUATRO TRES – CERO DOS UNO UNO; y MANIFIESTAN: PRIMERO:** Que ambos son codueños en partes iguales de la propiedad inscrita en registro inmobiliario que se describe de la siguiente manera: inscrito en el partido de **SAN JOSÉ, MATRICULA: TRES CUATRO NUEVE CERO CERO SEIS, NATURALEZA: Terreno para construir, SITUADA:** en el distrito **UNO** San Pedro, canton **QUINCE** Montes de Oca, de la plaza de deportes **UN** kilómetro al este, y doscientos cincuenta y cinco metros norte, **SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, SUR: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, ESTE: CALLE PÚBLICA, OESTE: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA; PLANO CATASTRADO: SJ – SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES.** Que esa finca tiene según los datos del registro una **MEDIDA** de: **TRESCIENTOS VEINTE** metros cuadrados; siendo que su verdadera medida es de **CUATROCIENTOS DIEZ** metros cuadrados. **SEGUNDO:** Que en consecuencia de la realidad material y física y siendo que es la primera y única vez que se hace este trámite, solicita al Registro se haga la rectificación de medida en aumento de cabida, consignándole a la finca la medida real antes dicha de la cual el suscrito notario da fe con vista en el plano catastrado número **UNO – UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO – DOS MIL VEINTIUNO**, levantado por el topógrafo **DAVID JOSUE SOLANO ESPINOZA**, y del cual guarda una copia en su archivo de referencias. Se estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de **SESENTA MILLONES DE COLONES, NO TOMA NOTA EL REGISTRO** La correspondiente rectificación queda supeditada al plazo de convalidación de **TRES** años, plazo que comenzará a correr a partir del día de inscripción en el Registro, que según se indica en la normativa costarricense, con el fin de que si dicha rectificación afecta a terceros este pueda ejercer su derecho. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. TERCERO:** Que en este acto el primer compareciente **ANDRÉS PRADA CASCANTE** le vende su derecho a la segunda compareciente **ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**, quien lo acepta libre

JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE



JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
35568558



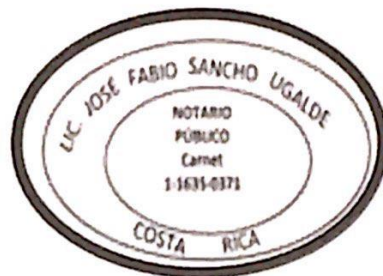
de gravámenes, ni anotaciones por la suma de TREINTA MILLONES DE COLONES, pagados en este mismo acto con el endoso de DOS CERTIFICADOS DE DEPOSITO A PLAZO, con fecha de vencimiento y exigibles a fecha cierta del cinco de diciembre del dos mil veintiuno, a entera satisfacción del vendedor, y con vista del notario en el respectivo contrato de cesión de créditos que entre partes han pactado. CUARTO: Seguido de los actos anteriores y en su completo deseo e interés la segunda compareciente ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS en su condición de dueña única del total de la finca siendo que es la titular y propietaria de los DOS DERECHOS INDIVISOS que recaen sobre la finca antes mencionada con plano catastrado número UNO – UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO – DOS MIL VEINTIUNO, y siendo que de dicha situación se conforma el dominio pleno y absoluto de la finca descrita, solicita al Registro se haga la cancelación de los derechos CERO CERO UNO y CERO CERO DOS a fin de que estos se consignen bajo un mismo derecho. Se estima para efectos fiscales presente acto en la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES. La compareciente ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha pagado a el compareciente ANDRÉS PRADA CASCANTE el monto de TREINTA MILLONES de colones los cuales han sido cancelados mediante endoso de Certificado de Deposito a Plazo número UNO CERO TRES CINCO OCHO NUEVE CUATRO de la cuenta bancaria número UNO CERO NUEVE OCHO NUEVE CERO TRES DOS UNO CUATRO, del Banco Nacional de Costa Rica emitido a las DIEZ horas y CERO minutos del día CINCO del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTE B) Dicha suma de dinero proviene de inversiones en la entidad financiera. C) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. 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, Ley de 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 DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la

JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
3 5 5 6 8 5 5 5 8



citada ley. ES TODO, Expido un primer testimonio y guardo copia de los documentos correspondientes para poder efectuar este instrumento público en mi archivo de referencias. Leído lo anterior a los comparecientes en voz alta, indican que no tienen dudas, resultan conformes y lo aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José a las QUINCE horas y TREINTA minutos del CINCO de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTIUNO ANDRES PRADA CASCANTE (ILEGIBLE), ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS (ILEGIBLE), JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE (ILEGIBLE) Lo anterior es copia fiel y primer testimonio de la escritura número veintiocho visible al folio treinta y cinco frente del tomo uno de mi Protocolo. Leída y confrontada con su original resultó conforme y expido este primer testimonio para el otorgante en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the signature of José Fabio Sancho Ugalde.





### Timbres Fiscales Correspondientes

Los siguientes timbres fiscales que se presentarán son mera y exclusivamente de carácter didáctico, no tienen relación alguna con los tramites que se están llevando a cabo en el proyecto de investigación y comprendiendo que este tipo de timbres solo se visualiza en el tanto de que se haga el tramite de forma personal, siendo que si se realiza la inscripción por medio de la ventanilla digital, generalmente el sistema se encarga de cancelar los mismos y lo que genera es el comprobante más no el tiquete.

BANCO DE COSTA RICA  
 OFICINA DE CAJAS AUTOMÁTICAS 14331336  
 CANTON SAN JOSÉ  
 CARTELA 127027  
 DOCUMENTO 4220000  
 FORMULARIO 0000000000  
 RELATIVO 3000

**CANC ENTRENOS-TASACION**  
 Numero Entrenos: 000402530427

TRANSACCION: 42532240  
 REGISTRO: ENTRENOS DE TIMBRES  
 ACTOS: ENTRENOS DE TIMBRES  
 MONEDA: COLONES  
 VALOR: 500.00

TIMBRE COLECTIVO DE 500.00

*[Handwritten Signature]*

RESUMEN DE TRANSACCIONES COLONES

SUB. TOC. TIMBRES	*****0000.00
DOCUMENTOS	*****0000.00
TOTAL TIMBRES	*****0000.00
TOTAL DGTG	*****0000.00

RESOLUCION DE LA TRANSACCION

OPERACION	*****0000.00
CANCELACION	*****0000.00
TOTAL	*****0000.00

BANCO DE COSTA RICA  
 QUINIENTOS DIECISIETE COLONES EXACTOS

MARCE ZUNIGA ZUNIGA  
 24 MAY. 2021

BANCO DE COSTA RICA  
 OFICINA DE CAJAS AUTOMÁTICAS 14331336  
 CANTON SAN JOSÉ  
 CARTELA 127027  
 DOCUMENTO 4220000  
 FORMULARIO 0000000000  
 RELATIVO 3000

**CANC ENTRENOS-TASACION**  
 Numero Entrenos: 000402530427

TRANSACCION: 42532240  
 REGISTRO: ENTRENOS DE TIMBRES  
 ACTOS: ENTRENOS DE TIMBRES  
 MONEDA: COLONES  
 VALOR: 500.00

TIMBRE COLECTIVO DE 500.00

*[Handwritten Signature]*

RESUMEN DE TRANSACCIONES COLONES

SUB. TOC. TIMBRES	*****0000.00
DOCUMENTOS	*****0000.00
TOTAL TIMBRES	*****0000.00
TOTAL DGTG	*****0000.00

RESOLUCION DE LA TRANSACCION

OPERACION	*****0000.00
CANCELACION	*****0000.00
TOTAL	*****0000.00

BANCO DE COSTA RICA  
 QUINIENTOS DIECISIETE COLONES EXACTOS

MARCE ZUNIGA ZUNIGA  
 24 MAY. 2021

## Emisión de Factura

Factura Electrónica N° 00100002010000025544

Fecha de Emisión: 5-11-21 3:57 p.m

Ver. 4.3

Clave Numérica 50611082100310164283900100002010000025544135474723



**Bufete Sancho Ugalde**  
**José Fabio Sancho Ugalde**  
**Notario Público**

Teléfono: +(506) 8534-4368  
 Fax: +(506)  
 Correo: jofas96@gmail.com

Dirección: San José -vazquez de Coronado

Ident. Física 1-16350371

Receptor: **Alexandra Quirós Villalobos**

Número de Referencia: 471827

Ident. Física: 2-0543-0211

Condición de Venta: Contado

Teléfono: +(506) 8721-2034

Correo: alexquivi@gmail.com

Medio de Pago: Efectivo

Dirección:

### Líneas de Detalle

Código / Cod. Cabyc	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuestos
5654654684	1.00	Col.	Rectificación de medida en aumento de cabida	194.770			194.770	0.00
6546546546	1.00		Compra venta de 1 derecho de propiedad	471.250			531.750	
5654654657	1.00		Reunión de derechos indivisos en razón de el dueño.	68.500			68.500	
6546576515	1.00		Declaración Jurada Escritura número 28 tomo 1	68.500			68.500	
6546806484			Retención de timbres	817.445				

SUB TOTAL NETO	\$	795.020
TOTAL DE I.V.A.	\$	103.352,6
8TOTAL OTROS IMP.	\$	817.445
TOTAL EXONERADO	\$	00,00
TOTAL DE FACTURA	\$	1.724.317,6

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GTI , [www.facturaelectronica.cr](http://www.facturaelectronica.cr)  
 Versión del Documento Electrónico: 4.3



**Archivo de Referencias**  
**Cedulas de identidad**





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

**NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	201230123
<b>Nombre:</b>	ANDRES
<b>Primer Apellido:</b>	PRADA
<b>Segundo Apellido:</b>	CASCANTE
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	22/11/1958
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	ALAJUELA CANTON CENTRAL
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	CASADO
<b>Hijo/a de:</b>	JUAN JOSÉ PRADA BUSTILLO
<b>Y:</b>	SONIA CASCANTE NAVARRO
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

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

—

REPUBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad



**ALEXANDRA QUIRÓS MILLALOBOS**

Nombre:  
1º Apellido:  
2º Apellido:  
C.C.

Número de Cédula: 2-0543-0211  
Fecha de Nacimiento: 07 MAR. 71  
Domicilio Electoral: Orotina Central  
Lugar de Nac.: Alajuela  
Vencimiento: 07 MAR. 22





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

**NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	205430211
<b>Nombre:</b>	ALEXANDRA
<b>Primer Apellido:</b>	QUIROS
<b>Segundo Apellido:</b>	VILLALOBOS
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	07/03/1971
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	ALAJUELA CANTON CENTRAL
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	SOLTERO/A
<b>Hijo/a de:</b>	ALEXANDER QUIROS JIMENEZ
<b>Y:</b>	ANA VILLALOBOS BLANCO
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

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

.  
. .  
. .  
. .  
. .

## Copia de asiento del Registro Inmobiliario

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 349006- -001

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 349006 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 001  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO** 1- SAN PEDRO **CANTON** 15 - MONTES DE OCA  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
SUR : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
ESTE : CALLE PÚBLICA  
OESTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

**MIDE:** TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-0686853-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 349006 Y ADEMAS PROVIENE DE 118139 000

**VALOR FISCAL:** 46.829.268,3 COLONES

**PROPIETARIO:**  
**ANDRÉS PRADA CASCANTE**  
CEDULA IDENTIDAD 2-0123-0123  
ESTADO CIVIL: CASADO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 0472-00002045-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-ENE-2000  
OTROS:

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

Emitido el 23-10-2021 a las 20:09 horas

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 349006- -001

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 349006 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 00 2  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO** 1- SAN PEDRO **CANTON** 15 - MONTES DE OCA  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
SUR : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
ESTE : CALLE PÚBLICA  
OESTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

**MIDE:** TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-0686853-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 349006 Y ADEMAS PROVIENE DE 118139 000

**VALOR FISCAL:** 46.829.268,3 COLONES

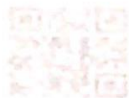
**PROPIETARIO:**  
**ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**  
CEDULA IDENTIDAD 2-0543-0211  
ESTADO CIVIL: SOLTERA  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 0472-00002045-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-ENE-2000  
OTROS:

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

Emitido el 23-10-2021 a las 20:09 horas



Copia del testimonio de la escritura.



JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
3 5 5 6 8 5 5 5 8



**NUMERO VEINTIOCHO – UNO** Ante mi **JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE** notario público con oficina abierta en la provincia de San José, Vazques de Coronado, San Isidro, ciento veinticinco metro este de la Cruz Roja, **COMPARECEN: ANDRÉS PRADA CASCANTE** ingeniero quimico, casado, vecino de San José, Vazquez de Coronado, San Antonio, urbanización Israluz casa tres, portador de la cédula de Identidad número **DOS – CERO UNO DOS TRES – CERO UNO DOS TRES**; y **ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**, doctora, soltera, vecina de Alajuela, Orotina, Orotina, del parque José Martí un kilómetro al este, doscientos metros norte, soltera, portadora de la cédula de Identidad número **DOS – CERO CINCO CUATRO TRES – CERO DOS UNO UNO**; y **MANIFIESTAN: PRIMERO:** Que ambos son codueños en partes iguales de la propiedad inscrita en registro inmobiliario que se describe de la siguiente manera: inscrito en el partido de **SAN JOSÉ**, **MATRICULA: TRES CUATRO NUEVE CERO CERO SEIS**, **NATURALEZA:** Terreno para construir, **SITUADA:** en el distrito **UNO** San Pedro, canton **QUINCE** Montes de Oca, de la plaza de deportes **UN** kilometro al este, y doscientos cincuenta y cinco metros norte, **SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, SUR: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, ESTE: CALLE PÚBLICA, OESTE: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA; PLANO CATASTRADO: SJ – SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES.** Que esa finca tiene según los datos del registro una **MEDIDA** de: **TRESCIENTOS VEINTE** metros cuadrados; siendo que su verdadera medida es de **CUATROCIENTOS DIEZ** metros cuadrados. **SEGUNDO:** Que en consecuencia de la realidad material y física y siendo que es la primera y única vez que se hace este trámite, solicita al Registro se haga la rectificación de medida en aumento de cabida, consignándole a la finca la medida real antes dicha de la cual el suscrito notario da fe con vista en el **plano catastrado número UNO – UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO – DOS MIL VEINTIUNO**, levantado por el topógrafo **DAVID JOSUE SOLANO ESPINOZA**, y del cual guarda una copia en su archivo de referencias. Se estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de **SESENTA MILLONES DE COLONES, NO TOMA NOTA EL REGISTRO** La correspondiente rectificación queda supeditada al plazo de convalidación de **TRES** años, plazo que comenzará a correr a partir del día de inscripción en el Registro, que según se indica en la normativa costarricense, con el fin de que si dicha rectificación afecta a terceros este pueda ejercer su derecho. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. TERCERO:** Que en este acto el primer compareciente **ANDRÉS PRADA CASCANTE** le vende su **derecho a la segunda compareciente ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**, quien lo acepta libre

JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE



JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
35568558



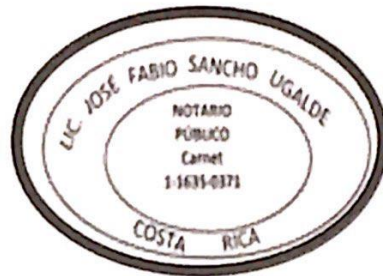
de gravámenes, ni anotaciones por la suma de TREINTA MILLONES DE COLONES, pagados en este mismo acto con el endoso de DOS CERTIFICADOS DE DEPOSITO A PLAZO, con fecha de vencimiento y exigibles a fecha cierta del cinco de diciembre del dos mil veintiuno, a entera satisfacción del vendedor, y con vista del notario en el respectivo contrato de cesión de créditos que entre partes han pactado. CUARTO: Seguido de los actos anteriores y en su completo deseo e interés la segunda compareciente ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS en su condición de dueña única del total de la finca siendo que es la titular y propietaria de los DOS DERECHOS INDIVISOS que recaen sobre la finca antes mencionada con plano catastrado número UNO – UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO – DOS MIL VEINTIUNO, y siendo que de dicha situación se conforma el dominio pleno y absoluto de la finca descrita, solicita al Registro se haga la cancelación de los derechos CERO CERO UNO y CERO CERO DOS a fin de que estos se consignen bajo un mismo derecho. Se estima para efectos fiscales presente acto en la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES. La compareciente ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha pagado a el compareciente ANDRÉS PRADA CASCANTE el monto de TREINTA MILLONES de colones los cuales han sido cancelados mediante endoso de Certificado de Deposito a Plazo número UNO CERO TRES CINCO OCHO NUEVE CUATRO de la cuenta bancaria número UNO CERO NUEVE OCHO NUEVE CERO TRES DOS UNO CUATRO, del Banco Nacional de Costa Rica emitido a las DIEZ horas y CERO minutos del día CINCO del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTE B) Dicha suma de dinero proviene de inversiones en la entidad financiera. C) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. 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, Ley de 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 DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la

JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
3 5 5 6 8 5 5 8



citada ley. ES TODO, Expido un primer testimonio y guardo copia de los documentos correspondientes para poder efectuar este instrumento público en mi archivo de referencias. Leído lo anterior a los comparecientes en voz alta, indican que no tienen dudas, resultan conformes y lo aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José a las QUINCE horas y TREINTA minutos del CINCO de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTIUNO ANDRES PRADA CASCANTE (ILEGIBLE), ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS (ILEGIBLE), JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE (ILEGIBLE) Lo anterior es copia fiel y primer testimonio de la escritura número veintiocho visible al folio treinta y cinco frente del tomo uno de mi Protocolo. Leída y confrontada con su original resultó conforme y expido este primer testimonio para el otorgante en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the signature of José Fabio Sancho Ugalde.





## Copia de Instrumentos Públicos

### Cedulas de identidad.



9:34



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

**NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	201230123
<b>Nombre:</b>	ANDRES
<b>Primer Apellido:</b>	PRADA
<b>Segundo Apellido:</b>	CASCANTE
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	22/11/1958
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	ALAJUELA CANTON CENTRAL
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	CASADO
<b>Hijo/a de:</b>	JUAN JOSÉ PRADA BUSTILLO
<b>Y:</b>	SONIA CASCANTE NAVARRO
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

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



9:34



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

**NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	205430211
<b>Nombre:</b>	ALEXANDRA
<b>Primer Apellido:</b>	QUIROS
<b>Segundo Apellido:</b>	VILLALOBOS
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	07/03/1971
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	ALAJUELA CANTON CENTRAL
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	SOLTERO/A
<b>Hijo/a de:</b>	ALEXANDER QUIROS JIMENEZ
<b>Y:</b>	ANA VILLALOBOS BLANCO
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

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

.  
. .  
. . .  
. . . .

## Copia del asiento del registro inmobiliario.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 349006- --001

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 349006 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 001  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO** 1- SAN PEDRO **CANTON** 15 - MONTES DE OCA  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
SUR : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
ESTE : CALLE PÚBLICA  
OESTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

**MIDE:** TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-0686853-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 349006 Y ADEMAS PROVIENE DE 118139 000

**VALOR FISCAL:** 46.829.268,3 COLONES

**PROPIETARIO:**  
**ANDRÉS PRADA CASCANTE**  
CEDULA IDENTIDAD 2-0123-0123  
ESTADO CIVIL: CASADO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 0472-00002045-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-ENE-2000  
OTROS:

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

Emitido el 23-10-2021 a las 20:09 horas

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 349006- -001

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 349006 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 00 2  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO** 1- SAN PEDRO **CANTON** 15 - MONTES DE OCA  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
SUR : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
ESTE : CALLE PÚBLICA  
OESTE : UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

**MIDE:** TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-0686853-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 349006 Y ADEMAS PROVIENE DE 118139 000

**VALOR FISCAL:** 46.829.268,3 COLONES

**PROPIETARIO:**  
**ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**  
CEDULA IDENTIDAD 2-0543-0211  
ESTADO CIVIL: SOLTERA  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 0472-00002045-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-ENE-2000  
OTROS:

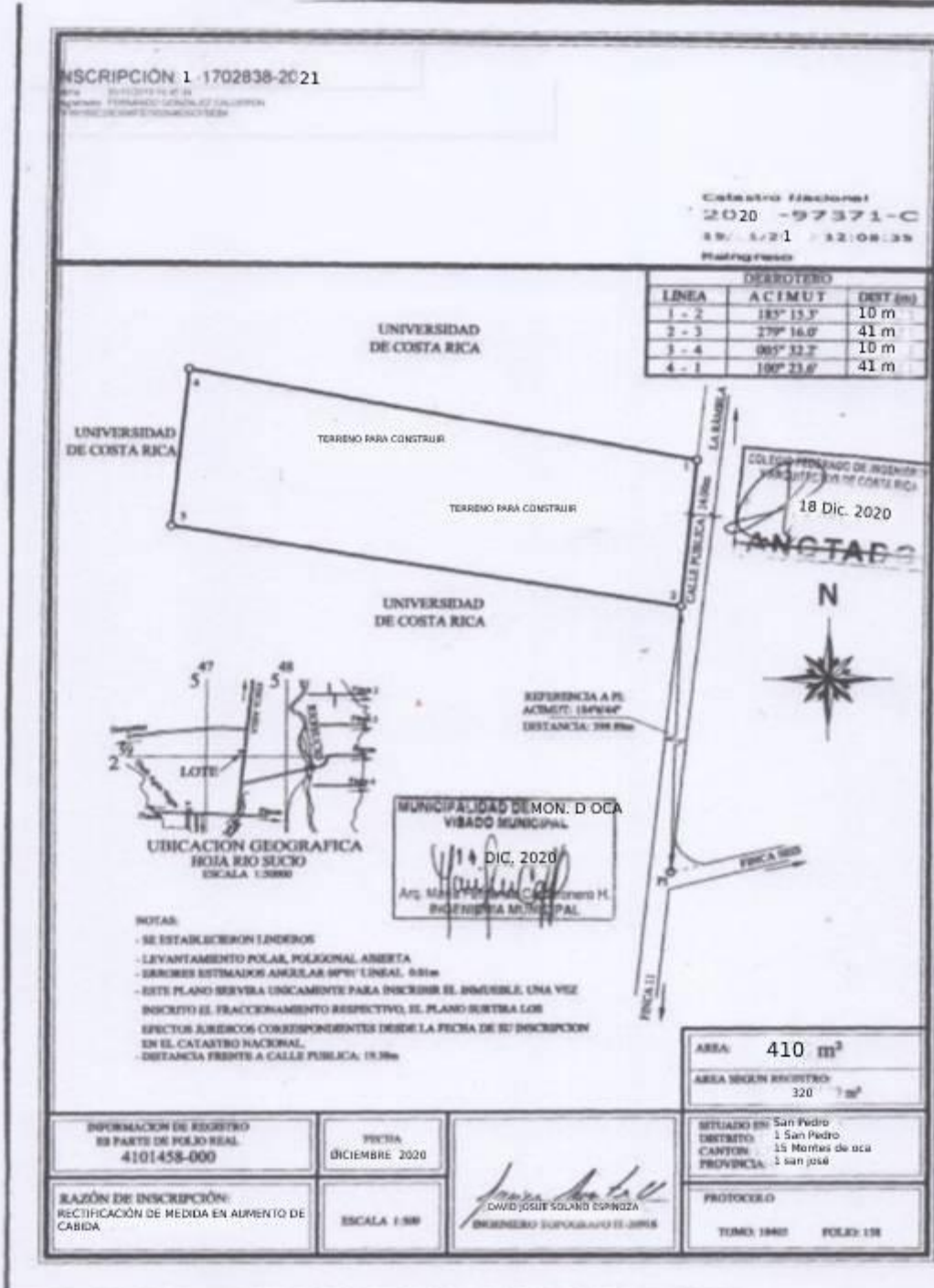
**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY  
**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY

Emitido el 23-10-2021 a las 20:09 horas

Copia plano catastrado

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 4-1702838-2013



## Copia de las estimaciones e honorarios y tributos

### Estimación de honorarios para la rectificación de medida.

¿Estimación del acto? C 60,000,000.00

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢16 500.00
Fiscal	¢625.00
Registro Nacional	¢2 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢19 145.00</b>

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	¢79 235.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢79 235.00</b>

Otros Conceptos	Monto
	0.00
<b>Total de otros conceptos</b>	<b>0.00</b>

Agregar cargo

<b>Honorarios (Valor editable)</b>	¢194770.00
<b>Porcentaje IVA (Valor editable)</b>	13.00%

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA

Total de Gastos	¢98 380.00
Honorarios Profesionales	¢194 770.00
IVA	¢25 320.10
<b>Monto Total a Cobrar en Colones</b>	<b>¢318 470.10</b>

### Estimación de honorarios para la compra venta

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢11 000.00
Fiscal	¢625.00
Municipal	¢60 000.00
Registro Nacional	¢150 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢221 645.00</b>

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	¢45 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢45 000.00</b>

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	¢450 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢450 000.00</b>

Otros Conceptos	Monto
	0.00
<b>Total de otros conceptos</b>	<b>0.00</b>

Agregar cargo

<b>Honorarios (Valor editable)</b>	¢531750.00
<b>Porcentaje IVA (Valor editable)</b>	13.00%

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA

Total de Gastos	¢716 645.00
Honorarios Profesionales	¢531 750.00
IVA	¢69 127.50
<b>Monto Total a Cobrar en Colones</b>	<b>¢1 317 522.50</b>

## Estimación de honorarios para la reunión de fincas.

---

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢275.00
Fiscal	¢125.00
Registro Nacional	¢2,000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢2,420.00</b>

Otros Conceptos	Monto		
	0.00		
<b>Total de otros conceptos</b>	<b>0.00</b>		

Agregar cargo	0.00	
---------------	------	---

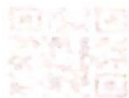
<b>Honorarios (Valor editable)</b>	¢68,500.00
------------------------------------	------------

<b>Porcentaje IVA (Valor editable)</b>	13.00%
--	--------

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA ↻

Total de Gastos	¢2,420.00
Honorarios Profesionales	¢0.00
IVA	¢0.00
<b>Monto Total a Cobrar en Colones</b>	<b>¢2,420.00</b>

## Testimonio



JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
3 5 5 6 8 5 5 5 8



**NUMERO VEINTIOCHO – UNO** Ante mi **JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE** notario público con oficina abierta en la provincia de San José, Vazques de Coronado, San Isidro, ciento veinticinco metro este de la Cruz Roja, **COMPARECEN: ANDRÉS PRADA CASCANTE** ingeniero químico, casado, vecino de San José, Vazquez de Coronado, San Antonio, urbanización Israluz casa tres, portador de la cédula de Identidad número **DOS – CERO UNO DOS TRES – CERO UNO DOS TRES**; y **ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**, doctora, soltera, vecina de Alajuela, Orotina, Orotina, del parque José Martí un kilómetro al este, doscientos metros norte, soltera, portadora de la cédula de Identidad número **DOS – CERO CINCO CUATRO TRES – CERO DOS UNO UNO**; y **MANIFIESTAN: PRIMERO:** Que ambos son codueños en partes iguales de la propiedad inscrita en registro inmobiliario que se describe de la siguiente manera: inscrito en el partido de **SAN JOSÉ**, **MATRICULA: TRES CUATRO NUEVE CERO CERO SEIS**, **NATURALEZA: Terreno para construir**, **SITUADA:** en el distrito **UNO** San Pedro, canton **QUINCE** Montes de Oca, de la plaza de deportes **UN** kilómetro al este, y doscientos cincuenta y cinco metros norte, **SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, SUR: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, ESTE: CALLE PÚBLICA, OESTE: UNIVERSIDAD DE COSTA RICA; PLANO CATASTRADO: SJ – SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES.** Que esa finca tiene según los datos del registro una **MEDIDA** de: **TRESCIENTOS VEINTE** metros cuadrados; siendo que su verdadera medida es de **CUATROCIENTOS DIEZ** metros cuadrados. **SEGUNDO:** Que en consecuencia de la realidad material y física y siendo que es la primera y única vez que se hace este trámite, solicita al Registro se haga la rectificación de medida en aumento de cabida, consignándole a la finca la medida real antes dicha de la cual el suscrito notario da fe con vista en el plano catastrado número **UNO – UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO – DOS MIL VEINTIUNO**, levantado por el topógrafo **DAVID JOSUE SOLANO ESPINOZA**, y del cual guarda una copia en su archivo de referencias. Se estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de **SESENTA MILLONES DE COLONES, NO TOME NOTA EL REGISTRO** La correspondiente rectificación queda supeditada al plazo de convalidación de **TRES** años, plazo que comenzará a correr a partir del día de inscripción en el Registro, que según se indica en la normativa costarricense, con el fin de que si dicha rectificación afecta a terceros este pueda ejercer su derecho. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. TERCERO:** Que en este acto el primer compareciente **ANDRÉS PRADA CASCANTE** le vende su derecho a la segunda compareciente **ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS**, quien lo acepta libre

JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE



JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
35568558



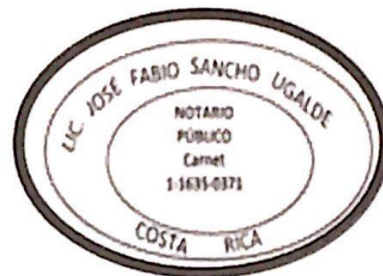
de gravámenes, ni anotaciones por la suma de TREINTA MILLONES DE COLONES, pagados en este mismo acto con el endoso de DOS CERTIFICADOS DE DEPOSITO A PLAZO, con fecha de vencimiento y exigibles a fecha cierta del cinco de diciembre del dos mil veintiuno, a entera satisfacción del vendedor, y con vista del notario en el respectivo contrato de cesión de créditos que entre partes han pactado. CUARTO: Seguido de los actos anteriores y en su completo deseo e interés la segunda compareciente ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS en su condición de dueña única del total de la finca siendo que es la titular y propietaria de los DOS DERECHOS INDIVISOS que recaen sobre la finca antes mencionada con plano catastrado número UNO – UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO – DOS MIL VEINTIUNO, y siendo que de dicha situación se conforma el dominio pleno y absoluto de la finca descrita, solicita al Registro se haga la cancelación de los derechos CERO CERO UNO y CERO CERO DOS a fin de que estos se consignen bajo un mismo derecho. Se estima para efectos fiscales presente acto en la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES. La compareciente ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha pagado a el compareciente ANDRÉS PRADA CASCANTE el monto de TREINTA MILLONES de colones los cuales han sido cancelados mediante endoso de Certificado de Deposito a Plazo número UNO CERO TRES CINCO OCHO NUEVE CUATRO de la cuenta bancaria número UNO CERO NUEVE OCHO NUEVE CERO TRES DOS UNO CUATRO, del Banco Nacional de Costa Rica emitido a las DIEZ horas y CERO minutos del día CINCO del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTE B) Dicha suma de dinero proviene de inversiones en la entidad financiera. C) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. 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, Ley de 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 DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la

JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE  
3 5 5 6 8 5 5 8



citada ley. ES TODO, Expido un primer testimonio y guardo copia de los documentos correspondientes para poder efectuar este instrumento público en mi archivo de referencias. Leído lo anterior a los comparecientes en voz alta, indican que no tienen dudas, resultan conformes y lo aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José a las QUINCE horas y TREINTA minutos del CINCO de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTIUNO ANDRES PRADA CASCANTE (ILEGIBLE), ALEXANDRA QUIRÓS VILLALOBOS (ILEGIBLE), JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE (ILEGIBLE) Lo anterior es copia fiel y primer testimonio de la escritura número veintiocho visible al folio treinta y cinco frente del tomo uno de mi Protocolo. Leída y confrontada con su original resultó conforme y expido este primer testimonio para el otorgante en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the signature of José Fabio Sancho Ugalde.



B.R. DONNILLY TEL: 2252-4444 FAX: 2251-2244 2242-2249 2271-2202

1234567

SERIE Q

1234567


BOLETA DE DIARIO

REPUBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO

Aparatado Pwail 250 San José - Costa Rica - www.rmpdigital.com  
Teléfono: (506) 2205-9777 / 2205-9888

Aparatado Pwail 250 San José - Costa Rica - www.rmpdigital.com  
Teléfono: (506) 2205-9777 / 2205-9888



REGISTRO INMOBILIARIO

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES Andres Prada Cascante, Alexandra Quirós Villalobos

NOTARIO José Fabio Sancho Ugaldé

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe comunicarse de inmediato por escrito indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional Inmobiliario.

PRESENTACIÓN

**Timbres fiscales correspondientes**

**BCR**

BANCO DE COSTA RICA

24/05/2021 14:31:56

Oficina: 950 Main Branch  
Cajero: 1475337  
Documento: 42333243  
Formular: 10100000000000  
Motivo: 3052

CANC. ENTENDOS - TASACION

Número Entero: 000409330697

Tasación: 42333243  
Registros: ENTERO DE TIMBRES  
Acto: ENTERO DE TIMBRES  
Renta Tasada: 0.01  
Rescripciones:  
Finca/Motivo:

TIMBRE COLEGIO DE 550.00

*[Signature]*

MONEDA DE TRANSACCION: COLONES

Sub Tot. Timbres: \*\*\*\*\*550.00  
Descuentos: \*\*\*\*\*33.00  
Total Timbres: \*\*\*\*\*517.00

Total DGTI: \*\*\*\*\*550.00

RESOLUCION DE LA TRANSACCION

Efectivos: \*\*\*\*\*517.00  
Valores: \*\*\*\*\*33.00  
Totales: \*\*\*\*\*550.00

RONDO EN LETRAS:  
QUINIENTOS DIECISIETE COLONES EXACTOS

MARCOS ZUNIGA ZUNIGA  
24 MAY. 2021

**BCR**

BANCO DE COSTA RICA

24/05/2021 14:31:56

Oficina: 950 Main Branch  
Cajero: 1475337  
Documento: 42333243  
Formular: 10100000000000  
Motivo: 3052

CANC. ENTENDOS - TASACION

Número Entero: 000409330697

Tasación: 42333243  
Registros: ENTERO DE TIMBRES  
Acto: ENTERO DE TIMBRES  
Renta Tasada: 0.01  
Rescripciones:  
Finca/Motivo:

TIMBRE COLEGIO DE 550.00

*[Signature]*

MONEDA DE TRANSACCION: COLONES

Sub Tot. Timbres: \*\*\*\*\*550.00  
Descuentos: \*\*\*\*\*33.00  
Total Timbres: \*\*\*\*\*517.00

Total DGTI: \*\*\*\*\*550.00

RESOLUCION DE LA TRANSACCION

Efectivos: \*\*\*\*\*517.00  
Valores: \*\*\*\*\*33.00  
Totales: \*\*\*\*\*550.00

RONDO EN LETRAS:  
QUINIENTOS DIECISIETE COLONES EXACTOS

MARCOS ZUNIGA ZUNIGA  
24 MAY. 2021

# Emisión de Factura

Factura Electrónica N° 00100002010000025544

Fecha de Emisión: 5-11-21 3:57 p.m

Ver. 4.3

Clave Numérica 50611082100310164283900100002010000025544135474723



**Bufete Sancho Ugalde**  
**José Fabio Sancho Ugalde**  
**Notario Público**

Teléfono: +(506) 8534-4368  
 Fax: +(506)  
 Correo: jofas96@gmail.com

Dirección: San José, vazquez de Coronado

Ident. Física 1-16350371

Receptor: **Alexandra Quirós Villalobos**

Número de Referencia: 471827

Ident. Física: 2-0543-0211

Condición de Venta: Contado

Teléfono: +(506) 8721-2034

Correo: alexquivi@gmail.com

Dirección:

Medio de Pago: Efectivo

### Líneas de Detalle

Código / Cod. Cabys	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuestos
5654654684	1.00	Col.	Rectificación de medida en aumento de cabida	194.770			194.770	0.00
6546546546	1.00		Compra venta de 1 derecho de propiedad	471.250			531.750	
5654654657	1.00		Reunión de derechos indivisos en razón de el dueño.	68.500			68.500	
6546576515	1.00		Declaración Jurada Escritura número 28 tomo 1	68.500			68.500	
6546806484			Retención de timbres	817.445				

SUB TOTAL NETO \$ 795.020  
 TOTAL DE I.V.A. \$ 103.352,6  
 TOTAL OTROS IMP. \$ 817.445  
 TOTAL EXONERADO \$ 00,00  
 TOTAL DE FACTURA \$ 1.724.317,6

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GTI, [www.facturaelectronica.cr](http://www.facturaelectronica.cr)  
 Versión del Documento Electrónico: 4.3



**Copia del contrato de cesión de derechos a crédito.**

## **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CUOTAS EN DOCUMENTO PRIVADO**

Los suscritos, Alexandra Quirós Villalobos, mayor, soltera, doctora, vecina de vecina de Alajuela, Orotina, Orotina, del parque José Martí un kilómetro al este, doscientos metros norte, soltera, portadora de la cédula de identidad número DOS – CERO CINCO CUATRO TRES quien para los efectos del presente **contrato** será referido como EL CEDENTE, y ANDRÉS PRADA CASCANTE ingeniero químico, casado, vecino de San José, Vazquez de Coronado, San Antonio, urbanización Israluz casa tres, portador de la cédula de identidad número DOS – CERO UNO DOS TRES – CERO UNO DOS TRES en lo sucesivo denominado EL **CESIONARIO**, han convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE CESIÓN DE CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO**, el cual se regirá por la legislación aplicable y por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** EL CEDENTE es dueño de dos certificados de deposito a plazo en la entidad financiera Banco Nacional de Costa Rica en adelate "LA ENTIDAD FINANCIERA". El valor total de ambos certificados es la suma de 30 MILLONES de colones representados por un certificado de 20 MILLONES de colones, y el otro por un monto de 10 MILLONES de colones.

**SEGUNDA:** Que el cedente en este acto traspasa al **CESIONARIO**, quien acepta, *dichos certificados* de LA ENTIDAD FINANCIERA. EL **CESIONARIO** queda dueño del 100 por ciento de ambos certificados. Como señal de lo anterior, tanto EL CEDENTE como EL **CESIONARIO** suscriben el hecho de que se ha informado a las autoridad de LA ENTIDAD FINANCIERA para que en lo próximo tengan certeza y seguridad jurídica de dicho endose de los certificados.

**TERCERA:** Expresamente manifiesta EL CEDENTE que la presente **cesión de certificados** fue debidamente realizada con todas las capacidades volitivas y cognoscitivas para realizar dicho acto de comercio.

**CUARTA:** El precio de la **cesión** es la suma de 30 *MILLONES de colones*, suma que EL **CESIONARIO** cancela con la futura venta de un derecho de propiedad sobre el cual versa directamente el resultado de la eficacia jurídica de este contrato.

**QUINTA:** La presente **cesión** se hace libre de gravámenes y con todos los derechos y obligaciones inherentes a los títulos valores atípicos traspasados, transmitiendo con la **cesión** y endoso, la calidad de dueño de dueño absoluto sobre el derecho de crédito que se representa aquí. La **cesión** se realiza sin ninguna reserva, limitación, carga y/o gravamen.

El CEDENTE garantiza que los certificados ahora cedidos no están afectas a ningún tipo de litigio, reclamo o disputa de ninguna naturaleza que puedan limitar su libre transferibilidad o disposición.

**SÉTIMA:** Las partes ratificamos nuestra conformidad con la totalidad de las cláusulas supra indicadas y en fe de lo anterior firmamos en la ciudad de San José, a las 10 horas y 45 minutos del día 11 del mes de octubre del año 2021.



[Nombre del cedente]



[Nombre del **Cesionario**]

**Índice notarial.**

INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR EL NOTARIO PUBLICO JOSÉ FABIO SANCHO UGALDE,  
EN LA PRIMERA QUINCENA DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

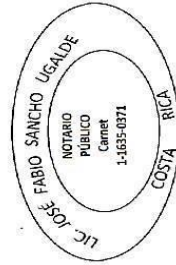
TO- MO	FOLIO INICIO	FOLIO CONCLUSIÓN	NUMERO	HORA	FECHA	CONTRATO	PARTES
1	35 FRENTE E	36 FRENTE	28	15:30	05-11-21	RECTIFICACIÓN DE MEDIDA COMPRA VENTA REUNIÓN DE DERECHOS INDIVISOS ULTIMA LINEA	- ANDRÉS PRADA CASCANTE - ALEXANDRA QUIROS VILLALOBOS

San José, 16 de Noviembre del 2021.

Lic. José Fabio Sancho Ugalde, Notario.



*[Handwritten signature]*



## REFERENCIAS

Álvarez, A. y Pineda, J. (2010). *Los Títulos Valores Electrónicos* (Tesis de Licenciatura). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Código de Comercio (Cod. Com.) Ley 3284 de 1990. 27 de mayo de 1964 (Costa Rica).

Rottier, M. (2009). *Títulos cambiarios no son Títulos Valores* (Licenciatura). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Acuerdo 2014-002-004 de 2014 [Dirección Nacional de Notariado]. Principios Deontológicos del Notariado. 29 de enero de 2014

Tribunal de lo Contencioso Administrativo y Hacienda. Resolución N° 00848. Jose Joaquin Alfaro Vargas: 6 de mayo de 2009.

DIRECTRIZ RIM-003-2011 de 2021. [Junta Administrativa del Registro Nacional]. Actualización de la Guía de Calificación e Inscripción de la Sección Registral del Registro Inmobiliario. 28 de octubre de 2021.