

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL
DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADOS Y ESPECIALIDAD
EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON
PROMESA RECÍPROCA DE COMPRAVENTA
CASO # 01**

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

MARCO ZELEDÓN CERVANTES

MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE ARANJUEZ
SEPTIEMBRE, 2024**

CONTENIDO.

INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso.....	4
Propósitos del análisis del caso.	5
MARCO NORMATIVO.....	6
Normas jurídicas.....	6
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.	21
Fases del Ejercicio Notarial.	23
Argumentación del caso.	27
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	33
REFERENCIAS.	62

INTRODUCCIÓN.

Sabías que alquilar un inmueble puede suponer un riesgo tanto si eres un propietario como si eres el inquilino, razón que hace tan importante el contrato de arrendamiento, porque en él se van a establecer los derechos y las obligaciones de ambas partes y, además, quedarán por escrito todos los pactos que se acuerden con respecto a cualquier tema que pueda acontecer durante el periodo que dure el alquiler.

En este trabajo se analizará de forma integral la función Notarial ante un escenario ficticio con el fin de desarrollar el Trabajo Final de Graduación para optar por la Especialidad en Derecho Notarial y Registral. A manera de Introducción es importante denotar a los lectores que los contratos en Costa Rica pueden ser diversos e importantes para la formalización de un correcto negocio jurídico con el fin de evitar problemas entre los intervinientes, con la primicia de que como primer punto que se debe tener presente al arrendar en Costa Rica es que las regulaciones aplicables a este tipo de relaciones tienden a ser algo diferentes a las que usted puede encontrar en otras jurisdicciones.

En muchos casos, lo estipulado por la normativa aplicable no puede ser renunciado, y aun si las partes negocian algo distinto en el contrato, un acuerdo en este sentido puede no ser siempre válido. También es importante saber lo que la ley establece en asuntos específicos en caso de que las partes no cubran dichos temas en el contrato, y, si las presunciones legales no son en su mejor interés, expresamente acordar algo diferente.

Es por esto y lo anterior que con el fin de desarrollar el tema que nos ocupa el mismo estará centrado en el correcto procedimiento Notarial sin dejar de lado la importancia del correcto uso de los instrumentos notariales, así como la legislación aplicable de forma integral de las diferentes ramas del derecho, bajo el papel que desarrollará el suscrito como el notario en obligación a su función y la correcta asesoría imparcial a los usuarios de su servicio siempre bajo el marco de la imparcialidad, el decoro y el profesionalismo que el Estado exige y delega en él.

Descripción del caso

El caso que se asigna por parte de la Universidad Internacional de las Américas refiere lo siguiente:

Los señores Fernando Pérez Díaz y Marco Aurelio Quesada Porras le presentan la siguiente situación. Don Fernando le propuso a don Marco Aurelio arrendarle un terreno. El inmueble se encuentra ubicado en Alajuela, cerca del volcán Poás. Mide 10 hectáreas. Terreno para construir. Su ubicación es ideal para explotar una empresa turística. Por el momento don Fernando no tiene el dinero para comprar la propiedad, pero desea llegar a un acuerdo con don Marco Aurelio para, mientras consigue el dinero, él pueda arrendar el terreno. Don Marco Aurelio está de acuerdo en arrendarle la propiedad por un monto mensual de siete mil quinientos dólares, por mes adelantado. Don Fernando puede construir hasta cinco cabañas, una piscina, una cancha de tenis y un lugar para restaurante con sus respectivas áreas sociales. Queda a cargo de don Fernando obtener los permisos municipales y cumplir con todos los requisitos de construcción. Don Marco Aurelio quiere que se haga responsable de cualquier perjuicio o consecuencias que él cause por incumplir con los permisos. El arrendamiento del terreno será por diez años. Don Marco Aurelio desea dejar abierta la posibilidad de vender dicho terreno a don Fernando dentro de ese plazo si él así lo desea. Comprende que todo depende de que pueda conseguir el dinero. El precio de la venta será por lo estipulado comercialmente en la zona por metro cuadrado para el momento en que se presente esa posibilidad. Al finalizar el contrato, don Fernando se compromete a dejar el terreno en el mismo estado en que lo encontró, salvo que don Marco Aurelio decide pagarle las mejoras hechas y conservar parte o todo de la infraestructura construida. Adicionalmente, don Marco Aurelio desea que en el momento de la construcción se le enseñen los planos del arquitecto (a) que escoja don Fernando para verificar y dar visto bueno al diseño, materiales, y disposición. Esto porque no quiere que se construyan edificaciones que desmejoren el valor del terreno o que comprometan el paisaje (p.1).

Propósitos del análisis del caso.

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

- A.** Brindar una adecuada asesoría jurídica a los usuarios, los señores Fernando Pérez Díaz y Marco Aurelio Quesada Porras, según lo establecido en los artículos 6 y 34 inciso f) del Código Notarial y Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- B.** Realizar el debido estudio registral sobre la propiedad objeto de este contrato, tal como se establece en el artículo 34 inciso g) del Código Notarial.
- C.** Verificar la identidad de todos los comparecientes por medio de sus respectivos documentos de identidad en concordancia al artículo 39 del Código Notarial.
- D.** Verificar que todos los instrumentos notariales correspondientes a confeccionar para el presente caso como lo son la Escritura Pública y el Testimonio Notarial cumplan con todas las formalidades y requisitos que exige la legislación costarricense establecida en los Títulos II, IV y V del Código Notarial.
- E.** Remitir al Archivo Nacional el respectivo índice según lo establecido en los artículos 26 y 27 del Código Notarial.
- F.** Realizar el cobro correspondiente de honorarios conforme lo establece el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Bajo los lineamientos del artículo 166 del Código Notarial, artículo 7 de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- G.** Por último, expedir la factura correspondiente a los comparecientes en donde coste el correcto importe de honorarios profesionales, según se establece en el artículo 167 del Código Notarial.

MARCO NORMATIVO.

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

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

Normas jurídicas.

En este capítulo se puede encontrar toda la normativa utilizada para la investigación y análisis del caso a resolver.

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

Artículo 6: Deberes del notario. Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

Artículo 15: Responsabilidades. Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

Artículo 26: Deber de presentar índices. Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

Artículo 27: Presentación de los índices. Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos. Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiera copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

Artículo 31: Efectos de la fe pública. El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

Artículo 32: Competencia territorial. Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y

contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

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

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

ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.

- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

Artículo 35: Imparcialidad de la actuación. Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

Artículo 36: Solicitud de los servicios. Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

Artículo 39: Identificación de los comparecientes. Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a duda, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 40: Capacidad de las personas. Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 47: Archivo de referencias. Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 48: Copias de instrumentos públicos. Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 50: Razón inicial. En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario público o, en su caso, el del funcionario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe con sus hojas completas, limpias y en buen estado (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 81: Escritura. La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 82: Encabezamiento. Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 83: Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

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

otorgamiento (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 87: Estipulaciones. El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 89: Reservas y advertencias notariales. La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

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

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 91: Otorgamiento. Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 92: Autorización. La autorización contendrá:

- a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.
- b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.
- c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.
- d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.

- e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones .
- f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.
- g) Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 93: Lugar y orden de las firmas. Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

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

- a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.
- b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 112: Clases de reproducciones. Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 113: Expedición de testimonio. Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiera sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123 (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

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

respectivos (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 115: Engrose. Él engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia. Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en él engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 116: Reproducción de testimonios. En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

Artículo 166: Honorarios. Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación de Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo. En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la SUGEF, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por acuerdo entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior. Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

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

(Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 17/04/1998).

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

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

Principios universales.

- a) **Probidad u honestidad:** Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°002. Dirección Nacional de Notariado. 29/01/2014).
- b) **Ciencia y conciencia:** Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°002. Dirección Nacional de Notariado. 29/01/2014).

Principios específicos.

- a) **Contralor integral de legalidad:** El notario solo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°002. Dirección Nacional de Notariado. 29/01/2014).
- b) **Imparcialidad:** Como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con

neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°002. Dirección Nacional de Notariado. 29/01/2014).

- c) **Asesoría:** El notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°002. Dirección Nacional de Notariado. 29/01/2014).
- d) **Rogación y abstención:** El notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°002. Dirección Nacional de Notariado. 29/01/2014).
- e) **Garante de libre voluntad:** El notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad, ya sea por el engaño, la presión o la astucia (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°002. Dirección Nacional de Notariado. 29/01/2014).
- f) **Cobro de honorarios:** El notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°002. Dirección Nacional de Notariado. 29/01/2014).

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

Artículo 31: La existencia de la persona física principia al nacer viva y se reputa nacida para todo lo que la favorezca desde 300 días antes de su nacimiento. La representación legal del ser en gestación corresponde a quien la ejercería como si hubiera nacido y en caso de imposibilidad o incapacidad suya, a un representante legal (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 34: La entidad jurídica de la persona física termina con la muerte de esta; y la de las personas jurídicas cuando dejan de existir conforme a la ley (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 36: La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal; en las personas jurídicas, por la ley que las regula (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 37: Son mayores de edad las personas que han cumplido dieciocho años; y menores las que no han llegado a esa edad (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 259: Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que este comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 291: Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 627: Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable:

- a) Capacidad de parte de quien se obliga.
- b) Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación.
- c) Causa justa (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 628: La capacidad para obligarse se presume siempre, mientras no se prueben los hechos o circunstancias por los cuales niegue la ley esa capacidad (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 629: Toda obligación tiene por objeto dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa, y puede referirse a todas las cosas que están en el comercio de los hombres, aun a las futuras, como los frutos por nacer (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 630: Es ineficaz la obligación cuyo objeto no pueda reducirse a un valor exigible, o no esté determinado ni pueda determinarse (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

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

La imposibilidad legal existe:

- a) Respecto a las cosas que estén fuera del comercio por disposición de la ley.
- b) Respecto de los actos ilícitos como contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 632: Las causas productoras de obligación, son: los contratos, los cuasicontratos, los delitos, los cuasidelitos y la ley (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 633: Las obligaciones se extinguen: por el pago, por la compensación, por la novación, por la remisión, por la confusión, por el evento de un obstáculo que haga imposible su cumplimiento, por la anulación o rescisión y por la prescripción (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Artículo 693: Toda obligación civil confiere al acreedor el derecho de compeler al deudor a la ejecución de aquello a que está obligado (Código Civil. Ley N° 30. Congreso de la República. 19/04/1885).

Cuarto: Reglamento de La Dirección de Servicios del Registro Nacional. En el artículo 23 de este reglamento se establece los requisitos que debe cumplir el notario Público al momento de presentar el respectivo testimonio al Registro Nacional para su debida inscripción.

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

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

- b)** Contener el sello de presentación en el documento, de tal manera que no obstaculice la visibilidad o interrumpa la literalidad de este para la buena captura de la imagen. Dicho sello, deberá completarlo la persona usuaria de forma legible con los siguientes datos: nombre, apellidos, número de identificación y firma. Al efecto deberá presentar su documento de identificación, conforme a lo consignado en los artículos 9 y 10 de este reglamento y, adicionalmente, el carné profesional respectivo, cuando así corresponda.
- c)** Cumplir con el pago respectivo al acto notarial o registral. Cuando el mismo se realice mediante entero bancario, debe adherirse en hoja adicional con goma, de forma completa, sin que esté sobrepuesto ni doblado, exceptuando cuando el mismo exceda el tamaño de la hoja. El pago también puede realizarse por medios electrónicos y consignar la referencia en el documento mediante nota confeccionada por el notario público. Tratándose de planos, debe traer impreso el número del comprobante de pago en el marco de este. Se exceptúan del pago aquellos actos que por su naturaleza se encuentren exentos del mismo.
- d)** Cuando los documentos contengan más de una hoja, deben agruparlos con una única grapa, en el extremo superior izquierdo. Para aquellos que posean más de veinte hojas, presentarlos con una prensa para folder de dos agujeros, en su costado izquierdo.
- e)** Estar elaborado por medios electrónicos según lo establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el formato en computadora de documentos notariales, en tinta indeleble, de color negro o azul, cuyos rasgos sean claramente visibles.
- f)** No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.
- g)** No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.
- h)** Dejar en el margen derecho del documento, el espacio adecuado para la impresión de las citas de presentación.
- i)** Indicar claramente el acto, contrato, Matrícula, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa vigente establece, asimismo señalar la oficina del RN en la que debe tramitarse.

- j) En el caso de presentar un ulterior testimonio emitido por el Archivo Nacional, debe aportar la boleta de autorización de este, indicando el nombre de la persona legitimada para gestionar la presentación del testimonio que está en custodia de la persona funcionaria que la DSE designe.
- k) Presentar el documento calificado como defectuoso con el formulario de reingreso, excepto aquellos que se depositen en el buzón según lo indicado en el artículo 25 siguiente.
- l) Que ninguno de sus documentos asociados, haya sido presentado previamente en formato digital (Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Reglamento N° 38-A. Junta Administrativa del Registro Nacional. 20/09/2012).

Quinto: Reglamento Para la Presentación de Índices. Este reglamento fue utilizado, puesto que en él podemos encontrar cuáles son aquellas formalidades que el índice debe contener al momento de su debida entrega al Archivo Nacional.

Artículo 6: Formalidades del documento:

- a) En papel de seguridad notarial.
- b) La información debe ser impresa en forma horizontal.
- c) Escrito a máquina con tamaño de letra visible.
- d) Sin borrones, tachaduras, enmiendas ni entrerrenglonaduras.
- e) Firma original del notario.
- f) Sello blanco del notario.
- g) Timbre del Archivo Nacional de ¢20 (Reglamento Para la Presentación de Índices. Decreto Ejecutivo N° 37769. Poder Ejecutivo. 10/04/2013).

Artículo 7: Información que debe contener el índice:

- a) Nombre del notario consignado así: Apellidos, nombre.
- b) Número de carné del Colegio de Abogados (código).
- c) Quincena y mes, ambos en letras, y el año correspondiente.
- d) Por cada instrumento público se consignará la siguiente información:
 - 1. Número de tomo de protocolo en uso o en su defecto, informar que no posee, aun cuando no cartule en la quincena correspondiente.

2. Número de folios donde inicia y donde concluye el instrumento público. En caso de no haberse otorgado ningún instrumento público, se consignará expresamente esta razón.
3. Número de instrumento público.
4. Fecha de otorgamiento del instrumento público.
5. Hora de otorgamiento del instrumento público.
6. Acto o Contrato.
7. Nombre y apellidos de los otorgantes. En caso de actas y protocolizaciones se consignará el nombre de la persona física o jurídica que lo solicita.
8. La información solicitada en los numerales b, d1, d2, d3, d4 y d5 de este artículo, deberá consignarse en números arábigos (Reglamento Para la Presentación de Índices. Decreto Ejecutivo N° 37769. Poder Ejecutivo. 10/04/2013).

Sexto: Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.

Por último, tenemos el Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado, donde podemos encontrar establecido las diferentes tarifas que el notario Público debe cobrar por los actos notariales realizados.

Artículo 75: Mitad de la Tarifa General. El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de actos o convenios de beneficencia o de interés social determinados por ley.
- b) Cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio.
- c) Novación de deudor.
- d) Sustitución o ampliación de garantía, sin aumento de capital.
- e) Modificación de responsabilidad de bienes.
- f) Cancelación o renuncia de arriendo o subarriendo.
- g) Cancelación de condición resolutoria.
- h) Hipoteca a favor del vendedor por el total o parte del precio.
- i) Renuncia de gananciales o reconocimiento de aporte matrimonial.

- j) Modificación de cualquiera de las condiciones o estipulaciones de créditos hipotecarios o prendarios, excepto la ampliación del plazo que pagará de acuerdo con la Tarifa General.
- k) Prórroga de plazo para ejercer derechos.
- l) Interrupción de prescripción de créditos.
- m) Opción de compraventa (Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Decreto Ejecutivo N° 41930-JP).

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.

Primero que todo, debe efectuarse un análisis socio-legal de la naturaleza de la función notarial, para poder determinar la verdadera naturaleza del notario costarricense, es decir, cuál es el régimen que se aplica a su ejercicio profesional.

La armonía social es una tarea de todos los días, el Derecho se presenta como un medio para la consecución de esta, por ende, el notariado o, mejor dicho, la función notarial, también la busca, al ser una especie del género Derecho.

Se afirma que, en nuestro país, existe una nueva visión, moderna y más seria del notariado, por varios aspectos, pero los más importantes están dirigidos a la ética notarial y a las nuevas funciones y deberes del notario. Estas fueron establecidas a partir de la promulgación del nuevo Código Notarial, Ley número 7764 del dos de abril de 1998, que vino a derogar la Ley Orgánica de Notariado, número 39 del 5 de enero de 1943.

Con este nuevo cuerpo normativo se busca amparar de una manera más efectiva los bienes jurídicos que deben protegerse con la función notarial, como lo son la fe pública, la seguridad jurídica y el orden público, por medio de los cuales se logra agilizar el tráfico jurídico.

Esta nueva visión de la función notarial puede resumirse en la innovación o reforzamiento de las funciones del notario. Estas son: las obligaciones éticas, el principio de imparcialidad, el deber de asesorar y el deber de adecuar la voluntad de los usuarios al Ordenamiento Jurídico.

En cuanto a la ética, la Directriz número 004-01, del 13 de diciembre del 2001, dictada por la Dirección Nacional de Notariado, nos indica las actuales líneas a seguir en este campo, de acuerdo con las nuevas exigencias del Derecho Notarial. Estas se pueden sintetizar en:

1. Tener conciencia de la naturaleza jurídica de la función pública ejercida privadamente.

2. Cumplir y observar rigurosamente las disposiciones legales notariales respecto al ejercicio de la función notarial.
3. Velar por brindar un servicio dentro de la más correcta formación y expresión legal de la voluntad en los actos jurídicos notariales que realicen.
4. Intervenir con conciencia de las implicaciones inherentes a los requisitos, condiciones y deberes del notario en el ejercicio de la función, respecto de la normativa específica necesaria para el desempeño profesional.
5. Actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.
6. Vigilar porque sus actuaciones estén guiadas por los valores de integridad, coherencia, honestidad, honradez y transparencia.
7. Mantener constancia en la actualización de las nuevas doctrinas y cambios que afectan el ejercicio de la función notarial.

El contenido de estas normas nos demuestra que la actividad notarial se regula tomando en cuenta aspectos de la libertad del individuo, del carácter especial de la profesión, de la práctica profesional. Sin embargo, a la vez es especulativa porque pueden estar sujetas a un análisis de la moral individual de cada notario.

De acuerdo a las viejas funciones reforzadas y las nuevas funciones y deberes del notario, se debe entender al notario no como un simple profesional liberal, sino como un servidor y a las personas que ruegan su servicio como usuarios y no como clientes, ya que el notario ejerce una función pública.

El inciso a) y el inciso f) del **artículo 34 del Código Notarial** revolucionan la profesión notarial, pues ahora el notario no solo elabora o cartula lo que a ruego le solicita el usuario, sino que debe asesorar al mismo, indicándole si lo que va a realizar es legal. Además, debe explicarle si es la mejor figura que se puede utilizar para lo que realmente quiere.

Esta visión moderna del notario hace que dicho profesional deba prepararse adecuadamente para poder realizar esa doble función adecuadora-asesora, que como deber le establece el nuevo Código Notarial, en los puntos ya indicados.

Otro aspecto de la modernización de la profesión notarial, lo encontramos en el refuerzo, pues ya existía, de la imparcialidad de la actuación notarial, establecida en el artículo 35 del Código Notarial, debido al carácter de fedatario público que goza el notario. Se afirma que ya existía este deber, aunque era de manera indirecta, ya que la Ley Orgánica de Notariado, ya mencionada, en su artículo 16, solo establecía impedimento de actuar en cuanto a los familiares del notario en relación con los testigos instrumentales.

Los magistrados de la Sala Constitucional, han dejado claro que las funciones del abogado y del notario son distintas, ha establecido que los elementos esenciales de esa diferenciación son los siguientes: **I.-** Ser neutral. **II.-** Ser objetivo. **III.-** Dador de fe de los hechos acontecidos.

Fases del Ejercicio Notarial.

Para cumplir debidamente con el objetivo principal que pretende culminar con el Instrumento Jurídico adecuado, y según lo establecido en el apartado anterior fue necesario al momento de su elaboración que distribuyera su contenido en tres etapas, las cuales podremos llegar a observar en breves momentos.

El único objetivo que pretende este capítulo es distinguir y conocer con facilidad cuáles son las diferentes etapas que debe atravesar el notario Público a la hora de ejercer la función notarial y los principios y deberes que se encuentran inmersos en cada una de estas etapas, entre ellas podemos encontrar:

- 1. La Fase Asesora.**
- 2. La Fase Redactora.**
- 3. La Fase Legitimadora.**

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

La importancia que posee este capítulo dentro del presente proyecto puede catalogarse como pieza fundamental para el correcto ejercicio de la función notarial dado que, ante una eventual omisión de una de ellas por parte del notario, podría incurrir en errores y someterse a las distintas responsabilidades que establece nuestro ordenamiento jurídico.

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

Artículo 15: Responsabilidades. Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones (Código Notarial. Ley N°7764. Asamblea Legislativa. 17/04/1998).

En esta actuación notarial tomaremos como base la elaboración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, con derecho de explotación y uso suelo, con promesa recíproca de compraventa, por el que ambas partes deciden acudir a mi oficina, tal y como lo establece el caso que se nos asignó.

Fase asesora

- a) Ante mí, notario Público, se presenta los señores Fernando Pérez Díaz y Marco Aurelio Quesada, para contratar mis servicios profesionales como notario público.
- b) El Señor Fernando Pérez Díaz me comenta que es el dueño Registral de un inmueble de características óptimas para la explotación de dicho bien.
- c) Asimismo, el Señor Marco Aurelio Quesada me comenta su interés en alquilarlo y la posibilidad de comprarlo en un plazo no prolongado, sin embargo, no cuenta con los recursos económicos en este momento, sin embargo, ve un gran potencial en dicho inmueble con el fin de explotarlo con fines turísticos dado que la zona es de mucha plusvalía ya se encuentra cerca del volcán Poás.
- d) Me indican que establecieron los montos de alquiler en la cifra de \$7500.00 dólares, moneda de curso Legal de los Estados Unidos de Norte América y que ambos se encuentran satisfechos en dicho monto.
- e) Dentro de los atributos y permisos que se le brinda al Señor Marco Aurelio Quesada, siempre con algunas restricciones de desarrollar, explotar y construir en dicha propiedad cinco cabañas, una piscina, una cancha de tenis y un lugar para restaurante con sus respectivas áreas sociales.

- f) Sin embargo, acuerdan los comparecientes que El Señor Marco Aurelio Quesada será el responsable de solicitar los permisos correspondientes ante las entidades correspondientes.
- g) Por otra parte, consulta don Fernando Pérez Díaz su preocupación en caso de una responsabilidad civil y solidaria en caso de algún incidente, dado que él es el dueño registral.
- h) También don Marco Aurelio Quesada le gustaría tener la posibilidad de poder comprar este inmueble en el futuro y, asimismo, poder determinar de alguna forma un valor justo para ambos.
- i) También surge la necesidad de definir acuerdos respecto a la terminación anticipada o final del acuerdo de arrendamiento.
- j) Por otra parte, El Señor Fernando Pérez Díaz solicita como un requerimiento indispensable que él quiere tener control y supervisión respecto a lo que se va a construir en dicho inmueble, por lo que se debe establecer cláusulas especiales, que le permitan verificar y dar visto bueno al diseño, el uso de los materiales, y disposición. Esto porque no quiere que se construyan edificaciones que desmejoren el valor del terreno o que comprometan el paisaje.

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

- a) Brindarles una adecuada asesoría jurídica a los clientes Fernando Pérez Díaz y Marco Aurelio Quesada, según se encuentra establecido en los artículos 6 y 34 inciso f) del Código Notarial y en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- b) Que debo realizar el debido estudio registral sobre la propiedad objeto de este contrato, tal como se establece en el artículo 34, inciso g) del Código Notarial.
- c) Verificar sin lugar a duda la identidad de todos los comparecientes por medio de sus respectivas cédulas de identidad, de acuerdo con lo mencionado por el artículo 39 del Código Notarial.

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

Fase redactora.

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

En esta fase se legitiman los actos y negocios jurídicos, es decir, dota a la voluntad de las partes de la forma jurídica requerida para que surtan efectos. Se da la función calificadora, admisión, redacción o formulación, es decir, moldea el acto jurídico al realizar el instrumento.

Fase legitimadora:

La fase final del análisis del caso comprende la lectura de la escritura diseñada en el proceso anterior ante las partes para su aprobación, así como la stampa de la firma del notario que dará de esta manera la fe pública del documento notarial, así como la firma de los comparecientes Marco Aurelio Quesada y Fernando Pérez Díaz para este caso de lo cual debe cumplir con lo siguiente:

- a) Realizar las debidas advertencias y reservas a los comparecientes.
- b) Dejar constancia de que se me presentó todos los documentos correspondientes que sirvieron de prueba para la realización de la escritura.
- c) Leer el contenido de la escritura a los comparecientes.
- d) Dejar constado el consentimiento y la aprobación de los comparecientes.
- e) Firma de los comparecientes y del notario público.
- f) Lugar, hora y fecha de cuando se autoriza la escritura.

En esta etapa el notario infunde certeza, imparte la fe pública a todas aquellas actuaciones, hechos y actos jurídicos ocurridos en su presencia, o que le han sido sometidos para impartir fe de autenticidad.

El notario continúa su labor, la que finaliza con el hacer posible que los actos acordados por las partes y otorgados ante él, surtan efectos en la sociedad, realiza, de ser necesario, cualquier diligencia que se tenga que cumplir, de acuerdo con nuestro Ordenamiento Jurídico, como las diferentes inscripciones registrales.

Argumentación del caso.

Sobre el contrato de Arrendamiento.

1. ¿Qué es el contrato y cuando se debe utilizar?

Contrato en que una persona que tiene el derecho de usar una propiedad inmueble (como fincas, casas, apartamentos, oficinas...) cede ese derecho a otra persona, a cambio del pago de una renta.

Se recomienda usar para relaciones de renta comunes: ósea, cuando ambas personas entienden que lo que se quiere es usar un inmueble durante cierto tiempo para luego devolverlo, y pagando una renta mientras se tenga.

Si lo que se quiere es que la persona que va a rentar obtenga eventualmente la propiedad a futuro del inmueble; podrían considerarse otras opciones como arrendamiento con opción de compra, o compraventa con hipoteca.

La Ley de Arrendamientos expresamente permite en su **artículo 16** que el contrato se haga verbalmente. Nuestra recomendación, no obstante, es que siempre se use un contrato escrito para seguridad de ambas partes.

2. Términos importantes para tomar en consideración.

- a) **Arrendador:** La persona que tiene la titularidad del derecho de uso y goce del inmueble y cede ese derecho a cambio del pago de una renta. Aunque normalmente es el dueño del inmueble, no necesariamente tiene que serlo, y puede ser alguna persona que tenga derecho de goce del inmueble por disposición del dueño. A los arrendadores ocasionalmente se les llaman también alquiladores, arrendantes, locadores o caseros.
- b) **Arrendatario:** La persona quien goza del uso del inmueble y efectúa el pago de la renta. También se les llama inquilinos; y nosotros preferimos usar ese término porque las palabras "arrendador" y "arrendatario" suelen ser confusas.
- c) **Bien inmueble:** Son inmuebles los bienes que "no se pueden mover sin destruirse", ósea, las tierras y lo que tienen pegado. Ejemplos de inmuebles son fincas, casas, edificios, oficinas, construcciones, terrenos.
- d) **Precio o renta:** Al contrato de arrendamiento se le llama también contrato de renta o alquiler. También se usa la palabra renta para referirse al precio del arrendamiento; ósea el monto de dinero que se paga periódicamente al arrendador a cambio del goce del inmueble.
- e) **Uso y goce del inmueble:** El derecho de usar el inmueble para el fin que se hubiere destinado en el contrato de arrendamiento, en este caso muy específico la posibilidad de explotar el inmueble a raíz de las características de este, siendo que está en una zona Turística.
- f) **Plazo:** Tiempo que dura el contrato de arrendamiento. Por ley, los arrendamientos de inmuebles no pueden ser inferiores a 3 años, ni siquiera con consentimiento de ambas partes, salvo algunos casos muy excepcionales

(ver artículo 70 y siguientes de la Ley de Arrendamientos en la sección de leyes).

- g) Evicción y saneamiento: I.- Evicción:** Cuando una tercera persona (que no es el arrendador ni el arrendatario) gana una demanda contra el arrendador y resulta en una sentencia que diga que el inquilino tiene que salir del inmueble. **II.-Saneamiento:** Responsabilidad del arrendador de responder frente al inquilino por la evicción.
- h) Desalojo:** Salida del arrendatario (inquilino) de la propiedad que ocupa. Puede ordenarse forzosamente por un juez, principalmente en procesos de desahucio o monitorios arrendaticios. En ciertos casos calificados también puede ser administrativo (ósea, que es autorizado por la Policía y no por un juez). El inquilino también puede desalojar voluntariamente el inmueble.

3. Cláusulas Obligatorias.

Serían las establecidas en el artículo 11 de la ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

En los contratos de arrendamiento escritos, el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

- a) Nombres, calidades y personerías del arrendador y del arrendatario.**
Las calidades son: nombre completo, nacionalidad, número de identificación, ocupación, dirección exacta de domicilio y estado civil.
Personerías son los documentos legales donde consta quien tiene representación de otra persona o empresa, y casi siempre se usan para el caso de personas jurídicas, si es una persona física no se necesitan (pero también pueden usarse, en caso de representación de persona a persona).
- b) Cita de inscripción, en el Registro Público, del inmueble objeto del contrato. Si el bien no está inscrito, el contrato mencionará el documento fehaciente donde conste el derecho de propiedad o de posesión. Además, se indicará la ubicación exacta del inmueble.** Las citas

entonces son el número de Registro de la propiedad. Casi siempre es el nombre o número de una provincia seguida de varios números, como por ejemplo: SJ-123456.

- c) **Descripción detallada del inmueble arrendado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento, el estado de conservación de los bienes y, en su caso, los vicios o defectos que acompañan la cosa.** Descripción detallada del inmueble arrendado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento, el estado de conservación de los bienes y, en su caso, los vicios o defectos que acompañan la cosa. Esta es una parte muy importante del contrato porque deja entendidas a las partes de cualquier detalle que pudiera haber en el inmueble; para que después no se alegue desconocimiento de algún punto.
- d) **Descripción individualizada de otros muebles no fungibles que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos.** Descripción individualizada de otros muebles no fungibles que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos.
- e) **Mención expresa del destino específico al que se dedicará el inmueble arrendado.** Mención expresa del destino específico al que se dedicará el inmueble arrendado. Esto es importante para que no se le dé un uso que no fuera acordado al inmueble. Por ejemplo, si rento un inmueble solo para vivir o explotar el mismo como en este caso; no puedo después usarlo para ponerme un negocio de venta de churros rellenos de crema pastelera, ni viceversa.

- f) **Monto del precio del arrendamiento o alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago.** Monto del precio del arrendamiento o alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago. En esta sección se requiere indicar el precio. Se recomienda incluir también la información expresa de los aumentos, pero no es necesaria.

- g) **Plazo del arrendamiento.** Plazo del arrendamiento, Recuerde que según el artículo 70 de la Ley de Arrendamientos el plazo no puede ser menor a 3 años; y si se pone menos que eso se tiene derecho a exigir que se tenga el plazo mínimo de 3 años.

- h) **Domicilios que las partes señalan para las notificaciones.** Domicilios que las partes señalan para las notificaciones. Aquí es importante notar que las personas suelen alquilar para irse a vivir, por lo que se recomienda dejar dos direcciones como domicilio en ese caso: el domicilio del inmueble como dirección principal y un domicilio aparte como dirección subsidiaria.

4. Otras cláusulas convenientes para los contratantes, en concordancia con lo dispuesto en esta ley.

En este apartado, dentro de las cláusulas recomendables están, las siguientes, las cuales se deben de adaptar para cada uno de los casos, como por ejemplo en el caso de marras:

- a) **Depósitos de garantía:** Aunque no es requerido por ley, la mayoría de los contratos de arrendamiento de inmuebles conllevan un depósito de garantía, que es un monto que el inquilino paga por adelantado y que el arrendador mantiene en su control durante todo el plazo del arrendamiento, para ser usado en caso de que surgiera alguna obligación inesperada generada por el inquilino.

- b) **Aumentos:** El contrato tiene que dejar bien dichas las condiciones que aplicarán para subir el precio.

- c) **Terminación anticipada:** Por lo general, el inquilino tiene derecho a dar por terminado el contrato en cualquier momento con solo dar 3 meses de anticipación. Aunque se podría interpretar que ese plazo puede ser mayor si así se acuerda, nuestra interpretación es que el plazo máximo de 3 meses es un derecho irrenunciable según el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos. Lo que sí se podría hacer es poner una obligación de preaviso menor, como de un mes, por ejemplo. En cualquier caso, se recomienda dejar esto bien dicho en el contrato para evitar confusiones y dejar establecido que pasa si no se cumple; aclarando que aun si no se dice nada, sigue aplicando el artículo citado.

- d) **Desarrollos o reparaciones eventuales:** Se recomienda, por tanto, dejar esto bien definido entre las partes, con una cláusula que establezca que tipo de reparaciones le corresponde a cada parte.

- e) **Opción de Compra:** Es posible pactar en un arrendamiento una eventual compra futura, a la que los arrendamientos pueden ir sirviendo como abonos. A esta clase de contrato se le conoce precisamente como arrendamiento con opción de compra; o también puede ser una clase de leasing.

- f) **Otras Cláusulas:** Los contratos privados se rigen por un principio general de libertad contractual; que significa que las partes tienen libertad de pactar entre ellas lo que quieran, siempre y cuando no vaya en contra de la ley.

5. **Fecha del contrato:** Fecha del contrato. Ósea, la fecha en que se firma.

6. **Firmas.**

INSTRUMENTO NOTARIAL.

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

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

ARCHIVO DE REFERENCIAS



NO. 9 301 801 B6

PROTOCOLO



NO. 001

4 10 10 2 21:0 3 34

1	LIC. ROY ESTEBAN ZARATE MOLINA, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN
2	NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, MEDIANTE RESOLUCIÓN DNN-
3	DE-5578-2024; HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza al
4	Notario Público MARZO ZELEDÓN CERVANTES , que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y
5	quien también suscribe esta razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno
6	al doscientos, con número y serie de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS UNO –
7	B6 a NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL - B6 , las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto
8	estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido por
9	el Banco de Costa Rica número: 000724276767 , el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248
10	del Código Fiscal. --- San José, a las ocho horas del dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro. REFERENCIA:
11	599558 -ÚLTIMA LÍNEA -
12	
13	
14	
15	
16	NÚMERO UNO: Ante mí, MARCO ZELEDÓN CERVANTES , Notario Público con oficina ubicada en la
17	Provincia de San José, Cantón de Desamparados, Distrito de Desamparados, veinticinco metros dirección oeste de la
18	agencia del Instituto Costarricense de Electricidad, oficina con rótulo visible de letras doradas que indican “MZC
19	ABOGADOS”, encontrándome en la Provincia de Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, comparecen:
20	MARCO AURELIO QUESADA PORRAS , mayor de edad, costarricense, empresario, soltero, portador de la cédula
21	de identidad número: dos - uno cinco tres ocho - dos siete cinco cuatro, con domicilio ubicado en la Provincia de
22	Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se
23	denominará como: “ ARRENDADOR ”; y FERNANDO PÉREZ DÍAZ , mayor de edad, costarricense, empresario,
24	soltero, portador de la cédula de identidad número: dos - cero seis dos nueve - uno ocho cuatro cinco, con domicilio
25	ubicado en la Provincia de Alajuela, Cantón de Alajuela, Distrito de Carrizal, quien en adelante y para los efectos del
26	presente contrato se denominará como: “ ARRENDATARIO ”, denominándose al arrendador y arrendatario en
27	conjunto como las: “ PARTES ”, y DICEN: PRIMERO: DE LA PROPIEDAD . Manifiesta el arrendador que es
28	propietario de la Finca inscrita en el Registro Inmobiliario, MATRÍCULA NÚMERO: DOS - DOS OCHO OCHO
29	OCHO DOS NUEVE - CERO CERO CERO; NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR. FINCA SE
30	ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA; SITUADA: DISTRITO CINCO-SABANA, CANTÓN OCHO-POÁS,

1 PROVINCIA DE ALAJUELA; **LINDEROS:** NORTE: TICO VERDE SOCIEDAD ANÓNIMA, SUR: CALLE
2 PÚBLICA CON CUATROCIENTOS DOCE METROS DE FRENTE, ESTE: TICO VERDE SOCIEDAD
3 ANÓNIMA Y MAURICIO HERRERA HERRERA, Y OESTE: EXPO HELECHOS SOCIEDAD ANÓNIMA Y
4 TICO VERDE SOCIEDAD ANÓNIMA; **MIDE:** CIEN MIL METROS CUADRADOS; **PLANO:** A - CERO UNO
5 SEIS OCHO SEIS CUATRO UNO - UNO NUEVE NUEVE CUATRO; **IDENTIFICADOR PREDIAL:** DOS
6 CERO OCHO CERO CINCO CERO DOS OCHO OCHO OCHO DOS NUEVE. Finca la cual se encuentra libre de
7 gravámenes, anotaciones y afectaciones, al día en los impuestos territoriales, detalle de caminos y tasas municipales,
8 conocida en adelante y para los efectos del presente contrato como la: "**PROPIEDAD**". **SEGUNDO: OBJETO Y**
9 **DESTINO DEL ARRENDAMIENTO.** El arrendador otorga en arrendamiento al arrendatario, la propiedad
10 anteriormente descrita, aceptando el arrendatario el uso y goce del mismo, con el propósito de realizar la construcción,
11 instalación, mantenimiento y explotación con fines turísticos entre los que se destacan, de manera enunciativa, pero
12 no limitativa de: **I.-** Cinco cabañas; **II.-** Piscina comunitaria; **III.-** Cancha de tenis; y **IV.-** Restaurante con sus
13 respectivas áreas sociales, así como cualquier equipo adicional y complementario necesario para el correcto
14 funcionamiento, en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el: "**PROYECTO**", quedando
15 limitado el arrendatario a modificar, remplazar, cambiar, sustituir, agregar, remover, cualquier edificación o
16 modificación instalada o construida en la propiedad arrendada sin la previa autorización del arrendador. **TERCERO:**
17 **PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** Continúan manifestando las partes, que el plazo del presente arrendamiento es
18 de DIEZ AÑOS, iniciando el día DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO y finalizando el
19 DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TREINTA Y CUATRO. El plazo de arrendamiento de la propiedad
20 se prorrogará automáticamente por y hasta dos periodos adicionales, cada uno siempre y cuando las partes no
21 manifiesten su intención de darlo por terminado mediante aviso escrito realizado por lo menos con tres meses de
22 anticipación a la fecha de vencimiento. **CUARTO: DE LA RENTA:** El precio del arrendamiento o renta será la suma
23 de SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el arrendatario
24 pagará la renta por mes adelantado, los días primero de cada mes mediante transferencia electrónica de fondos o
25 depósito bancario a la cuenta a nombre del arrendador en el Banco Bac San José, número de cuenta: CR nueve uno
26 cero uno cero dos cero cero cero nueve tres siete cinco seis cinco nueve cero uno cuatro, enviando el comprobante
27 de pago de la renta al arrendador por cualquier medio electrónico que designe el arrendador. La falta de pago o la
28 mora de una o más cuotas, dará por resuelto el siguiente contrato y como consecuencia formal proceso de desahucio.
29 **QUINTO: DEPÓSITO DE GARANTÍA.** Las partes han convenido en el no pago del depósito por ser el arrendatario
30 quien realice la inversión de la construcción del proyecto o edificación objeto de este contrato. **SEXTO: ESTUDIOS**



NO. 9 301 802 B6



NO. 002

PROTOCOLO

4 10 10 2 21:0 3 31:

- 1 **PREVIOS Y TRÁMITE DE PERMISOS.** A partir de la firma de este contrato, el arrendador autoriza al arrendatario
- 2 a realizar todas las pruebas de suelo y demás estudios necesarios para determinar la viabilidad e idoneidad de la finca
- 3 conforme el destino indicado en el presente contrato. Además, el arrendador autoriza en forma expresa al arrendatario
- 4 para que realice los trámites para la obtención del permiso de uso de suelo de construcción SETENA, MOPT, CFIA,
- 5 INVU, MINAET, AVIACION CIVIL, MUNICIPALES y cualquier otro trámite administrativo necesario para obtener
- 6 los permisos para el destino del presente contrato, para lo cual se compromete a firmar a favor del arrendatario o de
- 7 quien este indique cualquier tipo de autorización y/o poder de que sea necesario para tales efectos. **SÉPTIMO:**
- 8 **OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDADOR.** El arrendador se obliga en forma expresa a cumplir las
- 9 siguientes obligaciones: **I.-** Brindar total goce y disfrute del bien arrendado al arrendatario. **II.-** Suministrar sin dilación
- 10 al arrendatario la documentación necesaria para obtener los permisos necesarios para el destino del presente contrato.
- 11 **III.-** Permitir que el arrendatario o terceros que el arrendatario designe por su cuenta, realicen las contracciones,
- 12 instalaciones, mantenimiento, operación, mejoras y modificaciones necesarias para la explotación de la propiedad
- 13 conforme a lo indicado en el presente contrato, salvo las limitaciones estipuladas en la cláusula octava. **IV.-** Notificarle
- 14 al arrendatario de cualquier proceso judicial o administrativo en el que se involucre o afecte la propiedad y por ende
- 15 ponga en riesgo la totalidad del proyecto. **E.-** El arrendador declara que ninguna persona ha hecho valer ningún
- 16 reclamo de posesión indebida o derechos de ocupación con respecto a la totalidad o parte de la propiedad. **OCTAVO:**
- 17 **OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario se obliga en forma expresa a cumplir
- 18 las siguientes obligaciones: **A.-** Cumplir con el pago de la renta de la forma convenida. **B.-** Contratar por su cuenta su
- 19 propio suministro eléctrico. **C.-** Mantener durante todo el plazo del arrendamiento un seguro de global contra riesgos
- 20 y daños a terceros. **D.-** Al finalizar el contrato, el arrendatario se compromete a dejar el terreno en el mismo estado en
- 21 que lo encontró, salvo que el arrendador decida cancelar a favor del arrendatario, las mejoras hechas todas o en parte
- 22 de la infraestructura construida. **E.-** El arrendatario se compromete a solicitar al arrendador en todo momento la
- 23 autorización sobre el diseño, uso de materiales y disposición del desarrollo del proyecto con el fin de evitar
- 24 edificaciones que desmejoren el valor del terreno o que comprometan el paisaje. **F.-** El arrendatario será responsable
- 25 a título personal o por los terceros que designe de cumplir con todos los permisos municipales y cumplir con todos
- 26 los requisitos de construcción correspondientes para el correcto desarrollo o construcción del proyecto. En caso de
- 27 algún incumplimiento de lo antes dispuesto, el arrendatario se compromete a la cancelación de cualquier sanción,
- 28 pago de daños o perjuicios o consecuencia que se cause por el incumplimiento de algún permiso objeto del presente
- 29 contrato para el correcto desarrollo o construcción del proyecto. **NOVENO: ADMINISTRACIÓN DEL**
- 30 **PROYECTO.** El arrendatario podrá libremente administrar a título personal o designar un tercero que administre en

1 su representación el proyecto, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el:

2 **“ADMINISTRADOR”**, con fines y no limitado a explotación turística, alquiler de hospedaje y servicios de
3 restaurante. Asimismo, el arrendador autoriza la publicación de videos e imágenes del proyecto con fines comerciales.

4 **DÉCIMO: MANTENIMIENTO DEL PREDIO ARRENDADO.** El arrendatario le corresponde el mantenimiento
5 y las reparaciones de la propiedad y se compromete a mantener la propiedad y el proyecto en buen estado de
6 conservación. **DECIMOPRIMERO: IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.** El arrendatario pagará el total de
7 la tasa de impuestos que se originen de la explotación de su negocio, así como los servicios de electricidad, teléfono
8 y la totalidad del recibo del suministro de agua ante la asada o el proveedor correspondiente, igualmente deberá obtener
9 y pagar los permisos que sean necesarios para el funcionamiento de su negocio como licencia municipal (patentes).

10 Seguidamente, en cuanto al impuesto sobre bienes inmuebles, este le corresponde exclusivamente al arrendador.

11 **DECIMOSEGUNDO: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** Conviene las partes que toda modificación de
12 fondo al presente contrato será por mutuo acuerdo mediante documento escrito, el cual se consignará como adendum
13 o enmienda o adicional a la escritura original, según sea el caso, del original. **DECIMOTERCERO:**

14 **NOTIFICACIONES.** Las partes señalan expresamente como **“DOMICILIO CONTRACTUAL”** para recibir todo
15 tipo de notificaciones o comunicaciones entre ellas y/o judiciales las siguientes direcciones: **I.-** Para el arrendador
16 notifiqese en Alajuela, Naranjo, San Miguel, de la escuela quinientos metros norte casa, mano izquierda, de una
17 planta color blanco. **II.-** Para el arrendatario notifiqese en Alajuela, Alajuela, Carrizal, Residencial de Oro
18 apartamento ocho B. Ambas partes convienen expresamente que, para el caso de notificaciones extrajudiciales, se
19 tendrá como válidas únicamente las notificaciones realizadas por carta, siendo obligatorio el acuse recibido en las
20 direcciones señaladas, caso contrario las notificaciones no surtirán efectos entre las partes. **DECIMACUARTO: DE**

21 **LA LEY APLICABLE Y LA JURISDICCIÓN.** La validez, cumplimiento, interpretación y ejecución del presente
22 contrato rige por las Leyes de la República de Costa Rica. **DECIMOQUINTO: DERECHO DE ADQUISICIÓN**

23 **PREFERENTE.** El arrendador otorga al arrendatario un derecho de preferencia sobre la propiedad, en caso de que
24 durante la vigencia de este contrato de arrendamiento el arrendador decida vender la propiedad, por lo tanto, el
25 arrendador se compromete a otorgar al arrendatario el derecho irrevocable y exclusivo a comprar la propiedad bajo
26 los siguientes términos y condiciones: **I.- PRECIO DE COMPRA:** El precio de compra será designado según lo
27 estipulado comercialmente en la zona por metro cuadrado para el momento y condiciones previas al cierre de compra.

28 **B.- EXCLUSIVIDAD:** Durante el periodo que comprende este contrato de arrendamiento, ni el arrendador, ni
29 ninguna de sus filiales, funcionarios, directores, representantes o asesores solicitarán, iniciarán, considerarán,
30 alentarán, contratarán o aceptarán otras propuestas u ofertas de cualquier persona que no sea el arrendatario. **III.-**



NO. 9 301 803 B6



NO. 003

PROTOCOLO

4 40 1000 2 21:03 3 34

1 **CIERRE:** En el cierre, el arrendador transferirá el inmueble libre de toda garantía, impuesto, opciones, contratos de
2 derechos de compra, compromisos, reclamaciones y demandas al arrendatario, o a la persona o entidad que el
3 arrendatario indique por escrito. **IV.- GASTOS:** El arrendatario asumirá todos los gastos asociados con el proceso de
4 inscripción de la compraventa de la Propiedad en el Registro Nacional de la República de Costa Rica, incluyendo: **A.-**
5 El impuesto de traspaso que asciende al uno punto cinco por ciento del precio de compra. **B.-** Los timbres legales.
6 **III.-** Los honorarios notariales. Cada una de las partes pagará los honorarios de sus correspondientes abogados y
7 asesores. **DECIMOSEXTA: DE LA CESIÓN:** El presente acuerdo será vinculante para las partes, sus sucesores y
8 cesionarios. Ninguna de las Partes podrá ceder, transferir o comprometer ninguno de los términos y condiciones de
9 este acuerdo sin el consentimiento expreso, previo y por escrito de la otra parte. **DECIMOSEPTIMA:**
10 **INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El arrendador, de conformidad con los acuerdos
11 anteriores, solicita al Registro Nacional de la Propiedad, que se inscriba EL PRESENTE CONTRATO de
12 ARRENDAMIENTO, bajo los términos y plazos estipulados en el siguiente contrato, al margen de la finca antes
13 descrita. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE LO SIGUIENTE:** A) Que advirtió a las declarantes sobre la
14 trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad. B) Que deja
15 constancia en su archivo de referencias toda la documentación relacionada con el presente acto notarial. C) Que ha
16 identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento y efectos del artículo treinta y nueve del Código
17 Notarial. Así mismo, doy fe de la capacidad legal con la que cuentan ambos comparecientes a efectos del artículo
18 cuarenta del mismo Código Notarial, para realizar este acto, y que los documentos de identidad de los comparecientes,
19 la certificación literal del bien inmueble, ha sido agregado, a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el
20 Código Notarial vigente. D) El suscrito notario advirtió a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus
21 renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. E) De conformidad con lo
22 establecido en el artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial, hago constar que con la firma de la presente
23 escritura se me entregó el monto correspondiente por concepto, timbres y honorarios para la presentación del
24 testimonio ante el Registro Nacional. **ES TODO:** Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban
25 y firmamos de paso en la Provincia de Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, a las ocho horas del
26 diecisiete de septiembre del dos mil veinticuatro. *[Handwritten signatures]*
27
28
29
30

Tasaciones > Pago de Tasación

Pago de Tasación



Ha realizado el pago de Tasación de forma exitosa.

Paso
1

Paso
2

Paso
3



BCR 17/09/2024 08:25:15

Comprobante

Pago de Tasación

Tasación 316120526

Cuenta origen AH
CR37015202230006581115
CERVANTES ZELEDON
MARCO

Monto debitado ₡21.009,00

Detalle de la Tasación

Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
625096718			ENTERO DE TIMBRES	ENTERO DE TIMBRES	PAGADO

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
005	TIMBRE FISCAL	€20.150,00	€1.209,00	€18.941,00
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	€2.200,00	€132,00	€2.068,00
Total		€22.350,00	€1.341,00	€21.009,00

[Finalizar](#)[Nueva Tasación](#)

 BCR 17/09/2024 08:25:15

NÚMERO UNO: Ante mí, **MARCO ZELEDÓN CERVANTES**, Notario Público con oficina ubicada en la Provincia de San José, Cantón de Desamparados, Distrito de Desamparados, veinticinco metros dirección oeste de la agencia del Instituto Costarricense de Electricidad, oficina con rótulo visible de letras doradas que indican "MZC ABOGADOS", encontrándome en la Provincia de Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, comparecen: **MARCO AURELIO QUESADA PORRAS**, mayor de edad, costarricense, empresario, soltero, portador de la cédula de identidad número: dos - uno cinco tres ocho - dos siete cinco cuatro, con domicilio ubicado en la Provincia de Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará como: "**ARRENDADOR**"; y **FERNANDO PÉREZ DÍAZ**, mayor de edad, costarricense, empresario, soltero, portador de la cédula de identidad número: dos - cero seis dos nueve - uno ocho cuatro cinco, con domicilio ubicado en la Provincia de Alajuela, Cantón de Alajuela, Distrito de Carrizal, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará como: "**ARRENDATARIO**", denominándose al arrendador y arrendatario en conjunto como las: "**PARTES**", y **DICEN: PRIMERO: DE LA PROPIEDAD.** Manifiesta el arrendador que es propietario de la Finca inscrita en el Registro Inmobiliario, **MATRÍCULA NÚMERO:** DOS - DOS OCHO OCHO OCHO DOS NUEVE - CERO CERO CERO; **NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR. FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA; **SITUADA:** DISTRITO CINCO-SABANA, CANTÓN OCHO-POÁS, PROVINCIA DE ALAJUELA; **LINDEROS:** NORTE: TICO VERDE SOCIEDAD ANÓNIMA, SUR: CALLE PÚBLICA CON CUATROCIENTOS DOCE METROS DE FRENTE, ESTE: TICO VERDE SOCIEDAD ANÓNIMA Y MAURICIO HERRERA HERRERA, Y OESTE: EXPO HELECHOS SOCIEDAD ANÓNIMA Y TICO VERDE SOCIEDAD ANÓNIMA; **MIDE:** CIEN MIL METROS CUADRADOS; **PLANO:** A - CERO UNO SEIS OCHO SEIS CUATRO UNO - UNO NUEVE NUEVE CUATRO; **IDENTIFICADOR PREDIAL:** DOS CERO OCHO CERO CINCO CERO DOS OCHO OCHO OCHO DOS NUEVE. Finca la cual se encuentra libre

de gravámenes, anotaciones y afectaciones, al día en los impuestos territoriales, detalle de caminos y tasas municipales, conocida en adelante y para los efectos del presente contrato como la: **“PROPIEDAD”**. **SEGUNDO: OBJETO Y DESTINO DEL ARRENDAMIENTO.** El arrendador otorga en arrendamiento al arrendatario, la propiedad anteriormente descrita, aceptando el arrendatario el uso y goce del mismo, con el propósito de realizar la construcción, instalación, mantenimiento y explotación con fines turísticos entre los que se destacan, de manera enunciativa, pero no limitativa de: **I.-** Cinco cabañas; **II.-** Piscina comunitaria; **III.-** Cancha de tenis; y **IV.-** Restaurante con sus respectivas áreas sociales, así como cualquier equipo adicional y complementario necesario para el correcto funcionamiento, en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el: **“PROYECTO”**, quedando limitado el arrendatario a modificar, remplazar, cambiar, sustituir, agregar, remover, cualquier edificación o modificación instalada o construida en la propiedad arrendada sin la previa autorización del arrendador.

TERCERO: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: Continúan manifestando las partes, que el plazo del presente arrendamiento es de DIEZ AÑOS, iniciando el día DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO y finalizando el DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TREINTA Y CUATRO. El plazo de arrendamiento de la propiedad se prorrogará automáticamente por y hasta dos periodos adicionales, cada uno siempre y cuando las partes no manifiesten su intención de darlo por terminado mediante aviso escrito realizado por lo menos con tres meses de anticipación a la fecha de vencimiento.

CUARTO: DE LA RENTA: El precio del arrendamiento o renta será la suma de SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el arrendatario pagará la renta por mes adelantado, los días primero de cada mes mediante transferencia electrónica de fondos o depósito bancario a la cuenta a nombre del arrendador en el Banco Bac San José, número de cuenta: CR nueve uno cero uno cero dos cero cero cero nueve tres siete cinco seis cinco nueve cero uno cuatro, enviando el comprobante de pago de la renta al arrendador por cualquier medio electrónico

que designe el arrendador. La falta de pago o la mora de una o más cuotas, dará por resuelto el siguiente contrato y como consecuencia formal proceso de desahucio. **QUINTO: DEPÓSITO DE GARANTÍA.** Las partes han convenido en el no pago del depósito por ser el arrendatario quien realice la inversión de la construcción del proyecto o edificación objeto de este contrato. **SEXTO: ESTUDIOS PREVIOS Y TRÁMITE DE PERMISOS.** A partir de la firma de este contrato, el arrendador autoriza al arrendatario a realizar todas las pruebas de suelo y demás estudios necesarios para determinar la viabilidad e idoneidad de la finca conforme el destino indicado en el presente contrato. Además, el arrendador autoriza en forma expresa al arrendatario para que realice los trámites para la obtención del permiso de uso de suelo de construcción SETENA, MOPT, CFIA, INVU, MINAET, AVIACION CIVIL, MUNICIPALES y cualquier otro trámite administrativo necesario para obtener los permisos para el destino del presente contrato, para lo cual se compromete a firmar a favor del arrendatario o de quien este indique cualquier tipo de autorización y/o poder de que sea necesario para tales efectos. **SÉPTIMO: OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDADOR.** El arrendador se obliga en forma expresa a cumplir las siguientes obligaciones: **I.-** Brindar total goce y disfrute del bien arrendado al arrendatario. **II.-** Suministrar sin dilación al arrendatario la documentación necesaria para obtener los permisos necesarios para el destino del presente contrato. **III.-** Permitir que el arrendatario o terceros que el arrendatario designe por su cuenta, realicen las contracciones, instalaciones, mantenimiento, operación, mejoras y modificaciones necesarias para la explotación de la propiedad conforme a lo indicado en el presente contrato, salvo las limitaciones estipuladas en la cláusula octava. **IV.-** Notificarle al arrendatario de cualquier proceso judicial o administrativo en el que se involucre o afecte la propiedad y por ende ponga en riesgo la totalidad del proyecto. **E.-** El arrendador declara que ninguna persona ha hecho valer ningún reclamo de posesión indebida o derechos de ocupación con respecto a la totalidad o parte de la propiedad. **OCTAVO: OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario se obliga en forma expresa a cumplir

correspondiente, igualmente deberá obtener y pagar los permisos que sean necesarios para el funcionamiento de su negocio como licencia municipal (patentes). Seguidamente, en cuanto al impuesto sobre bienes inmuebles, este le corresponde exclusivamente al arrendador.

DECIMOSEGUNDO: MODIFICACIONES DEL CONTRATO. Convienen las partes que toda modificación de fondo al presente contrato será por mutuo acuerdo mediante documento escrito, el cual se consignará como adendum o enmienda o adicional a la escritura original, según sea el caso, del original.

DECIMOTERCERO: NOTIFICACIONES. Las partes señalan expresamente como "**DOMICILIO CONTRACTUAL**" para recibir todo tipo de notificaciones

o comunicaciones entre ellas y/o judiciales las siguientes direcciones: **I.-** Para el arrendador notifiquese en Alajuela, Naranjo, San Miguel, de la escuela quinientos metros norte casa, mano izquierda, de una planta color blanco. **II.-** Para el arrendatario notifiquese en Alajuela, Alajuela,

Carrizal, Residencial de Oro apartamento ocho B. Ambas partes convienen expresamente que, para el caso de notificaciones extrajudiciales, se tendrá como válidas únicamente las notificaciones realizadas por carta, siendo obligatorio el acuse recibido en las direcciones señaladas, caso contrario las notificaciones no surtirán efectos entre las partes.

DECIMACUARTO: DE LA LEY APLICABLE Y LA JURISDICCIÓN. La validez, cumplimiento, interpretación y ejecución del presente contrato rige por las Leyes de la República de Costa Rica.

DECIMOQUINTO: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. El arrendador otorga al arrendatario un

derecho de preferencia sobre la propiedad, en caso de que durante la vigencia de este contrato de arrendamiento el arrendador decida vender la propiedad, por lo tanto, el arrendador se compromete a otorgar al arrendatario el derecho irrevocable y exclusivo a comprar la propiedad bajo los

siguientes términos y condiciones: **I.- PRECIO DE COMPRA:** El precio de compra será designado según lo estipulado comercialmente en la zona por metro cuadrado para el momento y condiciones previas al cierre de compra. **B.- EXCLUSIVIDAD:** Durante el periodo que

comprende este contrato de arrendamiento, ni el arrendador, ni ninguna de sus filiales,

funcionarios, directores, representantes o asesores solicitarán, iniciarán, considerarán, alentarán, contratarán o aceptarán otras propuestas u ofertas de cualquier persona que no sea el arrendatario.

III.- CIERRE: En el cierre, el arrendador transferirá el inmueble libre de toda garantía, impuesto, opciones, contratos de derechos de compra, compromisos, reclamaciones y demandas al arrendatario, o a la persona o entidad que el arrendatario indique por escrito. **IV.- GASTOS:** El

arrendatario asumirá todos los gastos asociados con el proceso de inscripción de la compraventa de la Propiedad en el Registro Nacional de la República de Costa Rica, incluyendo: **A.-** El impuesto de traspaso que asciende al uno punto cinco por ciento del precio de compra. **B.-** Los timbres legales. **III.-** Los honorarios notariales. Cada una de las partes pagará los honorarios de sus correspondientes abogados y asesores. **DECIMOSEXTA: DE LA CESIÓN:** El presente

acuerdo será vinculante para las partes, sus sucesores y cesionarios. Ninguna de las Partes podrá ceder, transferir o comprometer ninguno de los términos y condiciones de este acuerdo sin el consentimiento expreso, previo y por escrito de la otra parte. **DECIMOSEPTIMA:**

INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El arrendador, de conformidad con los acuerdos anteriores, solicita al Registro Nacional de la Propiedad, que se inscriba EL PRESENTE CONTRATO de ARRENDAMIENTO, bajo los términos y plazos estipulados en el siguiente contrato, al margen de la finca antes descrita. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE**

LO SIGUIENTE: **A)** Que advirtió a las declarantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad. **B)** Que deja constancia en su archivo de referencias toda la documentación relacionada con el presente acto notarial. **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento y efectos del artículo treinta y nueve del Código Notarial. Así mismo, doy fe de la capacidad legal con la que cuentan ambos comparecientes a efectos del artículo cuarenta del mismo Código Notarial, para realizar este acto, y que los documentos de identidad de los comparecientes, la certificación literal del bien inmueble, ha sido agregado, a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el

Código Notarial vigente. **D)** El suscrito notario advirtió a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. **E)** De conformidad con lo establecido en el artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial, hago constar que con la firma de la presente escritura se me entregó el monto correspondiente por concepto, timbres y honorarios para la presentación del testimonio ante el Registro Nacional. **ES TODO:** Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban y firmamos de paso en la Provincia de Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, a las ocho horas del diecisiete de septiembre del dos mil veinticuatro.--- (Marco Aurelio Quesada Porras) --- (Fernando Pérez Díaz) --- (Marco Zeledón Cervantes) ---. *****

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

EL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO, HACE CONSTAR Y DA FE, QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO UNO, SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE CANCELADOS, MEDIANTE ENTERO BANCARIO NÚMERO: SEIS DOS CINCO CERO NUEVE SEIS SIETE UNO OCHO, EMITIDO POR EL BANCO DE COSTA RICA, A LAS OCHO HORAS CON VEINTICINCO MINUTOS Y QUINCE SEGUNDOS DEL DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO. ---*****

**MARCO
ZELEDÓN
CERVANTES**



MARCO ZELEDÓN CERVANTES FIRMA
PERSONA FÍSICA, CPT-1-1183-0786
FECHA DECLARADA: 17/09/2024
RAZÓN: TESTIMONIO ESCRITURA PÚBLICA N°1
LUGAR: ALAJUELA, NARANJO, SAN MIGUEL

Comprobante de ventanilla Digital

MARCO ZELEDÓN CERVANTES
 RV: Notificación Ventanilla Digital
 Para: NOTIFICACIONES@MZCABOGADOS.COM

Entrada - iCloud 10:06 a. m.

REGISTRO NACIONAL | Ventanilla Digital
DEPENDENCIA DE COSTA RICA

Documento debidamente presentado, cita de presentación: **2024-462514**
 Registro: **Bienes Inmuebles**
 Fecha: **17/09/2024**
 Hora: **09:40:00 am**
 Enteros Ingresados: **625096718**
 Instrumento Público: **ESCRITURAS PÚBLICAS 01**

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

Índice presentado a través del Portal Notarial INDEX



ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. MARCO ZELEDON CERVANTES
CARNÉ # 33320
SEGUNDA QUINCENA DE SEPTIEMBRE DE 2024
ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA*

Tipo Principal Presentado: 01/10/2024 08:00

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	1-F	3-F	1	17/09/2024	08:00	Contrato	Marco Aurelio Quesada Porras; Fernando Pérez Díaz	
****Última Línea****								

Nota:

A) CALIDADES OTORGADAS POR LOS COMPARECIENTES:**COMPARECIENTE UNO.**

- **Nombre:** Marco Aurelio Quesada Porras.
- **Cédula:** 2-1538-2754.
- **Fecha de nacimiento:** 16-04-1982.
- **Lugar de nacimiento:** Centro Central Alajuela.
- **Nombre del padre:** Rolando Quesada Rodríguez.
- **Nombre de la madre:** Yolanda Porras Blanco.
- **Domicilio electoral:** San Miguel, Naranjo, Naranjo.
- **Fecha de vencimiento:** 02-04-2031.
- **Nacionalidad:** Costarricense.
- **Edad:** 42.

COMPARECIENTE DOS.

- **Nombre:** Fernando Pérez Díaz.
- **Cédula:** 2-0629-1845.
- **Fecha de nacimiento:** 05-11-1986.
- **Lugar de nacimiento:** Centro Central Alajuela.
- **Nombre del padre:** Luis Pérez Hernández.
- **Nombre de la madre:** Natalia Díaz García.
- **Domicilio electoral:** Carrizal, Alajuela, Alajuela.
- **Fecha de vencimiento:** 18-03-2028.
- **Nacionalidad:** Costarricense.
- **Edad:** 38.

B) DOCUMENTOS DE IDENTIDAD

B.1) Compareciente Uno

 REPÚBLICA DE COSTA RICA Tribunal Supremo de Elecciones Cédula de Identidad		
2 1538 2754		
		
2 1538 2754	Nombre: MARCO AURELIO 1° Apellido: QUESADA 2° Apellido: PORRAS C.C.:	
Número de Cédula: 2 1538 2754 Fecha de Nacimiento: 16 04 1982 Lugar de Nacimiento: CENTRO CENTRAL ALAJUELA Nombre del Padre: ROLANDO QUESADA RODRIGUEZ Nombre de la Madre: YOLANDA PORRAS BLANCO Domicilio Electoral: SAN MIGUEL NARANJO NARANJO Vencimiento: 02 04 2031 Sexo: M		
		000010001

B.2) Compareciente Dos

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

2 0629 1845



2 0629 1845

Número de Cédula: 2 0629 1845
Nombre: FERNANDO
1° Apellido: PEREZ
2° Apellido: DIAZ
C.C:

Número de Cédula: 2 0629 1845
Fecha de Nacimiento: 05 11 1986
Lugar de Nacimiento: CENTRO CENTRAL ALAJUELA
Nombre del Padre: LUIS PEREZ HERNANDEZ
Nombre de la Madre: NATALIA DIAZ GARCIA
Domicilio Electoral: CARRIZAL ALAJUELA ALAJUELA
Vencimiento: 10 03 2028 Sexo: M



0006 0006

C) CONSULTA REGISTRO CIVIL

C.1) Compareciente Uno

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		CONSULTAS CIVILES									
Inicio	Consultar Cédula	Consultar Nombre	Salir								
SOLICITUD DE CERTIFICACIONES											
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL									
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA											
Número de Cédula :	215382754	Fecha Nacimiento :	16/04/1982								
Nombre Completo :	MARCO AURELIO QUESADA PORRAS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE								
Conocido/a Como :		Edad :	42								
Hijo/a de:	ROLANDO QUESADA RODRIGUEZ	Marginal :	NO								
Identificación:	726453814	Ver Más Detalles									
Y:	YOLANDA PORRAS BLANCO										
Identificación:	582537443										
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: Compatibilidad											
HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION									
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo</p> <p>*** No existen hijos(as) asociados ****</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p> <p>*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTON</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO ELE.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles ALAJUELA</td> <td>NARANJO</td> <td>SAN MIGUEL</td> <td>SAN MIGUEL</td> </tr> </tbody> </table>		PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.	Detalles ALAJUELA	NARANJO	SAN MIGUEL	SAN MIGUEL
PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.								
Detalles ALAJUELA	NARANJO	SAN MIGUEL	SAN MIGUEL								

C.2) Compareciente Dos



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
REPÚBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	206291845	Fecha Nacimiento :	05/11//1986
Nombre Completo :	FERNANDO PEREZ DIAS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	38 AÑOS
Hijo/a de:	LUIS PEREZ HERNANDEZ	Marginal :	NO
Identificación:	285359821	Ver Más Detalles	
Y:	NATALIA DIAZ GARCIA		
Identificación:	376268912		

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

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION								
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.cr, para la cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo</p> <p>*** No existen hijos(as) asociados ****</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p> <p>*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTON</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO ELE.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles ALAJUELA</td> <td>ALAJUELA</td> <td>CARRIZAL</td> <td>CARRIZAL</td> </tr> </tbody> </table>	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.	Detalles ALAJUELA	ALAJUELA	CARRIZAL	CARRIZAL
PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.							
Detalles ALAJUELA	ALAJUELA	CARRIZAL	CARRIZAL							

D) CERTIFICACIÓN LITERAL DE BIENES INMUEBLES

Página 1 de 2

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION LITERAL: RNPDIGITAL: 6023521-2024**

MATRICULA: 288829---000

NATURALEZA: TERRENO DE CONSTRUIR
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-SABANA REDONDA CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE: TICO VERDE S.A.
SUR: CALLE PUBLICA CON 412 METROS DE FRENTE
ESTE: TICO VERDE S.A., MAURICIO HERRERA HERRERA
OESTE: EXPO HELECHOS S.A, TICO VERDE S.A.

MIDE: CIENTO MIL METROS CUADRADOS
PLANO: A-0168641-1994
IDENTIFICADOR PREDIAL: 208050288829 _____

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-11287353	000	FOLIO REAL
2-11298464	000	FOLIO REAL

PROPIETARIO:
MARCO AURELIO QUESADA PORRAS
CEDULA DE IDENTIDAD 2-1538-2754
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACION O PRECIO: 350,000,000.00 COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2021-11748323-12
CAUSA ADQUISITA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCION: 04-NOV-2021
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY




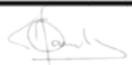
ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA

OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888.

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

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 07 HORAS 15 MINUTOS Y 45 SEGUNDOS, DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

H) PLANO CATASTRADO

<p>REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL</p> <p>INSCRIPCIÓN No: 02 68641 1994</p> <p>Fecha: 12/07/2024 13:21:40 Registrador: DAVID AGUIERO AZOFEIFA 14580A5231FE29CF639E5609CC80F93D</p>	 <p>AÑO 01/02/1994 VISADO CFIA</p>																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">DERROTERO COORDENADAS CRTM05 (m)</th> </tr> <tr> <th>PUNTO</th> <th>ESTE</th> <th>NORTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">574153.01</td> <td style="text-align: center;">1116099.19</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">574154.01</td> <td style="text-align: center;">1116113.15</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">574191.82</td> <td style="text-align: center;">1116113.30</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">574190.37</td> <td style="text-align: center;">1116097.37</td> </tr> </tbody> </table>	DERROTERO COORDENADAS CRTM05 (m)			PUNTO	ESTE	NORTE	1	574153.01	1116099.19	2	574154.01	1116113.15	3	574191.82	1116113.30	4	574190.37	1116097.37
DERROTERO COORDENADAS CRTM05 (m)																			
PUNTO	ESTE	NORTE																	
1	574153.01	1116099.19																	
2	574154.01	1116113.15																	
3	574191.82	1116113.30																	
4	574190.37	1116097.37																	
<div style="text-align: center;"> <p>TICO VERDE S.A.</p>  <p>EXPO HELECHOS S.A., TICO VERDE S.A.</p> <p>TICO VERDE S.A., MAURICIO HERRERA HERRERA</p> <p>CALLE PÚBLICA, 412m²</p> </div>																			
<p><small> LINDEROS EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00°01'00" LINEAL= 0.01m. ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO. EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN LA SUBDIRECCIÓN CATASTRAL. ESCALA DEL MAPA CATASTRAL 1:1000. EXACTITUD RELATIVA +/- 0.08m. EXACTITUD ABSOLUTA +/- 0.40m. EPOCA 2005.83, DATUM CROS, PROYECCION CRTM05. DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL CR-SIRGAS EPOCA 2014.59, TRANSFORMADA AL DATUM CROS. </small></p>																			
<p>ES PARTE DE FOLIO REAL No.</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">2 288829 - 000</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">IDENTIFICADOR PREDIAL No. 208050288829</p>	<p>UBICACION</p> <p style="font-size: 0.8em;">DISTRITO 5° SABANA SUR CANTON 8° POAS PROVINCIA 2° ALAJUELA</p>																		
<p>AREA: 100.000 m²</p>	<p>ESCALA 1 - 500</p>	<p>ERICK CERDAS ROMERO</p>  <p style="font-size: 0.7em;">ERICK CERDAS ROMERO — TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. — 6765</p>																	
<p>PROTOCOLO TOMO: 12449 FOLIO: 11</p>	<p>FECHA - 1994</p>																		

I) COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA



NO. 9 301 801 B6

PROTOCOLO

L 10 10 = 2 24:0 3 34:



NO. 001

1 LIC. ROY ESTEBAN ZARATE MOLINA, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN
 2 NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, MEDIANTE RESOLUCIÓN DNN-
 3 DE-5578-2024; HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza al
 4 Notario Público MARZO ZELEDÓN CERVANTES, que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y
 5 quien también suscribe esta razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno
 6 al doscientos, con número y serie de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS UNO –
 7 B6 a NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL - B6, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto
 8 estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido por
 9 el Banco de Costa Rica número: 000724276767, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248
 10 del Código Fiscal. --- San José, a las ocho horas del dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro. REFERENCIA:
 11 599558 -ÚLTIMA LÍNEA-. 
 12 
 13
 14
 15
 16 NÚMERO UNO: Ante mí, MARCO ZELEDÓN CERVANTES, Notario Público con oficina ubicada en la
 17 Provincia de San José, Cantón de Desamparados, Distrito de Desamparados, veinticinco metros dirección oeste de la
 18 agencia del Instituto Costarricense de Electricidad, oficina con rótulo visible de letras doradas que indican "MZC
 19 ABOGADOS", encontrándome en la Provincia de Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, comparecen:
 20 MARCO AURELIO QUESADA PORRAS, mayor de edad, costarricense, empresario, soltero, portador de la cédula
 21 de identidad número: dos - uno cinco tres ocho - dos siete cinco cuatro, con domicilio ubicado en la Provincia de
 22 Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se
 23 denominará como: "ARRENDADOR"; y FERNANDO PÉREZ DÍAZ, mayor de edad, costarricense, empresario,
 24 soltero, portador de la cédula de identidad número: dos - cero seis dos nueve - uno ocho cuatro cinco, con domicilio
 25 ubicado en la Provincia de Alajuela, Cantón de Alajuela, Distrito de Carrizal, quien en adelante y para los efectos del
 26 presente contrato se denominará como: "ARRENDATARIO", denominándose al arrendador y arrendatario en
 27 conjunto como las: "PARTES", y DICEN: PRIMERO: DE LA PROPIEDAD. Manifiesta el arrendador que es
 28 propietario de la Finca inscrita en el Registro Inmobiliario, MATRÍCULA NÚMERO: DOS - DOS OCHO OCHO
 29 OCHO DOS NUEVE - CERO CERO CERO; NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR. FINCA SE
 30 ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA; SITUADA: DISTRITO CINCO-SABANA, CANTÓN OCHO-POÁS,

1 PROVINCIA DE ALAJUELA; **LINDEROS:** NORTE: TICO VERDE SOCIEDAD ANÓNIMA, SUR: CALLE
2 PÚBLICA CON CUATROCIENTOS DOCE METROS DE FRENTE, ESTE: TICO VERDE SOCIEDAD
3 ANÓNIMA Y MAURICIO HERRERA HERRERA, Y OESTE: EXPO HELECHOS SOCIEDAD ANÓNIMA Y
4 TICO VERDE SOCIEDAD ANÓNIMA; **MIDE:** CIEN MIL METROS CUADRADOS; **PLANO:** A - CERO UNO
5 SEIS OCHO SEIS CUATRO UNO - UNO NUEVE NUEVE CUATRO; **IDENTIFICADOR PREDIAL:** DOS
6 CERO OCHO CERO CINCO CERO DOS OCHO OCHO OCHO DOS NUEVE. Finca la cual se encuentra libre de
7 gravámenes, anotaciones y afectaciones, al día en los impuestos territoriales, detalle de caminos y tasas municipales,
8 conocida en adelante y para los efectos del presente contrato como la: "**PROPIEDAD**". **SEGUNDO: OBJETO Y**
9 **DESTINO DEL ARRENDAMIENTO.** El arrendador otorga en arrendamiento al arrendatario, la propiedad
10 anteriormente descrita, aceptando el arrendatario el uso y goce del mismo, con el propósito de realizar la construcción,
11 instalación, mantenimiento y explotación con fines turísticos entre los que se destacan, de manera enunciativa, pero
12 no limitativa de: **I.-** Cinco cabañas; **II.-** Piscina comunitaria; **III.-** Cancha de tenis; y **IV.-** Restaurante con sus
13 respectivas áreas sociales, así como cualquier equipo adicional y complementario necesario para el correcto
14 funcionamiento, en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el: "**PROYECTO**", quedando
15 limitado el arrendatario a modificar, reemplazar, cambiar, sustituir, agregar, remover, cualquier edificación o
16 modificación instalada o construida en la propiedad arrendada sin la previa autorización del arrendador. **TERCERO:**
17 **PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** Continúan manifestando las partes, que el plazo del presente arrendamiento es
18 de DIEZ AÑOS, iniciando el día DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO y finalizando el
19 DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TREINTA Y CUATRO. El plazo de arrendamiento de la propiedad
20 se prorrogará automáticamente por y hasta dos periodos adicionales, cada uno siempre y cuando las partes no
21 manifiesten su intención de darlo por terminado mediante aviso escrito realizado por lo menos con tres meses de
22 anticipación a la fecha de vencimiento. **CUARTO: DE LA RENTA:** El precio del arrendamiento o renta será la suma
23 de SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el arrendatario
24 pagará la renta por mes adelantado, los días primero de cada mes mediante transferencia electrónica de fondos o
25 depósito bancario a la cuenta a nombre del arrendador en el Banco Bac San José, número de cuenta: CR nueve uno
26 cero uno cero dos cero cero cero cero nueve tres siete cinco seis cinco nueve cero uno cuatro, enviando el comprobante
27 de pago de la renta al arrendador por cualquier medio electrónico que designe el arrendador. La falta de pago o la
28 mora de una o más cuotas, dará por resuelto el siguiente contrato y como consecuencia formal proceso de desahucio.
29 **QUINTO: DEPÓSITO DE GARANTÍA.** Las partes han convenido en el no pago del depósito por ser el arrendatario
30 quien realice la inversión de la construcción del proyecto o edificación objeto de este contrato. **SEXTO: ESTUDIOS**



NO. 9 301 802 B6



NO. 002

L 10 10 2 20 3 30

PROTOCOLO

- 1 **PREVIOS Y TRÁMITE DE PERMISOS.** A partir de la firma de este contrato, el arrendador autoriza al arrendatario
- 2 a realizar todas las pruebas de suelo y demás estudios necesarios para determinar la viabilidad e idoneidad de la finca
- 3 conforme el destino indicado en el presente contrato. Además, el arrendador autoriza en forma expresa al arrendatario
- 4 para que realice los trámites para la obtención del permiso de uso de suelo de construcción SETENA, MOPT, CFIA,
- 5 INVU, MINAET, AVIACION CIVIL, MUNICIPALES y cualquier otro trámite administrativo necesario para obtener
- 6 los permisos para el destino del presente contrato, para lo cual se compromete a firmar a favor del arrendatario o de
- 7 quien este indique cualquier tipo de autorización y/o poder de que sea necesario para tales efectos. **SÉPTIMO:**
- 8 **OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDADOR.** El arrendador se obliga en forma expresa a cumplir las
- 9 siguientes obligaciones: **I.-** Brindar total goce y disfrute del bien arrendado al arrendatario. **II.-** Suministrar sin dilación
- 10 al arrendatario la documentación necesaria para obtener los permisos necesarios para el destino del presente contrato.
- 11 **III.-** Permitir que el arrendatario o terceros que el arrendatario designe por su cuenta, realicen las contracciones,
- 12 instalaciones, mantenimiento, operación, mejoras y modificaciones necesarias para la explotación de la propiedad
- 13 conforme a lo indicado en el presente contrato, salvo las limitaciones estipuladas en la cláusula octava. **IV.-** Notificarle
- 14 al arrendatario de cualquier proceso judicial o administrativo en el que se involucre o afecte la propiedad y por ende
- 15 ponga en riesgo la totalidad del proyecto. **E.-** El arrendador declara que ninguna persona ha hecho valer ningún
- 16 reclamo de posesión indebida o derechos de ocupación con respecto a la totalidad o parte de la propiedad. **OCTAVO:**
- 17 **OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario se obliga en forma expresa a cumplir
- 18 las siguientes obligaciones: **A.-** Cumplir con el pago de la renta de la forma convenida. **B.-** Contratar por su cuenta su
- 19 propio suministro eléctrico. **C.-** Mantener durante todo el plazo del arrendamiento un seguro de global contra riesgos
- 20 y daños a terceros. **D.-** Al finalizar el contrato, el arrendatario se compromete a dejar el terreno en el mismo estado en
- 21 que lo encontró, salvo que el arrendador decida cancelar a favor del arrendatario, las mejoras hechas todas o en parte
- 22 de la infraestructura construida. **E.-** El arrendatario se compromete a solicitar al arrendador en todo momento la
- 23 autorización sobre el diseño, uso de materiales y disposición del desarrollo del proyecto con el fin de evitar
- 24 edificaciones que desmejoren el valor del terreno o que comprometan el paisaje. **F.-** El arrendatario será responsable
- 25 a título personal o por los terceros que designe de cumplir con todos los permisos municipales y cumplir con todos
- 26 los requisitos de construcción correspondientes para el correcto desarrollo o construcción del proyecto. En caso de
- 27 algún incumplimiento de lo antes dispuesto, el arrendatario se compromete a la cancelación de cualquier sanción,
- 28 pago de daños o perjuicios o consecuencia que se cause por el incumplimiento de algún permiso objeto del presente
- 29 contrato para el correcto desarrollo o construcción del proyecto. **NOVENO: ADMINISTRACIÓN DEL**
- 30 **PROYECTO.** El arrendatario podrá libremente administrar a título personal o designar un tercero que administre en



NO. 9 301 803 B6



NO. 003

PROTOCOLO

4 40 40 2 21:0 3 34:

1 **CIERRE:** En el cierre, el arrendador transferirá el inmueble libre de toda garantía, impuesto, opciones, contratos de
2 derechos de compra, compromisos, reclamaciones y demandas al arrendatario, o a la persona o entidad que el
3 arrendatario indique por escrito. **IV.- GASTOS:** El arrendatario asumirá todos los gastos asociados con el proceso de
4 inscripción de la compraventa de la Propiedad en el Registro Nacional de la República de Costa Rica, incluyendo: A.-
5 El impuesto de traspaso que asciende al uno punto cinco por ciento del precio de compra. B.- Los timbres legales.
6 **III.-** Los honorarios notariales. Cada una de las partes pagará los honorarios de sus correspondientes abogados y
7 asesores. **DECIMOSEXTA: DE LA CESIÓN:** El presente acuerdo será vinculante para las partes, sus sucesores y
8 cesionarios. Ninguna de las Partes podrá ceder, transferir o comprometer ninguno de los términos y condiciones de
9 este acuerdo sin el consentimiento expreso, previo y por escrito de la otra parte. **DECIMOSEPTIMA:**
10 **INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El arrendador, de conformidad con los acuerdos
11 anteriores, solicita al Registro Nacional de la Propiedad, que se inscriba EL PRESENTE CONTRATO de
12 ARRENDAMIENTO, bajo los términos y plazos estipulados en el siguiente contrato, al margen de la finca antes
13 descrita. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE LO SIGUIENTE:** A) Que advirtió a las declarantes sobre la
14 trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad. B) Que deja
15 constancia en su archivo de referencias toda la documentación relacionada con el presente acto notarial. C) Que ha
16 identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento y efectos del artículo treinta y nueve del Código
17 Notarial. Así mismo, doy fe de la capacidad legal con la que cuentan ambos comparecientes a efectos del artículo
18 cuarenta del mismo Código Notarial, para realizar este acto, y que los documentos de identidad de los comparecientes,
19 la certificación literal del bien inmueble, ha sido agregado, a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el
20 Código Notarial vigente. D) El suscrito notario advirtió a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus
21 renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. E) De conformidad con lo
22 establecido en el artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial, hago constar que con la firma de la presente
23 escritura se me entregó el monto correspondiente por concepto, timbres y honorarios para la presentación del
24 testimonio ante el Registro Nacional. **ES TODO:** Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban
25 y firmamos de paso en la Provincia de Alajuela, Cantón de Naranjo, Distrito de San Miguel, a las ocho horas del
26 diecisiete de septiembre del dos mil veinticuatro. *[Handwritten signatures]*
27
28
29
30

FACTURA ELECTRÓNICA



MARCO VINICIO ZELEDON

CERVANTES

MZC Abogados

Ident. Física: 1-1183-0785

Correo: notificaciones@mzcabogados.com

Teléfono: +(506) 8419-4245

Fax: +(0) 0

Dirección: San José, Desamparados,
Desamparados, Dorados, 25 m. oeste Agencia
ICE

Actividad económica

741101

Factura Electrónica N°

00100001010000000039

Clave Numérica

50616092400011183078500100001010000000039198839919

Fecha de emisión 17/09/2024 13:04:59PM

Condición de Venta Contado

Medio de Pago Efectivo

Cliente: Fernando Perez Diaz Ident. Física: 2-0629-1845

Teléfono: +(506)8419-4245

Provincia: Alajuela Cantón: Alajuela Distrito: Carrizal

Dirección: Carrizal Centro Barrio: CARRIZAL centro

Código	Unidad	Cantidad	Precio	Descripción	Descuento	Subtotal	Impuesto
C11	Sp	1.00	79,650.00	Servicios jurídicos, n.c.p.	0.00	79,650.00	10,354.50

Comentarios:

Servicios Notariales
Elaboración Valor Contrato 7500 Dolares
moneda Legal de los Estados Unidos de
América

Separación de IVA por tasa		Servicios gravados	
IVA 0,5%	0.00	Servicios exentos	0.00
IVA 1%	0.00	Bienes gravados	0.00
IVA 2%	0.00	Bienes exentos	0.00
IVA 4%	0.00	Total de descuentos	0.00
IVA 8%	0.00	Precio Neto (Subtotal)	79,650.00
IVA 13%	10,354.50	Más IVA	10,354.50
		Más IVA Bienes Usados	0.00
		Más Otros Impuestos	0.00
		Valor Total de la Factura	90,004.50
		Menos IVA Devuelto	0.00
		Más Otros Cargos	0.00
Tipo cambio	1.00	Total del Comprobante	90,004.50

NOVENTA MIL CUATRO COLONES CON 50/100

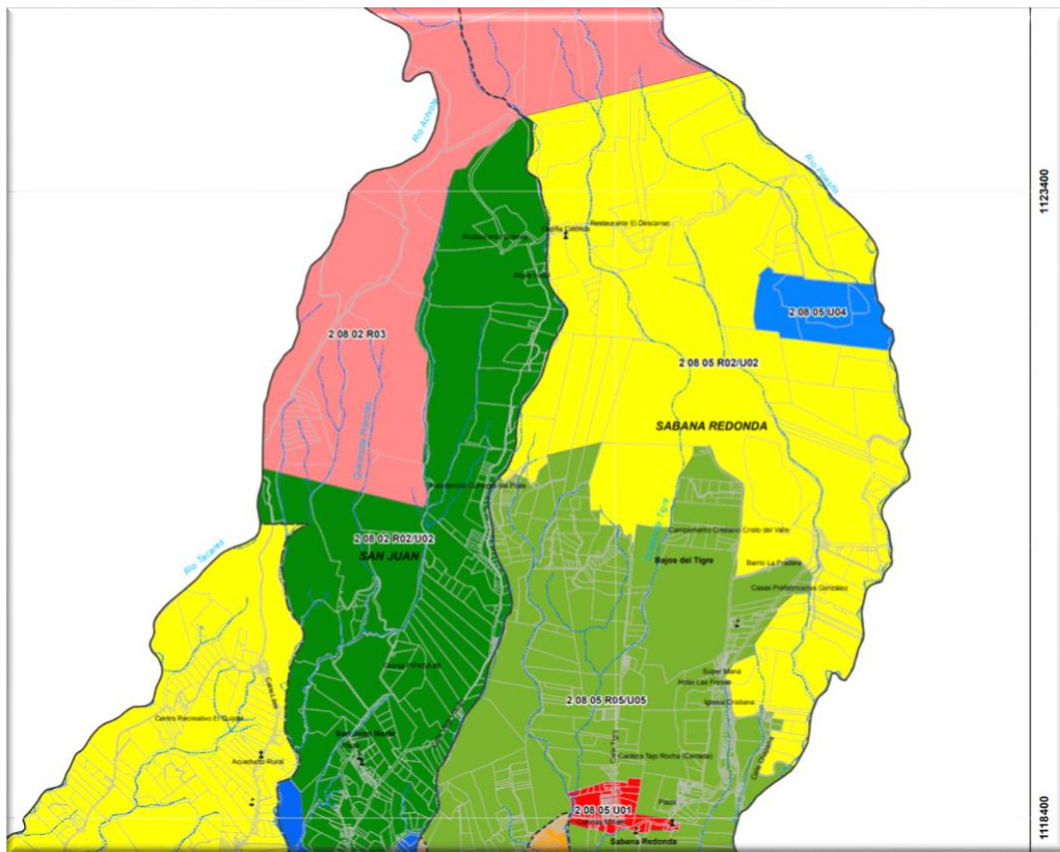
Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GTI, www.facturaelectronica.cr

Versión del Documento Electrónico: 4.3



MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS PROVINCIA 2 ALAJUELA CANTÓN 08 POÁS



MATRIZ DE INFORMACIÓN DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS
PROVINCIA 2 ALAJUELA CANTÓN 08 POÁS DISTRITO 05 SABANA REDONDA

CÓDIGO DE ZONA	208-05-U01	208-05-R02	208-05-U02	208-05-R03	208-05-U04	208-05-R05	208-05-U05
NOMBRE	Sabana Redonda Central	Jardín Botánico - Hacienda El Tirol	Zona de Protección y Volcán Poás	Quintas Agapantos de la Montaña	Bajos del Tigre		
COLOR							
VALOR (¢ / m ²)	40 000	3 500	28 000	900	21 000	5 000	35 000
AREA (m ²)	200	7 000	700	8 500	7 000	7 500	200
FRENTE (m)	10	60	20	45	45	45	10
REGULARIDAD	1	0,8	1	0,85	0,9	0,85	1
TIPO DE VIA	4	4	4	4	8	4	4
PENDIENTE (%)	0	30	0	45	20	30	0
SERVICIOS 1	4		4		1		4
SERVICIOS 2	16	11	11	11	16	14	16
NIVEL	0		0		0		0
UBICACIÓN	5		5		5		5
TIPO DE RESIDENCIAL	VC03		VC02		VC05		VC03
TIPO DE COMERCIO							
TIPO DE INDUSTRIA							
HIDROLOGÍA		3		4		3	
CAP. DE USO DE LA TIERRA		IV		VIII		IV	

REFERENCIAS.

BARLETTA CHAVES, José Antonio, SEGURA HERNÁNDEZ, Alexandra. Algunos contratos Administrativos y Civiles, una comparación sobre aspectos generales y específicos en el ordenamiento jurídico costarricense. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1993. pp.199-200.

JIMÉNEZ, Jorge. Algunas Ideas sobre el contrato de Arrendamiento Regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Revista Judicial (No.82): pp.42, 43-44, San José.

VARELA MARTINEZ, Mario José, Proceso de Fijación de Alquiler: Problemática Alrededor del artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de costa Rica, Facultad de Derecho, 2003. pp. 127-130.

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

Recuperado de:

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

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

Recuperado de:

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

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

Recuperado de:

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

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

Recuperado de:

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

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

Recuperado de:

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

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

Recuperado de:

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

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

Recuperado de:

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

Guía de Calificación Del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral – Versión 1.13
septiembre del año 2024

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