

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

**SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO DE
DERECHO**

Especialidad en Derecho Notarial y Registral

**COMPRAVENTA DE INMUEBLE CON SOLICITUD
ADICIONAL
CASO #3**

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

Licda. MELISSA BOZA FONSECA

Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

JULIO, AÑO 2023

Contenido

<i>Introducción</i>	3
Descripción del caso	3
Propósitos del análisis del caso:	3
<i>Marco Normativo</i>	5
Normas Jurídicas	5
<i>Análisis y argumentación</i>	15
Análisis del caso	15
Argumentación del caso.....	20
<i>Instrumento Notarial</i>	25
<i>Referencias</i>	52
<i>Apéndice A: Declaración jurada</i>	53

Introducción

Descripción del caso

El siguiente trabajo de investigación consiste en el análisis del caso número tres, asignado por el Instituto de Estudios de Post Grado de la Universidad Internacional de las Américas, en la modalidad de graduación de la especialidad en Derecho Notarial. El caso supone lo siguiente:

Se presentan cuatro personas, el señor Pedro Salas Fonseca, quien es ingeniero civil y estado civil casado una vez, quien tiene cinco años de ser pareja sentimental y convivir con la señora María Paula Picado Salazar, quien es docente secundaria, y estado civil soltera, y su madre Ana María Salazar Calvo, adulta mayor y con capacidad cognitiva, pero con movilidad limitada; los tres, viven en una misma casa de habitación. Por último, se presenta Evaristo Contreras Mata, no se indican calidades, y es el propietario del bien inmueble, objeto de compra.

En primer lugar, desean comprar por partes iguales, la propiedad del señor Evaristo Contreras Mata, ubicada en San Juan de la Unión, cuya medida es de cuatrocientos metros cuadrados, se indica el valor de compra en ochenta y cinco millones de colones exactos y se encuentra libre de anotaciones y gravámenes.

En segundo lugar, Pedro Salas Fonseca y María Paula Picado Salazar, consultan: ¿Qué pueden hacer para que la adulta mayor quede protegida? Considerando que ambos, desean asegurar que la propiedad no se embargada ni vendida para proteger sobre todo a la adulta mayor.

Propósitos del análisis del caso:

Para la elaboración de la presente investigación jurídica de estudio de caso, se asumirá como objetivo principal velar por el cumplimiento de la función notarial, brindando a las personas usuarias seguridad jurídica para materializar sus decisiones. Para cumplir con dicho objetivo, se deberán abarcar todas las etapas de la función notarial, así como los requisitos de derecho de fondo, asuntos administrativos, y registrales. Partiendo de este supuesto, se tomará como base de elaboración del mismo, para configurar la teoría del caso,

se basa en las etapas que establece Mora (2013) tales como: el análisis del caso planteado, definición de los posibles institutos procedentes, estudio de los institutos jurídicos, determinación de la opción más conveniente dentro del marco de legalidad.

Las fuentes de consulta a utilizar a efectos de cumplir con los objetivos serán: El Código Notarial, directrices y circulares emitidas por la Dirección Nacional de Notariado, Código de Familia N° 5476, Código Civil Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887, Ley de estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo ley no. 7786, ley de catastro nacional no. 6545, Guía de Calificación Registral de bienes inmuebles, directrices y circulares del Registro Inmobiliario, informes de Investigación del centro de información jurídica en línea, doctrina y jurisprudencia relacionada con la compra venta, unión de hecho, grupo familiar, el usufructo.

Marco Normativo

Normas Jurídicas

Para la argumentación de este caso práctico, se utilizarán como fundamento jurídico las siguientes normas, relacionadas con los institutos que fueron analizados para el caso de estudio desde la óptica notarial y registral; Así como, las normas jurídicas, doctrina y jurisprudencia, del derecho de fondo para cada uno de los institutos analizados para la efectiva resolución y materialización de este caso.

Para la elaboración de los actos solicitados se requiere de una persona notaria, que se encuentre activa ante la Dirección Nacional de Notariado, que cuente con las cuotas del fondo de garantía notarial al día, los índices presentados y al día, y con la documentación necesaria que lo acredita como notario y se encuentre inscrita en el Ministerio de Hacienda para emitir las facturas. A estos efectos, el Código Notarial (1998) establece:

Artículo 2.- Definición de notario público

El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.

En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.

Artículo 3.- Requisitos

Para ser notario público y ejercer como tal, deben reunirse los siguientes requisitos:

b) No tener impedimento legal para el ejercicio del cargo.

Artículo 31.- Efectos de la fe pública

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

Artículo 33.- Actuaciones notariales

Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.

Artículo 47.- Archivo de referencias

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Artículo 48.- Copias de instrumentos públicos

Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

Referente a los deberes de la persona notaria al momento de la comparecencia e identificación de las personas usuarias, así como la elaboración y cierre de la escritura pública cita el Código Notarial (1998) :

Artículo 81.- Escritura La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 82.- Encabezamiento Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

Artículo 83.- Comparecencia

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Artículo 87.- Estipulaciones

El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales

La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

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

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

Artículo 91.- Otorgamiento Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 39.- Identificación de los comparecientes

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, 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.

Siendo que los trámites a realizar, son inscribibles en el Registro Público, se remitirá a las siguientes normas, que versan sobre el proceso de inscripción tanto de forma física como por medio de la plataforma, ventanilla digital:

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Decreto ejecutivo N° 42835 (2021)

Artículo 16 Horario de atención en las áreas físicas de servicio. Es el definido por la Dirección General y será debidamente comunicado por los medios que correspondan. En el caso que una persona usuaria esté dentro del recinto a la hora de cierre durante su atención, únicamente se le gestionarán cinco trámites, teniendo la posibilidad de regresar en horario hábil cuando así lo disponga para realizar los restantes. No obstante, para la presentación de documentos, tanto en formato físico como digital, a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario o Personas Jurídicas, su recepción, sin excepción alguna se hará hasta una hora antes del horario de cierre establecido.

Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. N° 3883 (1967)

Artículo 4°.- El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado.

Artículo 29.- Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional.

El uso de los medios de seguridad es obligatorio.

En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante.

Ley de Aranceles del Registro Público. N° 4564, (1970):

Artículo 2.- Cálculo del arancel

- a) Los documentos sujetos a inscripción o anotación pagarán un mínimo de dos mil colones ((2.000,00), salvo que le corresponda pagar una suma mayor según el presente arancel o esté exento del pago de derechos de Registro.
- b) Actos o contratos que impliquen traspaso. Pagarán cinco colones por cada mil colones ((5,00 x 1000) o fracción de millar: todas las operaciones de propiedad que constituyan traspaso o cambio de titular de su dominio, conforme a los artículos 2 y siguientes de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Este cálculo se basará en el mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato o el que conste en el Registro Único de Valores. Para este efecto, el Registro Nacional fungirá como auxiliar de la Administración Tributaria.
- c) Operaciones que no constituyen traspaso. Pagarán un colón por cada mil colones ((1,00 x 1000) o fracción de millar:

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Ley 7509. (1995)

Artículo 14.- Modificación automática de la base imponible de un inmueble. La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

- a) El mayor valor consignado en instrumento público con motivo de un traslado de dominio.

Decreto ejecutivo N° 41930-JP, arancel de honorarios por servicios de abogacía y notariado:

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

Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales: Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con

su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel. a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%). b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%). c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%). d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%)

Código Civil. Ley No.63. (1887):

Artículo 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

Artículo 460: Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2º- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3º- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.

4º- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

Establece Código Civil. Ley No.63. (1887) en su numeral 1049, que: “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio”.

Importante destacar, que la carga de los gastos y demás accesorios de constitución en escritura pública, en caso de no estipularse, corresponden por mitad al comprador y al vendedor, según lo establecido en el artículo 1067 del Código Civil. En este mismo sentido, la Ley de Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, Ley No.6999 (1985) establece lo siguiente: “ARTICULO 6º.- Contribuyentes. Son contribuyentes del impuesto, por partes iguales, los transmitentes y los adquirentes en los negocios indicados en los artículos primero y segundo del capítulo I de esta ley, quienes para dicho efecto serán responsables solidarios”.

A raíz de la promulgación de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, Ley 7786 (1988). Y mediante acuerdo 2018-003-006, (Dirección Nacional de Notariado), se promulga el lineamiento para la Aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786, se establece la obligatoriedad de realizar la declaración jurada para el origen de los fondos:

Artículo 4º-Declaraciones juradas. Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse en escritura pública, por la parte Compareciente que origina el pago, siempre y cuando el pago, ya sea en efectivo o mediante transacciones de cualquier tipo, con excepción de lo dispuesto en el artículo 9 de estos Lineamientos, sea igual o superior a los diez mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones, monto que se toma como base del régimen sancionatorio del artículo 81 de la Ley 7786, así reformado por Ley 9449. Para efectos de este artículo deberán considerarse tanto los pagos que se realicen al momento de celebrarse el acto o contrato, como los que eventualmente se pactaren para ser realizados a futuro.

Artículo 5º-Para determinar la procedencia de la declaración jurada, el notario debe verificar la existencia de los siguientes elementos:

- a) La mediación de un pago.
- b) La declaración jurada la realiza quien origine el pago.
- c) Debe ser realizada por los comparecientes, eximiéndose de tal requisito cuando la naturaleza del contrato no requiere la comparecencia de la persona que realiza el pago.

Para realizar el análisis de fondo y determinar el posible instrumento jurídicos, es importante analizar distintas normas relacionadas con derecho de familia, desde las normas de orden constitucional (1949):

Artículo 51- La familia, como elemento natural y fundamento de la sociedad, tiene derecho a la protección especial del Estado. Igualmente, tendrán derecho a esa protección la madre, el niño y la niña, las personas adultas mayores y las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 52.- El matrimonio es la base esencial de la familia y descansa en la igualdad de derechos de los cónyuges.

Así como las normas establecidas en el Código de Familia (1973):

Artículo 43- Forma de hacer la afectación, inscripción, efectos, exención fiscal

La afectación la hará el propietario a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho, de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. Asimismo, a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que cumplan todos los siguientes requisitos:

- a) Que pertenezcan al grupo familiar.
- b) Habiten en el inmueble.
- c) Que presenten alguna discapacidad por la cual requieran de apoyos permanentes y generalizados, o que estén en la vejez.

Tanto la afectación como su cesación deberán hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro correspondiente, y surtirán efectos desde la fecha de su inscripción. La afectación y su cesación no estarán sujetas al pago de impuestos ni de derechos de registro.

(Así reformado por el artículo 1° de la Ley para ampliar la Protección del Patrimonio Familiar, N° 9580 del 12 de junio del 2018)

Artículo 46.- Los beneficios y privilegios de los cuatro anteriores artículos se otorgarían al inmueble urbano con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o al rural cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados.

Asimismo, a la parcela rural destinada a la subsistencia de la familia, en el tanto que no exceda esta última extensión. En caso de derechos indivisos, deberá previamente procederse a la localización de ellos, de acuerdo con la ley.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 5895 de 23 de marzo de 1976).

Respecto a la Unión de hecho, regulado en el Artículo 245 del Código de marras: “La unión de hecho pública. notoria, única y estable, por más de dos años, entre dos personas que posean aptitud legal para contraer matrimonio, surtirá todos los efectos patrimoniales propios del matrimonio formalizado legalmente”.

Respecto a la figura de donación del usufructo, se argumenta con las normas establecidas en el Código Civil:

ARTÍCULO 1399.- La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura.

Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.

ARTÍCULO 1400.- Para recibir por donación es preciso estar, por lo menos, concebido al tiempo de redactarse la escritura de donación; pero quedará pendiente el derecho del donatario de que se cumpla lo dispuesto en el artículo 13.

ARTÍCULO 1404.- La donación trasfiere al donatario la propiedad de la cosa donada.

ARTÍCULO 264.- El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:

1º.- De posesión.

2º.- De usufructo.

3º.- De transformación y enajenación.

4°.- De defensa y exclusión; y

5°.- De restitución e indemnización.

ARTÍCULO 287.- En virtud del derecho de usufructuar las cosas, pertenecen al propietario todos los frutos naturales, industriales o civiles que ellas produzcan ordinaria o extraordinariamente.

ARTÍCULO 335.- Por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos; pero el usufructo de bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles e inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es transmisible como el usufructo de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 337.- El usufructuario tiene derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuya [sic] usufructo le pertenezca.

ARTÍCULO 341.- El usufructuario puede gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido su derecho, y disponer de él libremente, por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo.

Se complementa con la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, N° 7935, al tratarse de un título traslativo de dominio realizado para proteger los intereses de una persona Adulta mayor.

Análisis y argumentación

Análisis del caso

En este acápite, se realiza el análisis del caso desde sus distintas fases, la cual realizaremos limitando a la información proporcionada en el caso y creando dentro de los límites permitidos, información, más no escenarios adicionales para contar así, como argumenta Mora (2013) en el libro *La Función Notarial*, con todas las condiciones fácticas para el negocio.

Es por esta razón, que para lograr efectuar lo solicitado, se construyeron documentos con la información base del caso, tales como certificaciones de Registro Nacional, certificaciones del Registro Civil números de finca, calidades de las partes, entre otros.

Fase Asesora.

En esta primera fase, se inicia con la manifestación de las personas usuarias, la persona notaria debe prestar atención a lo que las partes indican requerir, y dirigir la conversación, hacia el camino que culmine con una solución jurídicamente viable y eficaz; para Mora Vargas (2013) la persona notaria es “(...) un consejero amigable, un conocedor calificado y un mediador jurídico” (p.104). Por ello, es importante que, como conocedor del ordenamiento jurídico, debe escuchar con atención a lo que quieren las partes, entrevistar para comprender mejor y brindar respuesta con lenguaje común, las consultas que realicen las personas usuarias.

Es por esta razón que, se efectuará esta prime fase, desde de los cuatro puntos clave mencionados por Mora (2013) dentro de la función asesora: a) la información: se les informa sobre el alcance jurídico de la institución o acto a realizar, b) asesoramiento estricto: la persona notaria debe explicar con lenguaje claro, realizando esta asesoría de forma aclaratoria, asegurándose que las partes comprendan c) La asistencia: se debe brindar una asesoría integral, no solamente respecto al acto en sí, sino a todas las implicaciones relativas a ello, según la condición y necesidades de las partes, brindando seguimiento del negocio, d) el consejo: el notario debe inclusive una vez realizado el negocio, aconsejar de acciones que puedan ser de beneficio a futuro. En otras palabras, la fase asesora comprende todo lo relativo al buen acompañamiento, previo, durante y posterior, no solo bajo el planeamiento de efectuar un negocio jurídico.

El presente caso, dos personas, Pedro y María Paula desean comprar un bien inmueble y, por otro lado, desean “proteger” de embargos o venta, principalmente a Ana María, quien es una persona adulta mayor con movilidad limitada. Inicialmente, se escucha, para ir descartando e interiorizando posibilidades.

Una vez que se ha escuchado las manifestaciones de las partes, con la información obtenida, la persona notaria debe iniciar con la entrevista a las partes, con la finalidad de comprender mejor, cuales son los intereses de las mismas, para ello se requieren preguntas tales como:

- ¿Cuáles son sus calidades completas?
- ¿Cuál es el numero de matricula de la finca que desean comprar? Se consulta y corrobora la provincia de la finca, que no es suministrada.
- En el caso del señor Pedro, ¿Existe algún interés en realizar la separación judicial o divorcio? En el caso del señor Pedro.
- La protección hacia la adulta mayor, ¿se quiere hacer durante todo su tiempo de vida o no?
- ¿Tiene la persona adulta mayor, impedimento para sustentarse por sí misma?

La persona notaria, con mayor claridad, y amplitud datos otorgados por las partes, asesora a las mismas y procede a realizar una explicación de los posibles institutos jurídicos a realizar, y según la información brindada, se realiza la asesoría. En vista que este es un caso hipotético, donde no es factible abordar la entrevista y hacer preguntas y repreguntas, esta fase no es cubierta. Se realiza la asesoría sin presumir ningún elemento adicional al brindado, salvo lo necesario para lograr el fin.

Cabe destacar que, la persona notaria tiene el deber de brindar asesoría a todos los comparecientes, no solamente al señor Pedro y la señora María Paula, se les explica la trascendencia de la compra venta de bienes inmuebles, así como ciertos requisitos para efectuarla: 1) Debe ser otorgada en escritura pública, 2) el bien inmueble, debe tener los impuestos municipales al día, 3) por el monto ser superior a los \$10.000 o su equivalente en colones, se debe realizar una declaración jurada para cumplir con el artículo 15 ter de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, 4) se pone en conocimiento al vendedor, que debe pagar el impuesto sobre la renta de capital inmobiliario,

5) en vista que no se indica haber acuerdo respecto al pago de gastos e impuestos, se establece conforme a la ley, y son responsables solidariamente tanto vendedor, como compradores.

Estando las partes enteradas y conformes con la explicación y requisitos que se deben de cumplir previo y posterior al otorgamiento de la compra venta, se procede a darle estructura a la segunda solicitud, de “proteger” de embargos y venta, principalmente a la señora Ana María y para ello, y bajo el supuesto expuesto, se les explica sobre la afectación de patrimonio familiar y por ende de ahonda en distintos terminos importantes para la definición de la ruta a tomar, como unión de hecho, libertad de estado, grupo familiar.

Finalmente, y habiendo descartado esta primer opción, se les aconseja a las partes, realizar una donación del derecho de usufructo manteniendo la nuda propiedad en partes iguales, tanto para el señor Pedro como la señora María Paula. Se les informa que, la señora Ana María podría no comparecer en el mismo acto, este caso, tiene plazo de un año para aceptar dicha donación. Aunado a ello, se les informa y aconseja que: 1) la donacion del usufructo, se puede otorgar en el mismo instrumento público, donde se otorga la compra venta, 2) se recomienda vehementemente que en el mismo acto comparezca la señora Ana María, 3) para todos los actos a realizar deben aportar su documento de identidad vigente y en buen estado.

Estando todas las partes de acuerdo, aceptando los requisitos, y previo a la realización de los actos solicitados, se les advierte que el pago tanto de timbres, impuestos, honorarios devengados y el Impuesto de Valor Agregado, por los actos a realizar, se realizan en un solo tracto, con el otorgamiento del instrumento público, mismo momento se les emitirá la factura correspondiente.

Fase redactora.

En esta fase la persona notaria, formula desde una estructura legal, lo solicitado y acordado por las partes. En esta fase redactora, es importante destacar que se debe llevar en al menos dos fases. Primeramente, se redacta y se entrega un documento preliminar, con la finalidad de que las partes, puedan leer, estudiar, repreguntar o corregir de ser necesario, de esta forma realizar por parte de la persona notaria una primera depuración del instrumento.

En segundo lugar, una vez confirmado por todas las partes y cumpliendo con todos los requisitos necesarios para su otorgamiento, se procede a la impresión en el protocolo y

consecuentemente, en presencia de todos los comparecientes, se procede a dar lectura. Es importante que esta lectura, se de en voz alta y sea realizado por la persona notaria, en caso de requerir nuevamente alguna consulta, se da espacio para evacuarla.

Es por estas razones, que se deja constancia dentro del instrumento lo subsecuente “Se advierte a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus estipulaciones, los comparecientes manifiestan aceptar y entender.”.

Fase legitimadora.

En esta última fase del análisis del caso en la función notarial, la persona notaria legitima o da veracidad a los actos, “consiste en otorgar la adecuada investidura a los actos notariales de veracidad, que los hacen aptos para conformar las relaciones jurídicas” (Mora, 2013, p.113), es decir, les da validez, autenticidad y legalidad a los actos que se presenten ante él, esto posible por la fe notarial que otorga el Estado a las personas notarias, brindado mayor seguridad jurídica a través del cumplimiento de las actuaciones preescriturarias, redacción y legitimación, y por último, los actos postescriturarios.

EL presente caso, como ya se ha mencionado consiste en efectuar tres actos notariales distintos, dos principales y a solicitud de las personas usuarias, compra venta y donación de usufructo, y la declaración jurada, que surgió a la vida jurídica, por disposición legal. Los tres actos, son protocolarios, y facultativamente se pueden realizar en el mismo instrumento público.

La primera fase, consiste en la verificación las actuaciones preescriturarias, o verificaciones previas: entre ellas, para el caso en concreto se requiere realizar los estudios en la plataforma del Registro Nacional para la revisión del bien inmueble, donde se constata su propietario, si tiene gravámenes o anotaciones, si posee plano catastrado o no, así como la lista indicada en el artículo 460 del Código Civil, verificar que se encuentre al día con el pago de impuesto territorial; se verifican las calidades de las partes, así como su capacidad jurídica, los documentos de identificación y en caso de requerirse, se solicita un segundo documento de identidad como pasaporte o licencia de conducir, además se coteja la información brindada en la plataforma del Registro Civil. De todas estas actuaciones, se deja archivo en el protocolo de referencias.

La segunda fase, una vez plasmada en el protocolo, para darle legalidad a los actos, firman los comparecientes y, por último, al rubricarse con la firma de la persona notaria, al finalizar el documento, se hace el cierre del instrumento público, dándole legitimidad y fe pública. En este momento, es deber de los usuarios, realizar la cancelación de la totalidad de timbres, impuestos de traspaso y honorarios, así como el Impuesto de Valor Agregado.

La tercera fase, inicia cuando ya ha finalizado el cierre de la escritura pública, pero la persona notaria sigue teniendo responsabilidad para finalizar los actos. Una vez que realizan el pago, hay que emitir la factura digital.

Además, por la naturaleza de los actos, y requerir publicidad registral, se deben inscribir ante el Registro Nacional, Registro de Bienes Inmuebles, por esa razón, la persona notaria tiene el deber confeccionar el testimonio con vista en la matriz con prontitud, donde transcribe de forma literal o en lo conducente, el instrumento público, y la función notarial no termina allí, la persona notaria tiene obligaciones formales y materiales, a nivel tributario, ya que en el traspaso de bienes inmuebles, tiene la responsabilidad de captar, declarar y cancelar los impuestos y timbres para el traspaso y la donación de derecho de usufructo. Tanto la declaración como el pago, se realiza por medio por medio de la plataforma física o virtual del Banco de Costa Rica. La constancia del pago del entero se hace o con copia física adjunta, o bien por medio de razón notarial.

Para finalizar, se debe presentar ante el Registro Nacional, ya sea en ventanilla que requiere el uso de papel de seguridad, boleta de seguridad, la firma y sello blanco de la persona notaria; bien, por medio de sistema “Ventanilla Digital”, en formato PDF, sin necesidad del uso de papel de seguridad y boleta de seguridad, con la firma digital de la persona notaria. Una vez calificado y recibido inscrito, se entrega el nuevo título de propiedad a los usuarios.

En este caso que amerita, y en vista que las partes no tomaron acuerdo respecto a quien le corresponde el pago de los aranceles, de impuestos, se toma como un pago solidario, y es por este motivo que se determina que pagarán en iguales partes compradores, como vendedor, es decir, pagará un 25% María Paula y 25% Pedro, y el 50% Evaristo, respecto a la compra venta realizada. Y el pago del usufructo lo realizan en partes iguales los interesados en constituir, como todas las partes tienen deber en declarar, a todos se les realiza este acto y se les emite factura por ello.

Argumentación del caso

Es fundamental destacar, que cuando se aborda el estudio del derecho notarial, para el análisis de un caso, es imperativo analizar el derecho sustantivo desde las diferentes áreas del derecho que un solo acto pueda contener, creando entre sí, una relación simbiótica, intrínseca y necesaria, entre el ejercicio de la abogacía y la función notarial.

Considerando esta premisa, se efectuaron los análisis de figuras necesarias para tomar una decisión acorde al derecho de fondo y desde la óptica notarial y registral, es por ello que se indagó en las distintas fuentes del derecho, como lo son las normas jurídicas, doctrina nacional e internacional, la jurisprudencia y opiniones jurídicas.

El análisis del caso respecto a la solicitud realizada y que no tienen las partes un instituto, figura o contrato definido y, por ende, requiere mayor estudio, es respecto a la solicitud de *asegurar* que la propiedad no se embargada ni vendida y consultan ¿Qué pueden hacer para *proteger* sobre todo a la adulta mayor?; por lo cual, los límites para demarcar el marco fáctico o las posibilidades quedarán bajo esa pregunta principal.

Según la Real Academia Española, proteger significa: “Ayudar o favorecer, mediante la fuerza o la influencia, a una persona o una cosa para que esté en buenas condiciones.” Es por esta razón, que el ideal, es encuadrar en un instituto jurídico, que sea lo más favorable y ayude a generar buenas condiciones a la persona adulta mayor.

El primer instituto jurídico a analizar, por considerarse el más conveniente según lo solicitado por las partes, es la afectación de patrimonio familiar del bien inmueble, que en nuestra legislación, prohíbe sea enajenado o gravado o por disposición de cónyuges, en caso de matrimonio; o bien, por disposición judicial, cuando demuestre utilidad y necesidad del acto, y tampoco podrá ser gravado salvo por deudas anteriores a la inscripción de la afectación en el inmueble; este instituto del derecho de familia, es puramente proteccionista, ya que el bien no puede ser gravado por terceros, ni vendido por su propietario salvo que un juez lo autorice.

Sin embargo, en aras de analizar la factibilidad se estudian los requisitos de constitución, a estos efectos el artículo 45 del Código de Familia establece que es posible otorgarlo bajo los siguientes supuestos:

- a) Debe ser un inmueble urbano o rural;
- b) Debe contar con una cabida no mayor de mil metros cuadrados.

De estos dos supuestos y los elementos entregados en el caso, se cumplen, ya que la medida del terreno es de 400 metros cuadrados y es una casa de habitación con patio. Aunado a lo anterior, a partir del año 2018, se reforma el artículo 43 del Código de Familia, ampliando la posibilidad de afectar en patrimonio familiar, un bien inmueble, para una persona adulta mayor, que cumpla con todos los siguientes requisitos:

- a) Que pertenezcan al grupo familiar.
- b) Habiten en el inmueble.
- c) Que presenten alguna discapacidad por la cual requieran de apoyos permanentes y generalizados, o que estén en la vejez.

En el caso, se expone que la señora, Ana María Salazar Calvo, es una persona con movilidad limitada, sin mayor información adicional, lo cual se podría indicar algún grado de discapacidad, en la movilización, sin embargo, no se indica; además es adulta mayor, por esta situación si cumple con el requisito del inciso c), del artículo 43 del Código de Familia.

Asimismo, indica que convive con su hija María Paula Picado Salazar, y el señor Pedro Salas Fonseca. Ahondando en el caso, siendo que la pretensión, de la compra del inmueble, es irse a vivir, se podría presumir, partiendo de la convivencia actual, que la señora Ana María, también lo hará en la nueva casa de habitación. Es de suma importancia añadir, que el inciso C) establece que habite dentro del inmueble que se pretende proteger, no menciona la convivencia con su grupo familiar.

Ahora, respecto al inciso a) del artículo 43 del Código de Familia, establece que debe pertenecer al grupo familiar es importante destacar o entender mejor el concepto de familia, desde la óptica de derecho fundamental, el derecho de familia y bien, el derecho civil.

La Constitución Política de Costa Rica reza que: “El matrimonio es la base esencial de la familia y descansa en la igualdad de derechos de los cónyuges” y a su vez en el artículo 51 establece que: “La familia, como elemento natural y fundamento de la sociedad, tiene derecho a la protección especial del Estado. Igualmente, tendrán derecho a esa protección la madre, el niño y la niña, las personas adultas mayores y las personas con discapacidad.”, El último párrafo de ese artículo, fue incluido por reforma en el año 2019, para reconocer a

otros tipos de familia, como la madre con sus hijos, los convivientes en unión de hecho, además, de la familia conformada por una pareja en unión de matrimonio.

La Sala Constitucional en la Sentencia No. 2012-013384, de las 14:33 horas del 25 de setiembre de 2012, reiterada en la 2015-005650, de las 9:05 horas del 24 de abril de 2015, dispuso lo siguiente:

(...) comprende grupo familiar, en el que obviamente se incluyen los padres, hermanos, abuelos, tíos, sobrinos y primos, como lo ha considerado con anterioridad. "La Sala debe partir de que la familia, tal y como lo indica el artículo 51 de la Constitución Política, es la cédula(sic)-fundamento de la sociedad, merecedora de una debida protección por parte del Estado. Pero la familia debe ser vista de manera amplia y nunca restrictiva, ya que la concepción reciente de la misma incluye, tanto a la familia unida por un vínculo formal "el matrimonio (artículo 52 de la Constitución Política)-, como aquella en la cual la unión se establece por lazos afectivos no formales uniones de hecho, regulares, estables, singulares, etc. (...)

Empero, para conformar un grupo familiar, es decir, tíos, abuelos, suegros, hijos adoptivos, etc.... se debe ser parte de una familia y para ser parte de una familia, indistintamente sea familia que se establece por un vínculo formal, o familia cuyas uniones no son formales, como la unión de hecho.

En el caso que nos acoge, respecto al señor Pedro Salas Fonseca, y la señora María Paula Picado Salazar, son convivientes desde hace 5 años y es por ello que debemos entonces analizar este instituto jurídico previo a determinar si podrían o no constituir familia.

Establece el Código de Familia, en el numeral 245 que: "La unión de hecho pública, notoria, única y estable, por más de dos años, entre dos personas que posean **aptitud legal** para contraer matrimonio, surtirá todos los efectos patrimoniales propios del matrimonio formalizado legalmente." (la negrita no es del original)

El hecho de estar casado, impide que conforme parte del grupo familiar, ya que no se genera el vínculo necesario con su conviviente, y por ende una unión reconocida legalmente con su conviviente y a su vez, con la madre de su conviviente.

Partiendo de este supuesto, la persona notaria no podría dar sustento legal al otorgamiento de la escritura, al carecer de uno de los tres requisitos para poder constituir el patrimonio familiar en favor de la persona adulta, ya que uno de los propietarios de la no cumple con este requisito y en este tipo de gravamen lo que se protege es la propiedad.

Del caso expuesto, se ignora si el señor Pedro Salas Fonseca, desea disolver su matrimonio actual, para iniciar el proceso de reconocimiento de unión de hecho, y al no cumplir la totalidad de los requisitos para configurar la afectación de patrimonio familiar, no es viable optar por esta opción.

El segundo instituto analizado para satisfacer las necesidades y requerimientos de las partes, es constituir una donación del derecho de usufructo. En este sentido y mediante voto Número 526 -G- del Tribunal Primero Civil, Sección Primera. San José, a las siete horas cuarenta minutos del diecisiete de marzo del año dos mil cuatro, manifestó:

“el gravamen de patrimonio familiar no es asimilable al usufructo, como al parecer lo ha entendido el A-quo y la tercerista, en cuyo caso el usufructuario si está legitimado para tomar para sí los frutos del inmueble. - En patrimonio familiar el titular del inmueble sigue siendo su dueño, pero en virtud de la afectación ese inmueble no puede venderlo o enajenarlo. Al dejar de habitar el inmueble la familia del propietario, hay causal para la cancelación de la afectación, pero el interesado, en este caso el acreedor, debe ir a la vía sumaria ante el respectivo Juez de Familia a pedir se disponga la desafectación”.

En este sentido, queda claro que existe una gran diferencia entre ambas figuras, por una parte y como ya se mencionó, la afectación de patrimonio familiar, es de carácter proteccionista, para velar por los intereses de la persona o persona resguardadas ante embargos o ventas.

Por su lado el derecho de usufructo, es una de los tantos derechos reales que componen la propiedad absoluta, en este derecho la persona usufructuaria puede hacer goce y uso del bien, por un tiempo determinado, sin ser propietaria.

En este sentido el Tribunal de Apelación Civil y Trabajo Puntarenas Sede Puntarenas Materia Civil, Resolución N° 00118 - 2020. Fecha de la Resolución: 15 de Julio del 2020 a las 09:47, dice:

En el pensamiento romano, *Usufructus* es sinónimo de 'posesión y disfrute', por cuanto otorga el derecho de posesión, y el derecho a disfrutar de la cosa, de sus frutos. También es conocido el usufructo como la parte de la 'propiedad útil', y por ello el usufructuario tiene facultades muy amplias, por cuanto para poder gozar de los frutos, necesariamente debe usar el bien

Dentro del Código Civil, se establecen una serie de derechos y obligaciones tanto para el nudo propietario como para el usufructuario, al ser este derecho un derecho real, inclusive se puede renunciar.

Ahora, al ser solo una parte de lo que es la totalidad de la propiedad, este derecho en caso de otorgarse como derecho real de usufructo, uso y habitación en forma vitalicia se protege no solamente el derecho de goce sino el derecho personalísimo de uso y habitación, que en este caso si es inembargable y protege de venta a la persona adulta mayor, que es necesariamente lo que las partes requieren y brinda una solución viable y eficaz. Esto de conformidad con los artículos del código civil:

ARTÍCULO 366.- Cuando en vez del usufructo completo, corresponda á una persona el uso de la cosa o habitación del edificio, en falta de definición del título, ese derecho se registrá por las reglas del usufructo, con las siguientes modificaciones.

ARTÍCULO 368.- No puede el usuario vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho.

Ahora bien, el derecho real de usufructo como tal, es sujeto al comercio de las personas y por ende, si es embargable, esto bajo el supuesto que el bien genere rentas o frutos, en este caso es una propiedad que van a utilizar como casa de habitación, situación por la cual y a interés de lo que requieren las partes y con la información brindada, siendo que el derecho de usufructo es un derecho que a su vez contiene, el derecho del uso y habitación, protege de forma personalísima a la adulta mayor y de forma vitalicia puede hacer uso del bien.

Instrumento Notarial

En este capítulo, se establecerán todos los actos realizados por la persona notaria para cumplir con todas las fases de la asesoría notarial, se incluyen además los actos de conservación, los actos notariales. Se deja constancia tanto de forma física como digital, cumpliendo con lo establecido en el artículo 63 del Código Notarial de la siguiente manera:

Se presenta la matriz original, en expediente aparte se presenta el archivo de referencias donde se almacena todos aquellos documentos obligatorios y los que se consideren necesarios por parte de la persona notaria, como copias de las cédulas, certificaciones, facturas, entre otras. Es importante destacar bajo este aspecto que de conformidad con el artículo 48 del Código Notarial, es deber conservar además una copia de todos los instrumentos públicos, firmada por él, por esta razón se agrega en el apartado de archivo de referencias copia de la matriz y se indica, el tomo, número de escritura, folios a los que pertenecen los documentos. En el caso actual se presenta únicamente lo relevante a la escritura número tres, del tomo uno del protocolo.

Se aporta el índice de la primera quincena del mes de julio del presente año, en papel de seguridad, con el pago de timbres, firma y sellos respectivos, en caso de hacerlo en formato de papel, se debe realizar en papel de seguridad, se aporta también los testimonios presentados ante el registro público.

En el archivo de referencias, se conservan todos los documentos base de elaboración de la escritura, siendo deber del notario realizarlo y conservarlos, así como los que dan fin al servicio notarial. Estos archivos, brindan la seguridad jurídica a los usuarios, sobre los actos notariales realizados.

Matriz



NO

1 **NÚMERO TRES:** Ante mí, **MELISSA BOZA FONSECA**, Notaria Pública con oficina abierta en San

2 José, avenida diez, calles veintiuno y veintitrés, oficina veintiuno ochenta y siete, comparecen:

3 **EVARISTO CONTRERAS MATA**, mayor, soltero, empresario, vecino de San José, Pozos, Santa Ana,

4 Residencial Valle del Sol, casa noventa y tres, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno -

5 cero seis cero cero-cero cero seis uno; **PEDRO SALAS FONSECA**, mayor, casado en primeras nupcias,

6 ingeniero civil, vecino de Cartago, La Unión, San Juan, Residencial Valle Verde, casa número ocho, quien

7 porta y exhibe la cédula de identidad número uno- uno siete uno cinco-cero cuatro siete uno; **MARÍA**

8 **PAULA PICADO SALAZAR**, mayor, soltera, docente secundaria, vecina de Cartago, La Unión, San

9 Juan, Residencial Valle Verde, casa número ocho, quien porta y exhibe la cédula de identidad número

10 uno- cero siete uno nueve - cero dos nueve dos; y **ANA MARÍA SALAZAR CALVO**, mayor, soltera,

11 ama de casa, vecina de Cartago, La Unión, San Juan, Residencial Valle Verde, casa número ocho, quien

12 porta y exhibe la cédula de identidad número uno - cero cero setenta y dos - cero cero tres ocho; y

13 **DICEN: PRIMERO:** Que el señor **EVARISTO CONTRERAS MATA** es propietario de la finca inscrita

14 en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Cartago, matrícula número: **CIENTO TREINTA Y**

15 **CUATRO MIL SESENTA Y NUEVE – CERO CERO CERO**, que es terreno de patio con una casa,

16 sito en el distrito tres- San Juan, cantón tres- La Unión, de la provincia de Cartago, con una medida de

17 cuatrocientos metros cuadrados y los siguientes linderos Norte: Calle Publica, Sur: Calle Publica, Este:

18 Identificador Predial: tres cero tres cero tres cero uno tres cuatro cero seis ocho cero cero, Oeste:

19 Identificador Predial tres cero tres cero tres cero uno tres cuatro cero siete cero cero cero, plano catastrado

20 número C- cero cero dos siete nueve cuatro siete – dos mil veintidós, **SEGUNDO:** Que este acto el

21 compareciente **EVARISTO CONTRERAS MATA**, de calidades antes indicadas, vende por partes

22 iguales, sea en la proporción de un cincuenta por ciento para cada uno, a los comparecientes **PEDRO**

23 **SALAS FONSECA** y **MARÍA PAULA PICADO SALAZAR** de calidades antes indicadas, por la suma

24 recibida de **ochenta y cinco millones de colones**, a entera satisfacción del vendedor, la finca antes descrita

25 en el punto primero. Los compradores aceptan la venta, libre de todo gravamen, libre de anotaciones y de

26 embargos, de arrendamientos, de ocupantes y con los impuestos municipales y nacionales al día.

27 **TERCERO:** Manifiestan los comparecientes **PEDRO SALAS FONSECA** y **MARÍA PAULA**

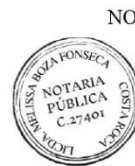
28 **PICADO SALAZAR**, que, en su condición de nudos propietarios, en este acto donan derecho de

29 usufructo, sobre el cien por ciento de la propiedad descrita con anterioridad, en favor de la compareciente

30 **ANA MARÍA SALAZAR CALVO**, quien en su condición de usufructuaria acepta la donación en este

1 acto. Para efectos fiscales se valora la constitución del usufructo en la suma de diez mil colones. SIN

2 **QUE TOME NOTA EL REGISTRO: A- ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA**
3 **TRANSACCIÓN:** El compareciente **PEDRO SALAS FONSECA**, y la compareciente **MARÍA**
4 **PAULA PICADO SALAZAR**, debidamente apercibidos por la suscrita Notaria de las penas que
5 establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles
6 que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARAN:** A) Que en este acto han pagado
7 al compareciente **EVARISTO CONTRERAS MATA** el monto de **OCHENTA Y CINCO MILLONES**
8 **DE COLONES** los cuales han sido cancelados mediante transferencia bancaria número uno uno tres cinco
9 cuatro tres cero seis de la cuenta bancaria número AH CR nueve seis uno cinco dos cero dos cero cero
10 uno uno cero cinco cuatro seis seis tres cuatro uno, del Banco de Costa Rica, con fecha diez de junio del
11 año dos mil veintitrés a las once horas y treinta minutos. B) Que por otra parte han cancelado a la Notaria
12 el monto correspondiente a la mitad de gastos por concepto de timbres, impuestos de traspaso y los
13 honorarios. C) Ambas sumas de dinero provienen de ahorros. D) Que realizan la presente declaración en
14 cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y
15 seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,
16 legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conocen y aceptan. **B- SOBRE**
17 **EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DE CAPITAL:** El compareciente **EVARISTO CONTRERAS**
18 **MATA**, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal
19 costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que
20 pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** A) Que ha cancelado a la Notaria el
21 monto correspondiente a la mitad de gastos por concepto de timbres, impuestos de traspaso y los
22 honorarios. B) manifiesta ser conocedor de las obligaciones tributarias establecidas en el artículo
23 veintiocho de la "Ley de Impuesto sobre la Renta", referidas al pago del impuesto sobre ganancias de
24 capital obtenido y asume la obligación de realizar el pago del mismo por la venta del inmueble aquí
25 realizado, mediante acto posterior al perfeccionamiento del respectivo traspaso. **SIGUE TOMANDO**
26 **NOTA EL REGISTRO. LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE:** A) Que advertí a los declarantes sobre
27 la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad
28 B) Que dejo constancia en mi archivo de Referencias de toda la documentación relacionada con la forma
29 de pago de la presente transacción C) Que he identificado plenamente a los comparecientes para el
30 cumplimiento de la citada ley D) He advertido al vendedor y este manifiesta conocer las obligaciones



NO

1 Tributarias referidas al pago del impuesto sobre ganancias de capital obtenido. E) La suscrita Notaria hago
2 constar que los honorarios y timbres fueron cancelados en su totalidad por los comparecientes en este acto,
3 F) Hago constar que advertí a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus estipulaciones, los
4 comparecientes manifiestan aceptar y entender. ES TODO. Expido un primer testimonio para los
5 adquirentes. Leida esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la
6 ciudad de San José, a las ocho horas del diez de junio del dos mil veintitres. *[Signatures]*
7 *[Signatures]*
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

Testimonio



MELISSA BOZA FONSECA
14530373



**ESCRITURA OTORGADA EN SAN JOSÉ A LAS OCHO HORAS DEL DIEZ DE JULIO DEL AÑO
DOS MIL VEINTITRÉS.
REGISTRO DE BIENES INMUEBLES
NOTARIA: MELISSA BOZA FONSECA**

NÚMERO TRES: Ante mí, MELISSA BOZA FONSECA, Notaria Pública con oficina abierta en San José, avenida diez, calles veintitres y veintidós, oficina veintiteno ochenta y siete, comparecen: EVARISTO CONTRERAS MATA, mayor, soltero, empresario, vecino de San José, Poesa, Santa Ana, Residencial Valle del Sol, casa noventa y tres, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno -cero seis cero cero-cero seis uno; PEDRO SALAS FONSECA, mayor, casado en primeras nupcias, ingeniero civil, vecino de Cartago, La Unión, San Juan, Residencial Valle Verde, casa número ocho, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno- uno siete uno cinco-cero cuatro siete uno; MARÍA PAULA PICADO SALAZAR, mayor, soltera, docente secundaria, vecina de Cartago, La Unión, San Juan, Residencial Valle Verde, casa número ocho, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno- cero siete uno nueve - cero dos nueve dos; y ANA MARÍA SALAZAR CALVO, mayor, soltera, ama de casa, vecina de Cartago, La Unión, San Juan, Residencial Valle Verde, casa número ocho, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno - cero ~~ocho~~ veintea y dos - cero ~~ocho~~ tres ocho; Y DICEN: PRIMERO: Que el señor EVARISTO CONTRERAS MATA es propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario Provincia de Cartago, matricula número: CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL SESENTA Y NUEVE - CERO ~~CERO CERO~~ que es terreno de patio con una casa, sito en el distrito tres- San Juan, cantón tres- La Unión, de la provincia de Cartago, con una medida de cuatrocientos metros cuadrados y los siguientes linderos Norte: Calle Pública, Sur: Calle Pública, Este: Identificador Predial: tres cero tres cero tres cero uno tres cuatro cero seis ocho cero ~~ocho~~, Oeste: Identificador Predial tres cero tres cero tres cero uno tres cuatro cero siete cero ~~ocho ocho~~, plano catastrado número C- cero ~~ocho~~ dos siete nueve cuatro siete - dos mil veintidós, SEGUNDO: Que este acto el compareciente EVARISTO CONTRERAS MATA, de calidades antes indicadas, vende por partes iguales, sea en la proporción de un cincuenta por ciento para cada uno, a los comparecientes PEDRO SALAS FONSECA y MARÍA PAULA PICADO SALAZAR de calidades antes indicadas, por la suma recibida de ochenta y cinco millones de colones, a entera satisfacción del vendedor, la finca antes descrita en el punto primero. Los compradores aceptan la venta, libre de todo gravamen, libre de anotaciones y de embargos, de arrendamientos, de ocupación y con los impuestos municipales y nacionales al día. TERCERO: Manifiestan

/s/ MELISSA BOZA FONSECA

MELISSA BOZA FONSECA
114530373



archivo de Referencias de toda la documentación relacionada con la firma de pago de la presente transacción
C) Que he identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley; D) He
advertido al vendedor y este manifiesta conocer las obligaciones Tributarias referidas al pago del impuesto
sobre ganancias de capital obtenido. E) La suscrita Notaria hago constar que los honorarios y timbres fueron
cancelados en su totalidad por los comparecientes en este acto, F) Hago constar que advertí a los
comparecientes del valor y trascendencia legal de sus obligaciones, los comparecientes manifiestan aceptar
y entender. ES TODO. Espido un primer testimonio para efectos registrales. Leída esta escritura a los
otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y justos firmamos en la ciudad de San José, a las ocho horas del
día de junio del dos mil veintitrés. ILEGIBLE (EVARISTO CONTRERAS MATA)-ILEGIBLE(MARIA
PAULA PICADO SALAZAR)-ILEGIBLE (PEDRO SALAS FONSECA). ILEGIBLE (ANA MARIA
SALAZAR CALVO). MBOZAF ***** LO ANTERIOR ES REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA
DE LA ESCRITURA NÚMERO TRES, INCLADA A FOLIO CUATRO FRENTE DEL TOMO UNO DE
MI PROTOCOLO. CONTRONTADA CON SU ORIGINAL POR LA SUSCRITA NOTARIA RESULTO
CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL
OTORGAMIENTO. -*****

MBozaF



HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE
DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE LOS ENTEROS NO. 34843560-9 Y NO. 34853560-4. SAN
JOSÉ, DIEZ DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO MELISSA BOZA FONSECA CEDULA UNO
~~UNO~~ CUATRO CINCO TRES CERO TRES SIETE TRES.

MBozaF



MELISSA BOZA FONSECA

Índices

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR NOTARIOS

Archivo Nacional
 Departamento de Archivo Notarial,
 NOTARIO: MELISSA BOZA FONSECA
 Carné: 27401.

Fecha: 17 de julio de 2023.

PRIMER QUINCENA

Mes de julio

AÑO 2023

TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	ESCRITURA	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	003 FRENTE	004 FRENTE	003	10/07/2023	8:00h	Compraventa de bien inmueble, donación de usufructo.	Evaristo Contreras, María, Pedro Salas Fonseca, María Paula Picado Salazar, Ana María Salazar Calvo

MELISSA BOZA FONSECA

01144530373

Melissa

Licda. Melissa Boza Fonseca
 Carné 27401



Protocolo de referencias

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

INFORME REGISTRAL DE LA FINCA 134069-000

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 134069---000**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 134069 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JUAN CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30303013406800
OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30303013407000

MIDE: CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:C-0027947-2022
IDENTIFICADOR PREDIAL:303030134069__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 134069 Y
ADEMAS PROVIENE DE 076217 000

VALOR FISCAL: 68,800,000.00 COLONES

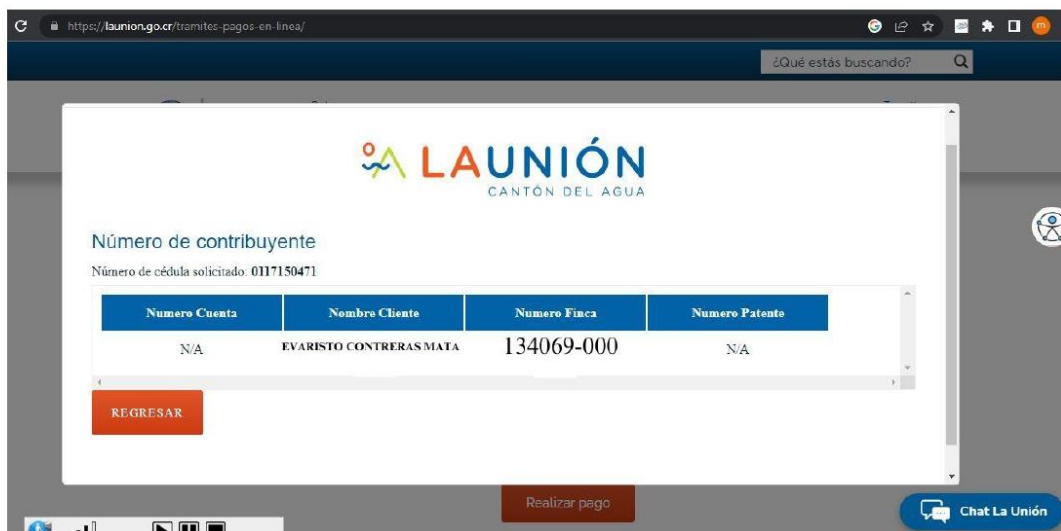
PROPIETARIO:

EVARISTO CONTRERAS MATA
CEDULA IDENTIDAD 1-0600-0061
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y DOS MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00142285-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-MAY-2023

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

Emitido el 10-07-2023 a las 23:45 horas

**NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [1]**

**CONSULTA DE PENDIENTES DE IMPUESTOS TERRITORIALES CON
LA MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN DE CARTAGO**

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://launion.go.cr/tramites-pagos-en-linea/>. The page features the logo for LA UNIÓN CANTÓN DEL AGUA. Below the logo, the text "Número de contribuyente" is displayed, followed by "Número de cédula solicitado: 0117150471". A table with four columns is shown, containing the following data:

Numero Cuenta	Nombre Cliente	Numero Finca	Numero Patente
NA	EVARISTO CONTRERAS MATA	134069-000	NA

Below the table is a red button labeled "REGRESAR". At the bottom of the page, there is a dark red button labeled "Realizar pago" and a blue chat button labeled "Chat La Unión".

NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [2]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

FOTOCOPIAS DE LOS DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN



NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [3]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F



NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [4]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F



NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [5]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F



NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [6]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

COTIZACIÓN DE HONORARIOS Y GASTOS

Compraventa de inmueble destinado a vivienda (sin declaración jurada)	
¿Estimación de la compra venta?	₡ 85,000,000.00
Fundamento Legal	
Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. . TASABAN: VENTA DE VIVIENDA	
Conceptos	Monto
Archivo Nacional	₡20.00
Colegio de Abogados	₡16 500.00
Fiscal	₡625.00
Municipal	₡170 000.00
Registro Nacional	₡425 000.00
Total de Conceptos	₡612 145.00
Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	₡106 250.00
Total de Conceptos	₡106 250.00
Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	₡1 275 000.00
Total de Conceptos	₡1 275 000.00
Total de Gastos	₡1 993 395.00
Honorarios Profesionales	₡1 028 750.00
IVA(13%)	₡133 737.50
Monto Total a Cobrar en Colones	₡3 155 882.50
<p>El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.</p> <p><small>El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.</small></p>	
	
<p>Para información de los productos Master Lex: Web:www.masterlex.com Tel.:(506) 2280 -1370 E-mail:ventas@masterlex.com</p>	
	

NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [7]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

Usufructo. Donación del usufructo a favor de un tercero															
¿Estimación del usufructo?	₡ 10,000.00														
Fundamento Legal															
El traspaso de usufructo a un tercero paga los mismos timbres de un traspaso de inmueble con excepción del impuesto de traspaso.															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Conceptos</th> <th>Monto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Archivo Nacional</td> <td>₡10.00</td> </tr> <tr> <td>Colegio de Abogados</td> <td>₡0.00</td> </tr> <tr> <td>Fiscal</td> <td>₡12.50</td> </tr> <tr> <td>Municipal</td> <td>₡20.00</td> </tr> <tr> <td>Registro Nacional</td> <td>₡2 000.00</td> </tr> <tr> <td>Total de Conceptos</td> <td>₡2 042.50</td> </tr> </tbody> </table>		Conceptos	Monto	Archivo Nacional	₡10.00	Colegio de Abogados	₡0.00	Fiscal	₡12.50	Municipal	₡20.00	Registro Nacional	₡2 000.00	Total de Conceptos	₡2 042.50
Conceptos	Monto														
Archivo Nacional	₡10.00														
Colegio de Abogados	₡0.00														
Fiscal	₡12.50														
Municipal	₡20.00														
Registro Nacional	₡2 000.00														
Total de Conceptos	₡2 042.50														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Conceptos no aplica 6%</th> <th>Monto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agrario</td> <td>₡15.00</td> </tr> <tr> <td>Total de Conceptos</td> <td>₡15.00</td> </tr> </tbody> </table>		Conceptos no aplica 6%	Monto	Agrario	₡15.00	Total de Conceptos	₡15.00								
Conceptos no aplica 6%	Monto														
Agrario	₡15.00														
Total de Conceptos	₡15.00														
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Total de Gastos</td> <td>₡2 057.50</td> </tr> <tr> <td>Honorarios Profesionales</td> <td>₡60 500.00</td> </tr> <tr> <td>IVA(13%)</td> <td>₡7 865.00</td> </tr> <tr> <td>Monto Total a Cobrar en Colones</td> <td>₡70 422.50</td> </tr> </tbody> </table>		Total de Gastos	₡2 057.50	Honorarios Profesionales	₡60 500.00	IVA(13%)	₡7 865.00	Monto Total a Cobrar en Colones	₡70 422.50						
Total de Gastos	₡2 057.50														
Honorarios Profesionales	₡60 500.00														
IVA(13%)	₡7 865.00														
Monto Total a Cobrar en Colones	₡70 422.50														
<p>El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.</p> <p><small>El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.</small></p>															
															
<p>Para información de los productos Master Lex: Web:www.masterlex.com Tel.:(506) 2280 -1370 E-mail:ventas@masterlex.com</p>															
															

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

Milton Gamboa Sanabria		Fecha: 17/07/2023										
Declaración jurada en escritura pública												
¿Número de pliegos?	1											
Fundamento Legal												
Artículo 89.- Actas notariales. Las actas notariales, independientemente que contengan alguna referencia de valor o estimación acerca del acto al cual se refieren, devengará honorarios mínimos de sesenta mil quinientos colones por cada acta.												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Conceptos</th> <th>Monto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Colegio de Abogados</td> <td>₡275.00</td> </tr> <tr> <td>Fiscal (Reintegro de papel)</td> <td>₡125.00</td> </tr> <tr> <td>Fiscal (impuesto de timbre)</td> <td>₡62.50</td> </tr> <tr> <td>Total de Conceptos</td> <td>₡462.50</td> </tr> </tbody> </table>			Conceptos	Monto	Colegio de Abogados	₡275.00	Fiscal (Reintegro de papel)	₡125.00	Fiscal (impuesto de timbre)	₡62.50	Total de Conceptos	₡462.50
Conceptos	Monto											
Colegio de Abogados	₡275.00											
Fiscal (Reintegro de papel)	₡125.00											
Fiscal (impuesto de timbre)	₡62.50											
Total de Conceptos	₡462.50											
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Total de Gastos</td> <td>₡462.50</td> </tr> <tr> <td>Honorarios Profesionales</td> <td>₡60 500.00</td> </tr> <tr> <td>IVA(13%)</td> <td>₡7 865.00</td> </tr> <tr> <td>Monto Total a Cobrar en Colones</td> <td>₡68 827.50</td> </tr> </tbody> </table>			Total de Gastos	₡462.50	Honorarios Profesionales	₡60 500.00	IVA(13%)	₡7 865.00	Monto Total a Cobrar en Colones	₡68 827.50		
Total de Gastos	₡462.50											
Honorarios Profesionales	₡60 500.00											
IVA(13%)	₡7 865.00											
Monto Total a Cobrar en Colones	₡68 827.50											
<p>El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.</p> <p><small>El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.</small></p>												
												
<p>Para información de los productos Master Lex: Web:www.masterlex.com Tel.:(506) 2280 -1370 E-mail:ventas@masterlex.com</p>												
												

NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [9]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

INFORME REGISTRAL PROPIEDAD INSCRITA

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 134069---001

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 134069 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JUAN CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30303013406800

OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30303013407000

MIDE: CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO:C-0027947-2022

IDENTIFICADOR PREDIAL:303030134069__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 134069 Y
ADEMAS PROVIENE DE 076217 000

VALOR FISCAL: 68,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

PEDRO SALAS FONSECA

CEDULA IDENTIDAD 1-1715-0471

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MILLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA NUDA PROPIEDAD

PRESENTACIÓN: 2023-00362285-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUL-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-07-2023 a las 23:45 horas

NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [10]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 134069---002**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 134069 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JUAN CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30303013406800
OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30303013407000

MIDE: CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:C-0027947-2022
IDENTIFICADOR PREDIAL:303030134069__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 134069 Y
ADEMAS PROVIENE DE 076217 000

VALOR FISCAL: 68,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MARIA PAULA PICADO SALAZAR
CEDULA IDENTIDAD 1-0719-0292
ESTADO CIVIL: SOLTERA
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MILLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA NUDA PROPIEDAD
PRESENTACIÓN: 2023-00362285-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUL-2023

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

Emitido el 11-07-2023 a las 23:45 horas

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 134069---003**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 134069 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 003
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JUAN CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30303013406800

OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30303013407000

MIDE: CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO:C-0027947-2022

IDENTIFICADOR PREDIAL:303030134069 __

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 134069 Y

ADEMAS PROVIENE DE 076217 000

VALOR FISCAL: 68,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ANA MARIA SALAZAR CALVO

CEDULA IDENTIDAD 1-0072-0038

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO:

DUEÑO EL CIEN POR CIENTO DEL USUFRUCTO VITALICIO DE LA
PROPIEDAD

PRESENTACIÓN: 2023-00362285-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUL-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-07-2023 a las 23:45 horas

NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [12]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

7/7/2021

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



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 :	117150471	Fecha Nacimiento :	23/07/1991
Nombre Completo :	PEDRO SALAS FONSECA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	31 AÑOS
Hijo/a de:	ERNESTO SALAS AMADOR	Marginal :	NO
Identificación:	106000061		
Y:	AMALIA FONSECA ARCE		Ver Más Detalles
Identificación:	107190292		

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

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARA INFORMACION DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NUMERO DE CEDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

*** No existen hijos(as) asociados ****

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1940 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

[Detalles](#) 103103710742 09/12/2017 MATRIMONIO

LUGAR DE VOTACION

[Detalles](#) PROVINCIA CANTON DISTRITO AD. DISTRITO ELE.
CARTAGO LA UNION SAN JUAN SAN JUAN

7/7/2021

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	10600061	Fecha Nacimiento :	03/03/1963
Nombre Completo :	EVARISTO CONTRERAS MATA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	60 AÑOS
Hijo/a de :	EVARISTO CONTRERAS GUTIERREZ	Marginal :	NO
Identificación :	0		
Y :	FLOR MATA GUERRERO		Ver Más Detalles
Identificación :	0		

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

HIJOS REGISTRADOS

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

[Ocultar](#)

CEDULA	FECHA NACIMIENTO	NOMBRE
*** No existen hijos(as) asociados ****		

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1966 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

[Ocultar](#)

CITA NO	FECHA	TIPO
*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***		

LUGAR DE VOTACION

[Ocultar](#)

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
Detalles	SAN JOSE	SANTA ANA	POZOS
			POZOS

7/7/2021

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula: **107190292** Fecha Nacimiento: **09/12/1966**
 Nombre Completo: **MARÍA PAULA PICADO SALAZAR** Nacionalidad: **COSTARRICENSE**
 Conocida/a Como: Edad: **56 AÑOS**
 Hijo/a de: **CARLOS PICADO REYES** Marginal: **NO**
 Identificación: **105740826**
 Y: **ANA MARÍA SALAZAR CALVO** [Ver Más Detalles](#)
 Identificación: **105850254**

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

HIJOS REGISTRADOS

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

[Ocultar](#)

CEDULA	FECHA NACIMIENTO	NOMBRE
*** No existen hijos(as) asociados ****		

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS REGISTRADOS ANTES DE 1966 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1960

[Ocultar](#)

CITA NO	FECHA	TIPO
*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***		

LUGAR DE VOTACION

[Ocultar](#)

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
Detalles	CARTAGO	LA UNIÓN	SAN JUAN
		SAN JUAN	SAN JUAN

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

FACTURAS

Página 1/2

Melissa Boza Fonseca

Cédula: 114530373

Teléfono: 88720303

Correo: melissaboza@live.com

Dirección: San José, Carmen, Avenida 10 Calles 21 Y 23 Casa 2187

CLIENTE

Nombre: Evaristo Contreras mata

Identificación: 106000061

Correo: Evaristo@gmail.com

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Efectivo

Factura	Borrador
Versión del Documento	4.3
Fecha	17/07/2023
Hora	19:26

SERVICIO	MONTO
Declaración - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢60,500.00
Compra venta - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢514,375.00
Usufructo - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢0.00
Subtotal	¢574,875.00
IVA	¢74,733.75
Total Servicio	¢649,608.75
Otro Cargos	MONTO
gastos declaración Jurada	¢462.50
Compra venta	¢996,697.50
Usufructo	¢0.00
Total Otros	¢997,160.00
Total a Pagar	¢1,646,768.75

Clave Numérica: 50617072300011453037300100001040000000001135262283

Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No.DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [17]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

Página 1/2

Melissa Boza Fonseca

Cédula: 114530373

Teléfono: 88720303

Correo: melissaboza@live.com

Dirección: San José, Carmen, Avenida 10 Calles 21 Y 23 Casa 2187

CLIENTE

Nombre: Pedro Salas Fonseca

Identificación: 117150471

Correo: pedro@gmail.com

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Efectivo

Factura	Borrador
Versión del Documento	4.3
Fecha	17/07/2023
Hora	19:17

SERVICIO	MONTO
Declaración - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢60,500.00
Compra venta - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢257,187.50
Usufructo - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢30,250.00
Subtotal	¢347,937.50
IVA	¢45,231.88
Total Servicio	¢393,169.38
Otro Cargos	MONTO
gastos declaración Jurada	¢462.50
Compra venta	¢498,348.75
Usufructo	¢1,028.75
Total Otros	¢499,840.00
Total a Pagar	¢893,009.38

Clave Numérica: 50617072300011453037300100001040000000001135262283

Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

ARCHIVO DE REFERENCIAS [18]

ESCRITURA NUMERO: TRES
TOMO NUMERO: UNO
FOLIOS: 3F-4F

Página 1/2

Melissa Boza Fonseca

Cédula: 114530373

Teléfono: 88720303

Correo: melissaboza@live.com

Dirección: San José, Carmen, Avenida 10 Calles 21 Y 23 Casa 2187

CLIENTE

Nombre: María Paula Picado Salazar

Identificación: 107190292

Correo: mpaula@gmail.com

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Efectivo

Factura	Borrador
Versión del Documento	4.3
Fecha	17/07/2023
Hora	19:22

SERVICIO	MONTO
Declaración - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢60,500.00
Compra venta - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢257,187.50
Usufructo - 10/07/2023 CABYS: 8219900000000	¢30,250.00
Subtotal	¢347,937.50
IVA	¢45,231.88
Total Servicio	¢393,169.38
Otro Cargos	MONTO
gastos declaración Jurada	¢462.50
Compra venta	¢498,348.75
Usufructo	¢1,028.75
Total Otros	¢499,840.00
Total a Pagar	¢893,009.38

Clave Numérica: 50617072300011453037300100001040000000001135262283

Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

NOTARIA MELISSA BOZA FONSECA
ARCHIVO DE REFERENCIAS [19]

Referencias

Constitución Política de Costa Rica [Const]. 7 de noviembre de 1949. (Costa Rica).

Código Civil. Ley 63, 1887. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica).

Código de Comercio. Ley 3284, 1964. Mayo 27 de 1964. (Costa Rica).

Código de Familia. Ley 5476, 1963. Diciembre 21 de 1974. (Costa Rica)

Código Notarial. Ley 7764, 1998. abril 17 de 1988. (Costa Rica)

Ley No. 7786 de 1998. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Abril 30 de 1999. La Gaceta No. 93.

Ley No. 6545 de 1981. Ley del Catastro Nacional. Marzo 25 de 1981.

Ley No. 4564 de 1970. Ley de Aranceles del Registro Público. Abril 29 de 1970.

Ley No. 7509 de 1995. Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Mayo 09 de 1995. La Gaceta No. 116.

Ley No. 7935 de 1999. Ley Integral para la Persona Adulta Mayor. Octubre, 25 de 1999. La Gaceta No. 221.

Decreto No. 41930 de 2019. Reforma Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Mayo 22 de 2019. La Gaceta No. 181.

Decreto No. 42835 de 2021. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Febrero 02 de 2021. La Gaceta No. 73.

Mora, H. (2013). La Función Notarial. (1ra ed.). Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

Sala Constitucional. Sentencia No. 2012-013384. de las 14:33 horas del 25 de setiembre de 2012.

Tribunal de Apelación Civil y Trabajo Puntarenas. Materia Civil. Resolución N° 00118 – 2020. De las 09:47 del 15 de Julio del 2020.