

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

**COMPRAVENTA DE PROPIEDAD, REUNIÓN DE FINCAS
Y DECLARACIÓN QUINCE TER**

CASO # 3

**MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA
ESPECIALIDAD**

EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**NOMBRE DEL ESTUDIANTE
LIC. CHRISTIAN CERDAS AZOFEIFA.**

**SEDE ARANJUEZ
FEBRERO, 2022**

CONTENIDO

Introducción.....	3
Descripción del caso.....	3
Propósitos del análisis del caso.....	4
Marco Normativo.....	5
Código Notarial.....	5
Guía de calificación registral.....	15
Plan Regulador.....	18
Código Civil de Costa Rica.....	22
Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.....	26
Aranceles.....	28
Análisis Jurídico y Argumentación.....	32
Instrumento Notarial.....	34
Referencias.....	35
Apéndices.....	36

INTRODUCCIÓN

Este caso, responde a una solicitud de dos personas usuarias que necesitan dar solución registral de dos inmuebles desde la perspectiva notarial, cuyo análisis implica un recorrido por el marco normativo costarricense, específicamente los Códigos Notarial y Civil, así como la normativa municipal, que determinan los requisitos de los bienes en estudio.

En este proceso es fundamental la realización del análisis pre-escriturario, para determinar si las manifestaciones de las personas usuarias, encajan en el ordenamiento jurídico y a partir de lo anterior, brindarles una respuesta con respecto a la viabilidad o no de lo solicitado.

Descripción del caso:

“Los señores Alejandro Picado Ramírez y Jesús María Zeledón Cordero, se presentan a su notaría porque el primero le quiere vender al segundo las fincas inscritas a los folios 120-000 y 140-000, ambas Partido Heredia, San Joaquín de Flores, libre de gravámenes, por la suma total de ochenta millones de colones. La primera mide 210 metros cuadrados y la segunda 145 metros cuadrados. El señor Zeledón Cordero le pide adicionalmente hacer la reunión de ambas fincas por estar contiguas. El monto de la venta proviene de unos ahorros-aclara- don Jesús María.”, para tales efectos se desprende la siguiente información:

Primero: Los inmuebles que se pretenden adquirir poseen las siguientes medidas:

- La primera propiedad mide 210 metros cuadrados.
- La segunda propiedad mide 145 metros cuadrados.
- El modo de la adquisición se realizará por el instituto de la compraventa.

Segundo: se requiere además realizar una reunión de fincas, para convertirla en una sola propiedad a nombre de Jesús María Zeledón Cordero.

Tercero: Se requiere realizar declaración jurada, de la procedencia de los fondos para la compra de los dos inmuebles.

Propósitos del análisis del caso:

El propósito del análisis de este caso es determinar si lo externado por las personas comparecientes, se puede materializar a la luz del derecho notarial y registral. El estudio pre-escriturario es el primer paso para dar contenido a la respuesta de las pretensiones, sumado al estudio del ordenamiento jurídico vigente, para establecer la o las rutas a seguir, según los principios de ciencia y conciencia, diligencia, objetividad, probidad, etc.

Objetivos:**Objetivo General:**

- Analizar si las pretensiones de las personas comparecientes, se apegan al ordenamiento jurídico nacional y con ello determinar la vialidad del proceso notarial.

Objetivos específicos

- Describir el marco normativo del proceso notarial aplicable al caso en estudio.
- Determinar cuáles son los procesos necesarios para alcanzar lo requerido por las personas comparecientes, en relación con lo solicitado.
- Elaborar los instrumentos notariales que darán solución a lo solicitado por las personas comparecientes.

Justificación

El derecho notarial es una especialidad que permite el análisis referente a los bienes inmuebles para este caso en estudio. Así mismo, el poder identificar sin duda alguna a las personas comparecientes por medio del Registro Civil. De igual importancia los diferentes cuerpos normativos que suministran los insumos legales y administrativos como el Código Civil, la guía de calificación registral, los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, el plan regulador si existe donde se encuentran los inmuebles.

Verificado todo lo anterior, se determina la legalidad de lo solicitado, dejando prueba de lo actuado en el archivo de referencias y en la confección de la o las escrituras, dentro de la asesoría establecida en el presente caso.

MARCO NORMATIVO

Este apartado, corresponde al análisis de la normativa que sustenta jurídicamente la ruta a seguir para dar respuesta al requerimiento de las personas comparecientes, en apego al marco legal vigente. De igual manera, presenta una descripción de la jurisprudencia consultada en relación con los temas de la compraventa y reunión de fincas, elementos fundamentales para el análisis del presente caso.

Código Notarial

Artículo 1.- Notariado público

El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.

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

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.

Artículo 43°. - Definición

Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización.

Artículo 44° . - Tipo de protocolo

Todos los notarios, incluidos quienes ejerzan el notariado como funcionarios consulares y los de la Notaría del Estado, usarán un tipo único de protocolo.

Los tomos se formarán con doscientas hojas removibles de papel sellado, de treinta líneas cada una. Los folios deberán llevar impresas la palabra protocolo, la serie y la numeración corrida, según la cantidad de hojas; asimismo, serán identificadas con el nombre del notario, mediante el uso del sello autorizado para tal efecto.

El funcionario competente para autorizar el uso de los protocolos queda facultado para establecer otras disposiciones que estime necesarias para identificar los protocolos de cada notario y garantizar la autenticidad de las hojas.

Artículo 45° . - Empleo de los tomos

Los notarios deberán actuar en su protocolo, excepto en las actuaciones conjuntas o extra protocolares. Solo podrán tener en uso un tomo del protocolo. Una vez concluido, debe depositarse en el Archivo Notarial, que expedirá el comprobante para solicitar, a las autoridades correspondientes, un nuevo tomo y autorizarlo.

Queda prohibido comenzar un instrumento en un tomo y concluirlo en otro.

Artículo 46° . - Exhibición

El notario o quien tenga en depósito el protocolo está obligado a mostrarlo en su oficina, para lo cual tomará las precauciones que considere necesarias.

Cuando peligre evidentemente la integridad del protocolo, el notario, bajo su responsabilidad, puede abstenerse de mostrarlo; en tal caso, entregará una fotocopia certificada. Si una autoridad jurisdiccional, la Dirección Nacional de Notariado o el Archivo Notarial, le ordena al notario exhibir el protocolo, este deberá exhibirlo o depositarlo en la oficina que se le señale.

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.

(Concordar con el articulado 21 y 22 de los “Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial)

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.

Artículo 73° . - Escritura y forma de los documentos

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

Artículo 74° . - Números, abreviaturas, símbolos y signos

En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los

números con cifras, excepto si se tratare de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas.

Artículo 75° . - Correcciones

En los documentos notariales no deben introducirse testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones. Los errores o las omisiones deben salvarse por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o mediante documento adicional.

El notario público procederá en igual forma con los demás errores, equivocaciones y omisiones en que incurra o con las aclaraciones y modificaciones que agregue.

Artículo 76° . - Uso de papel de tamaño oficio

Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado.

Artículo 77° . - Copia o certificación parcial de documentos

Cuando se transcriba o certifique parte de un documento, asiento, pieza o matriz, debe advertirse, bajo la responsabilidad del notario, que se trata de una transcripción en lo conducente, y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito.

Artículo 78° . - Imposibilidad de firmar

Si un otorgante o interesado debe suscribir un documento notarial, pero no puede o no sabe hacerlo, imprimirá su huella digital al pie del documento. El notario indicará a cuál dedo y extremidad corresponde.

Artículo 79° . - Documentos registrales

Los documentos sujetos a inscripción en los registros y las oficinas públicas, deben cumplir con lo establecido en este código, sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y reglamentos.

Artículo 80° . - Clases de documentos

Los documentos notariales son protocolares o extra protocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él.

Los documentos protocolares consisten en escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario.

Son extra protocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones, traducciones, actas, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo.

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 84° - Representaciones

Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

Si intervinieren entidades de derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta.

Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

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.

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 88° . - Escrituras públicas relativas a inmuebles

Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Concordarlo con el articulado 30 de la ley 6545 (Ley de Catastro)

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 92º. - Autorización

La autorización contendrá:

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

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

Artículo 93º. - 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.

Artículo 94° . - Negativa a firmar

Confeccionada la escritura y firmada por uno o más comparecientes, si los restantes o uno de ellos no quisieren suscribirla, el notario público consignará la razón correspondiente al pie o al margen.

No obstante, si, en una misma escritura se otorgaren varios actos o contratos con existencia jurídica independiente y no condicionados entre sí, el notario la autorizará respecto de los actos o contratos cuyos comparecientes la hayan firmado, y dejará constancia de ello, al pie o al margen.

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.

Artículo 96° . - Notas

Para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, las cuales deberán ser firmadas por las partes otorgantes del acto o contrato y por el notario. En los casos en que exista pluralidad de actos o contratos en una misma escritura, las notas deberán ser firmadas únicamente por los otorgantes de los actos o contratos que se modifiquen, y por el notario.

Si alguna de las partes se negara a firmar, fuera imposible su localización o se encontrara fallecida, el notario procederá a realizar la corrección dando fe de esta circunstancia y de que la corrección no lesiona los intereses de la parte interesada, todo esto bajo su responsabilidad.

Cuando la corrección se refiera a modificaciones comprobables por medio del archivo de referencia o cualquiera otra fuente objetiva y no constituya variación de las voluntades consentidas, las notas serán firmadas solamente por el notario autorizante.

Si el tomo del protocolo fue entregado al Archivo Notarial, esta oficina se lo facilitará al notario para consignar las notas necesarias aplicando las reglas de los párrafos anteriores, pero sin que el tomo salga de esta dependencia.

(Así reformado por el artículo único de la ley N° 9210 del 20 de febrero del 2014)

Artículo 97°. - Notas marginales de referencia

Siempre que se adicione, rescinda o modifique, en cualquier forma, el contenido de una escritura pública o se revoque o modifique un testamento o un poder especial, por medio de otra escritura pública otorgada con posterioridad, el notario autorizante de la última estará obligado a consignar, mediante nota marginal en la escritura adicionada, rescindida, modificada o revocada, el nombre y los apellidos del notario, el tomo, folio y número de la escritura donde se realizó la adición, revocación, rescisión o modificación, si fuere el tomo del protocolo en uso.

Si el tomo del protocolo donde debe consignarse la nota marginal indicada en el párrafo anterior perteneciere a otro notario o estuviere depositado en el Archivo Notarial, el otorgante de la modificación deberá notificar al otro notario para que este la lleve a cabo o al Archivo Notarial; en tal caso, acompañará la nota con el índice notarial respectivo, para que el Archivo la consigne dentro de las veinticuatro horas siguientes al recibo de la notificación.

La notificación podrá realizarse personalmente o por telegrama, correo certificado o facsímil.

El notario que incumpla lo establecido en este artículo será sancionado de conformidad con este código.

Artículo 98°. - Reservas en inmuebles

En las reservas gratuitas de uso, usufructo, habitación, goce y posesión, no será indispensable la aceptación del beneficiario ni su comparecencia, sin perjuicio de que pueda renunciarlas.

Artículo 99°. - Escrituras adicionales

Mediante escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal; pero no procederá constituir un nuevo acto ni contrato.

El notario otorgante de una escritura adicional deberá cumplir con lo establecido en el artículo 97 anterior.

Guía de calificación registral

Compraventa

Requisitos generales

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público).

2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la sub-matrícula correspondiente.

3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).

4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se vende expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales

lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

5. En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (art. 64 y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

7-En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en la parte de detalles de la finca en el SBI. Los registradores que realicen movimientos que involucren un nuevo plano en los inmuebles ubicados en Zona Catastrada deberán verificar a través de consulta en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano catastrado que se indica en el testimonio presentado por el notario aparezca como verificado en zona catastrada. En caso de que el SIP indique que el plano no está verificado en zona catastrada, deberán remitir el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Par cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo (ver Circular RIM-005-2012).

8. En igual sentido, en los inmuebles ubicados en distritos declarados como zona catastrada y que no exista coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, deberá verificarse en el módulo de consulta histórica del SIRE, si se ha efectuado una modificación en la medida de dicho inmueble. Debido a ello, no es dable asignar como defecto la discrepancia entre la medida del plano respecto a la del asiento registral.

9. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario (Circular registral DRP-008-2004 del 20 de setiembre de 2004).

Requisitos específicos según las partes que se detallan

Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos, a modo de ejemplo podemos citar:

1. Persona física mayor hábil:

a. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021

b. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).

c. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial)

Reunión de Fincas

1. Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión. Debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, incs. a y f, del Decreto Ejecutivo 26771-J Reglamento del Registro Público)

2. Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

3. No se requiere descripción completa ni que exista plano catastrado inscrito en las fincas que se van a reunir ya que la formación de un nuevo inmueble muta la descripción de los inmuebles existentes.

4. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y

art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley de Catastro Nacional). (Modificado el punto 4 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

5. Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos.

6. Si la reunión se realiza a favor de varias personas, que quedarán como sus condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que quedan dueños de la finca reunida (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

7. La suma de las medidas de las fincas que se reúnen debe ser igual a la medida de la finca resultante de la reunión. Si no es igual, debe realizarse la respectiva rectificación, si procediera (Principio de especialidad y publicidad registral —congruencia de la información—, art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias y arts. 66 y 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

8. Si las fincas que se reúnen soportan hipotecas en favor de diferentes acreedores, no es posible realizar la reunión; pero si solo una de las fincas por reunir soporta hipoteca, se entenderá ampliada la garantía, a menos que se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).

9. Si una de las fincas componentes de la reunión soporta hipoteca puede reunirse, dividirse o segregarse por una sola vez. Para poder efectuar esas mismas operaciones sobre la finca resultante (la reunión), es necesario realizar en cada caso la respectiva sustitución de garantía (art. 409 del Código Civil).

Plan Regulador

Municipalidad de Flores (Municipalidad Flores, 2021), en cuanto a los requisitos del uso de suelo, se hace referencia en lo siguiente:

Plan Regulador Municipalidad de Flores, **provincia 04 Heredia, cantón 8, Flores, distrito 01 Flores**

Zonificación de uso del suelo, Título segundo, Capítulo primero, Objetivo y fines.

Artículo 1º-El Reglamento de Zonificación, tiene como objetivos propiciar el bienestar colectivo, la justicia social, el crecimiento armónico, la distribución equitativa de la infraestructura y el equipamiento, la explotación racional de los recursos y la protección del medio ambiente del cantón de Flores, armonizándolos en forma coherente con los objetivos y disposiciones de planificación nacional.

Artículo 2º-Los fines del presente reglamento serán, según su naturaleza, los siguientes:

- a. Desde el punto de vista de la planificación del desarrollo.
- b. Desde el punto de vista del uso de los recursos naturales, su conservación y mejoramiento.
- c. Desde el punto de vista de los procedimientos operativos de la Municipalidad de Flores.
- d. Desde la perspectiva de los patrones culturales del cantón.
- e. Desde el punto de vista de la participación ciudadana.

Clasificación de zonas, usos y destinos.

Artículo 5º-La tierra en el cantón de Flores se ha dividido en las siguientes categorías:

- a. **Tierra urbanizada:** es toda aquella porción de suelo que ya soporta construcciones o que ya dispone de la dotación de obras de infraestructura.
- b. **Tierra urbanizable:** es aquella que tiene potencial y condiciones para ser urbanizada, en términos de su localización, topografía, condiciones ambientales y en función de los intereses de la Municipalidad conforme al Plan Regulador.
- c. **Tierra programada:** es aquella porción urbanizada o urbanizable que se tiene reservada a un uso específico previsto en el Plan Regulador, hecho del cual se dejará constancia en el Mapa Oficial de Usos del Suelo.

d. **Tierra No Urbanizable:** es aquella porción de tierra que por diferentes circunstancias no conviene a los intereses de la comunidad ser urbanizada. En la tierra no urbanizable solamente se permitirá aquel tipo de intervención que esté prevista dentro del Plan Regulador y aquel tipo de actividades establecidas en el presente reglamento.

Artículo 9º-Para el caso de lotes consolidados antes de la entrada en vigencia del presente Plan Regulador, se procederá de la siguiente forma:

a. En el caso de predios o fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, antes de la vigencia del presente Plan Regulador Urbano, se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción de instalaciones compatibles con la zonificación, aún cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente, fondo y/o área del predio. Los predios en que el propietario demuestre su existencia, previa a la entrada en vigencia del plan regulador, y que no han sido inscritos, que no cumplen los requisitos de superficie mínima y frente mínimo, según la zona, serán visados por la DDU para su desarrollo previo dictamen favorable de la misma y por Acuerdo Municipal.

b. La DDU podrá proceder al visado para un predio por orden del juzgado, para aquellos casos en los cuales la propiedad está en querrela para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros, o bien cuando la propiedad está ubicada en una urbanización que no ha sido recibida por la Municipalidad y el propietario demuestre que ha vivido diez (10) años en el sitio, haya cancelado el último recibo de hipoteca y esté al día en el pago de los servicios municipales y presente el primer testimonio de traspaso autenticado por un notario público que la propiedad está en traspaso.

c. En existencia de registro de planos deslindados en un fraccionamiento y que no posean escritura, se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad sobre la existencia de las propiedades mediante plano catastrado sin titular, a los asientos anotados.

d. En existencia de una escritura certificada por notario público y/o una certificación del Registro de la Propiedad, que establezca que el lote pertenece al interesado, pero no existe plano catastrado, será necesario confeccionar plano para catastrar.

e. Para los planos que se encuentren catastrados cuando entre en vigencia el presente reglamento, la Municipalidad otorgará el visado para los efectos del Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana en cualquier momento, siempre y cuando reúnan los requisitos mínimos de zonificación.

Requisitos:

Artículo 15.-Los usos permitidos para la Zona Urbana de Comercio y Residencial, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el único objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador.

Tabla 1

Variable	Usos		
	Habitacional Unifamiliar	Comercial	Servicios
Superficie mínima de Lote (m ²)	300	200	200
Frente Mínimo de Lote (m)	10	8	8
Retiro Frontal mínimo (m)	3	3	3
Retiro Lateral mínimo (m)	-	-	-
Retiro Posterior mínimo (m)	5	5	5
Altura Máxima (pisos)	2	2	2
Altura Máxima (metros)	8	8	8
Cobertura máxima (%)	65	75	75
Área Verde mínima (%)	35	25	25
Densidad máxima	40 viv/ha	-	-

Fuente: Municipalidad de Flores. REGLAMENTO MUNICIPAL 116 DEL 18/12/2007

Código Civil de Costa Rica

Del Código Civil de Costa Rica (SCIJ, 2021), en cuanto al articulado sobre la compraventa se desprende de particular importancia los siguientes artículos:

Artículo 253

Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales o incorporales.

Artículo 254

Son inmuebles por naturaleza:

Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra.

Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas.

Artículo 255

Lo son por disposición de la ley:

Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente.

Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

Artículo 264

El dominio o propiedad sobre una cosa comprende los derechos:

- De posesión
- De usufructo
- De transformación y enajenación
- De defensa y exclusión; y
- De restitución e indemnización.

Artículo 265

Cuando no corresponden al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada.

De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en con-dominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios. (Reformado por artículo 40, Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio de 28 de octubre de 1999).

Artículo 266

La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tienen más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la Ley.

Artículo 267

Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.

Artículo 268

Salvo los casos exceptuados por la ley, cualquiera limitación de la propiedad sobre inmuebles, debe también, para perjudicar a tercero, estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 290

El derecho de transformación comprende la facultad que tiene el propietario de una cosa para modificarla, alterarla y hasta destruirla en todo o en parte.

Artículo 291

Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad.

Artículo 292

Los derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad y ningún propietario puede ser obligado a transformar o no transformar, a enajenar o no enajenar, sino en los casos y en la forma que la ley lo disponga. Es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente cuando éstos se transfieren por título gratuito. Pero no serán válidas por un plazo mayor de diez años, salvo tratándose de beneficiarios menores de edad, en que este término puede ampliarse hasta que el beneficiario cumpla veinticinco años de edad. Serán nulas por contrarias al interés, y a la libre disposición de los bienes como atributo del dominio, las limitaciones establecidas por mayor tiempo del indicado en el presente artículo y, en consecuencia, el Registro Público hará caso omiso de ellas en cuanto excedan de los términos señalados, considerándose el bien libre de toda restricción. (Reformado por Ley 2112 de 5 de abril de 1957).

Artículo 1022

Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Artículo 1049

La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

Artículo 1061

La venta de cosa ajena es absolutamente nula; pero el comprador que ignora el vicio del contrato, tiene derecho a los daños y perjuicios aun contra el vendedor de buena fe.

Artículo 1062

Esta nulidad puede ser opuesta como excepción por el vendedor, cuando sea demandado para la entrega de la cosa o para el otorgamiento de la escritura pública; y por el comprador, como acción o excepción en cualquier tiempo, salvo lo dicho en los dos artículos siguientes.

Artículo 1063

La nulidad de la venta de cosa ajena queda salvada si el verdadero propietario ratifica la enajenación, o si el vendedor llega a ser ulteriormente propietario de la cosa vendida.

Artículo 1067

A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor.

Artículo 1075

En la venta de un inmueble determinado a razón de tanto la medida, si se hubiere indicado en el contrato el precio total, toda diferencia da lugar a una disminución o aumento proporcional al precio.

Artículo 1079

Cuando hay lugar a aumento de precio por aumento de medida, el comprador tiene opción o de pagar el suplemento de precio con intereses desde el día en que fue puesto en posesión, o de desistir de la venta.

Artículo 1080

El déficit en la cabida, cualquiera que sea, no da otros derechos al comprador que el de exigir la cabida estipulada, o la disminución del precio, en caso de que no pudiese el vendedor completarla, o si el comprador no se lo exigiere.

Sin embargo, podrá demandar la resolución del contrato, si el inmueble hubiere sido comprado para un fin determinado conocido del vendedor, y el déficit lo hiciere impropio para ese fin.

Artículo 1081

La acción para pedir aumento o disminución de precio, concedida por los artículos 1075 a 1077, deberá intentarse dentro de un año a contar del día del contrato o del fijado por las partes para verificar la medida, bajo pena de perder tal acción.

Artículo 1083

El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuere de uso local. A falta de término o uso, inmediatamente después de la venta.

Artículo 1097

Si el comprador hubiere impuesto gravámenes en la cosa, está obligado a levantarlos o a indemnizar al vendedor en lo que éste sufriere por motivo de ellos.

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.**Artículo 15 ter.**

Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.

ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.

iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.

b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.

c) Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.

d) Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.

e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.

f) Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad. *(Así adicionado por el artículo único de la ley N° 9449 del 10 de mayo del 2017)*

Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado Decreto N° 41457 -JP

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 62.- Propiedad de los honorarios.

Los honorarios corresponden al Notario(a) cuyos servicios han sido solicitados por el usuario(a). Queda prohibido al Notario(a) compartir sus honorarios con personas que no sean Notarios (as).

Los honorarios no podrán ser inferiores a los porcentajes o montos mínimos establecidos en el presente Arancel.

Artículo 63.- Retribución mediante pago de hora.

El pago por horas en servicios notariales será procedente cuando el acto, contrato o asesoría no se encuentren contemplados en el presente Arancel. También procederá el pago por horas cuando el Notario (a) deba realizar trámites o desplazamientos de carácter extraordinario. El pago mínimo por hora será de noventa mil setecientos cincuenta colones.

Artículo 64.- Obligación de pago e intereses por incumplimiento.

El usuario(a) está en la obligación de cancelar los honorarios en forma oportuna. En caso de incumplimiento, el Notario(a) tendrá derecho a percibir intereses por el atraso de un dos por ciento (2%) mensual, calculado sobre el monto adeudado, a partir del momento en que se incurrió en atraso.

Artículo 65.- Casos no previstos.

En casos no previstos en este Arancel, los honorarios mínimos no podrán ser inferiores a ciento veintiún mil colones.

Artículo 66.- Rectificación de errores no genera derecho a honorarios.

El Notario(a) estará obligado(a) a la corrección de defectos, elaboración y tramitación de las reproducciones y escrituras principales, adicionales o complementarias, necesarias para corregir su propio error, imprudencia o negligencia; lo anterior, sin devengar honorarios adicionales.

Artículo 67.- Obligaciones a cargo de los usuarios.

Las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a).

Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.

Artículo 70.- Honorarios mínimos de instrumento público previsto.

En los actos previstos en este Arancel que requiera el uso de protocolo, los honorarios mínimos serán de sesenta mil quinientos colones.

Artículo 71.- Actos o contratos complejos.

Los actos o contratos complejos generarán recargo del cincuenta por ciento (50%) adicional de la tarifa respectiva, pero en este caso deberá constar convenio escrito.

Cuando el instrumento contuviere varias operaciones, cada una de estas se cobrará de forma independiente, según lo indicado en el decreto para cada una.

Artículo 73.- Labores que se incluyen en los honorarios de notariado

La labor notarial a la que refiere este título es independiente de cualquier otra que sea consecuencia de esta, la cual deberá remunerarse por separado. Cuando la prestación de un servicio notarial comprende un desplazamiento extraordinario del Notario(a) fuera del lugar donde se encuentra su oficina notarial, podrá establecer previo acuerdo con el usuario(a), un pago adicional al acto o contrato solicitado, a efecto de retribuir el tiempo empleado en los traslados y los viáticos correspondientes.

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%).

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 a la Tarifa General.

k) Prórroga de plazo para ejercer derechos.

l) Interrupción de prescripción de créditos.

m) Opción de compra venta.

Artículo 76.-Cuarta parte de la Tarifa General:

Los honorarios serán del veinticinco por ciento (25%) de la Tarifa General, con un mínimo de sesenta mil quinientos colones por cada finca, según su cuantía, valor real o estimación; en los siguientes casos:

a) Rectificación de características de bienes inmuebles.

b) Segregación de lotes en cabeza propia.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del caso

Este apartado comprende las siguientes fases:

La fase asesora: el notario recibe a las personas usuarias, escucha la o las manifestaciones, para estudiar dentro de la normativa, si lo manifestado se puede realizar o no, en apego del principio de legalidad para cada caso en concreto, para direccionar la o las estrategias con el fin de analizar la ruta más prudente para todas las partes intervinientes.

Se realizan las consultas registrales de los bienes inmuebles que son objetos de los requerimientos de los comparecientes, para determinar si el vendedor tiene la capacidad de efectuar la venta y si la propiedad cuenta con algún impedimento legal para realizar la compra.

Se consultó en la sede municipal del Cantón de Flores, si existe plan regulador con el fin de determinar la viabilidad de la venta y reunión de las dos fincas, en este caso por la fecha de inscripción de los planos, se determinó que el plan regulador vigente si permite la venta y reunión de las fincas para este caso en estudio.

Fase Redactora: refiere a la materialización de las manifestaciones de las personas comparecientes, ajustado a nuestro ordenamiento jurídico, con la redacción el documento notarial para la aprobación de las personas comparecientes. Para este caso ver apéndice j

Fase legitimadora: comprende la lectura de la o las escrituras y se aprueba por partes de las personas comparecientes y el notario con su firma, para este caso en estudio en el protocolo deben de firmar el vendedor, el comprador y por último y más importante el notario, que dará la fe pública a este documento.

Argumentación del caso

El presente caso se analizó desde las diferentes aristas del derecho, en primera instancia el Derecho Civil nos da la guía a seguir, para llegar a la asesoría correcta del acto notarial que se desea celebrar.

Existe una compraventa de dos bienes inmuebles que presentan dos derechos individuales sobre cada bien, donde el propietario es la misma persona, pero una vez celebrado el acto de compraventa, se solicitó realizar una reunión de fincas, donde el adquirente ostentará el dominio absoluto sobre las dos fincas en una sola propiedad.

Según lo manifestado por las personas comparecientes, el valor de venta de los bienes inmuebles exceden los 10,000 dólares americanos por lo cual, al amparo del artículo 15 ter de la ley 7786 y el acuerdo 2018-003-006, es necesario la justificación bajo juramento del adquirente, de la procedencia del dinero para la compra de estas propiedades, esto con el fin de ayudar a la mejor aplicación fiscal, así como para la regulación de los delitos conexos a la función notarial. Los notarios como depositarios fe pública por parte del Estado, debemos estar vigilantes de estas normativas de carácter supletorias, para la correcta función notarial.

Para el caso en estudio, el visado municipal de los dos inmuebles no presentó ningún problema, toda vez que los planos fueron catastrados y las propiedades se encontraban inscritas en el Registro Público de la Propiedad, antes de la entrada en vigencia del plan regulador de la Municipalidad de Flores, publicado en el periódico oficial la Gaceta en el año 2008. Sobre la reunión de fincas, según el plano y la cantidad de metros cuadrados resultante, no existió ningún inconveniente.

En función de lo anterior, se realizó en un solo instrumento notarial, las escrituras relacionadas a este caso en particular, como lo son la compraventa, una reunión de fincas y una declaración jurada sobre la procedencia de los fondos de esta compra. Esta escritura se convirtió en una confección compleja, donde el notario debió considerar cada uno de los detalles, para guiar al registrador con las voluntades de las personas comparecientes, según el ordenamiento jurídico vigente.

INSTRUMENTO NOTARIAL

El instrumento notarial es el resultado de las voluntades de las personas comparecientes, interpretadas por el notario público al ordenamiento jurídico vigente, guiando a la persona registradora con lo deseado por las partes, para dar publicidad registral hacia terceros, por medio del Registro Nacional.

Archivo de Referencias

Artículo 47° . - Archivo de referencias

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida. (Código Notarial, 1998).

Protocolo de Referencias

Artículo 48° . - Copias instrumentos públicos

Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren. (Código Notarial, 1998).



PROTOCOLO

1	NUMERO DOCE. Ante mí Christian Cerdas Azofeifa, notario público con oficina abierta
2	en San José, Mora, Tabarcia, Piedra Blanca, del salón comunal, cien metros al este,
3	casa por mano derecha, portón de color rojo, de paso por San Joaquín de Flores,
4	comparecen los señores Alejandro Picado Ramírez, mayor, costarricense, casado por
5	primera vez, agente viajes, vecino de Heredia centro, ciento metros al sur de la entrada
6	principal al Palacio de los deportes, casa de dos planta color gris, portones negros,
7	portador de la cédula de identidad número uno– mil treinta – cero seiscientos dieciocho
8	y Jesús María Zeledón Cordero mayor, costarricense, casado por primera vez,
9	comerciante, vecino de Heredia, Flores, Barrio San Francisco costado norte del EBAIS,
10	casa de una planta color verde, con verjas negras, portador de la cédula de identidad
11	número uno – cero setecientos ochenta y siete – cero quinientos cincuenta y seis, y
12	manifiestan lo siguiente: PRIMERO: Que el primero, le vende al segundo quien acepta,
13	libre de gravámenes, anotaciones y al día en lo referente al pago de los impuestos
14	municipales y territoriales, las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, A-)
15	Provincia de Heredia, Matricula número ciento veinte – cero cero cero, naturaleza para
16	construir, distrito San Joaquín, cantón Flores, colinda al Norte con calle pública, al Sur:
17	Alejandro Picado Ramírez, al Este: Alejandro Picado Ramírez y al Oeste: con Alejandro
18	Picado Ramírez, que mide dos cientos diez metros cuadrados y el valor de venta es de
19	cuarenta y siete millones de colones. Linderos y área que se ajustan en todo al plano
20	catastrado bajo el número cuatro– uno dos tres cuatro cinco seis siete- dos mil siete,
21	que se encuentra debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Flores, de
22	fecha tres de mayo del año dos mil siete, todo de lo cual el suscrito Notario da fe por
23	haberlo tenido a la vista y guardo una copia en su archivo de referencia. B-) Provincia
24	de Heredia, Matricula número ciento cuarenta – cero cero cero, naturaleza para
25	construir, situado en el distrito San Joaquín, cantón Flores, colinda al Norte con calle
26	pública, al Sur: Alejandro Picado Ramírez, al Este: Alejandro Picado Ramírez y al Oeste:
27	con Alejandro Picado Ramírez, que mide ciento cuarenta y cinco metros cuadrados y el
28	valor de venta es de treinta y tres millones de colones. Linderos y área que se ajustan
29	en todo al plano catastrado bajo el número cuatro– uno dos tres cuatro cinco seis ocho-
30	dos mil siete, que se encuentra debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de



1 Flores, de fecha tres de mayo del año dos mil siete, todo de lo cual el suscrito Notario
2 da fe por haberlo tenido a la vista y guarda una copia en su archivo de referencia. El
3 montón total de la venta es de ochenta millones de colones por ambas fincas, pagados
4 en este mismo acto por medio de transferencia bancaria en el Banco de Costa Rica
5 documento número cuatro cuatro tres cinco nueve dos uno, con fecha del veinticinco de
6 enero del año dos mil veintidós, a entera satisfacción del vendedor. **SEGUNDO:** El
7 segundo compareciente solicita realizar una reunión de las fincas al encontrarse
8 contiguas, ambas de la provincia de Heredia, cantón de Flores, distrito San Joaquín,
9 número de matrículas: H-ciento veinte- cero cero cero, y H- ciento cuarenta – cero cero
10 cero. **TERCERO:** la finca resultante por esta reunión, tiene las siguientes características:
11 naturaleza para construir, situado en la provincia de Heredia, cantón de Flores, distrito
12 San Joaquín, colinda al Norte con calle pública, al Sur: Alejandro Picado Ramírez, al
13 Este: Alejandro Picado Ramírez y al Oeste: con Alejandro Picado Ramírez, que mide
14 trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados y el valor de la finca resultante es de
15 ochenta millones de colones. Linderos y área que se ajustan en todo al plano catastrado
16 elaborado por el topógrafo asociado TA seis nueve cuatro nueve Alfredo Anchía
17 Calderón, bajo el número cuatro– nueve ocho siete seis cinco cuatro- dos mil veinte uno,
18 anotado en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos el día veinte ocho de
19 octubre del año dos mil veintidós y debidamente visado por la Municipalidad del Cantón
20 de Flores, de fecha cinco de noviembre del año dos mil veintiuno, todo de lo cual el
21 suscrito Notario da fe por haberlo tenido a la vista y guarda una copia en su archivo de
22 referencia. **CUARTO: DECLARACIÓN JURADA,** El compareciente Jesús María
23 Zeledón Cordero, mayor, costarricense, casado por primera vez, comerciante, vecino de
24 Heredia, Flores, Barrio San Francisco costado norte del EBAIS, casa de una planta color
25 verde, con verjas negras, portador de la cédula de identidad número uno – cero
26 setecientos ochenta y siete – cero quinientos cincuenta y seis, debidamente apercibido
27 por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para
28 los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que
29 pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto
30 ha pagado al compareciente Alejandro Picado Ramírez, mayor, costarricense, casado



PROTOCOLO

1 por primera vez, agente viajes, vecino de Heredia centro, ciento metros al sur de la
2 entrada principal al Palacio de los deportes, casa de dos planta color gris, portones
3 negros, portador de la cédula de identidad número uno– mil treinta – cero seiscientos
4 dieciocho, el monto de ochenta millones de colones los cuales han sido cancelados
5 mediante transferencia bancaria, comprobante número cuatro cuatro tres cinco nueve
6 dos uno de la cuenta bancaria número CR – UNO CINCO CERO UNO CINCO DOS
7 CERO DOS CERO CERO UNO UNO SIETE DOS TRES CUATRO OCHO TRES DOS
8 NUEVE, del Banco de Costa Rica con fecha veinticinco del mes de enero del año dos
9 mil veintidós a las quince horas. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el monto
10 de dos millones ciento veintisiete mil ciento cincuenta y uno con cincuenta y cinco
11 céntimos, por concepto de especias fiscales y un monto de un millón quinientos ochenta
12 y un mil cuatro cientos treinta y cinco colones exactos por concepto de honorarios, monto
13 que se ha cancelado mediante transferencia, comprobante número cuatro cuatro cuatro
14 seis cero tres dos de la cuenta bancaria número CR – UNO CINCO CERO UNO CINCO
15 DOS CERO DOS CERO CERO UNO UNO SIETE DOS TRES CUATRO OCHO TRES
16 DOS NUEVE, del Banco de Costa Rica con fecha veinticinco de enero del año dos mil
17 veintidós a las quince horas cinco minutos. **C)** Ambas sumas de dinero provienen de
18 ahorros propios obtenidos de la actividad comercial a la que se dedica el señor Zeledón
19 Cordero. **D)** Que los bienes adquiridos el día de hoy no será destinado a ninguna
20 actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido
21 en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de
22 Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades
23 conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce
24 y acepta. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia
25 legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente.
26 Asimismo, el suscrito notario hace constar, que una copia del documento de identidad
27 de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y de los planos
28 catastrales de la propiedad han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo
29 establece el Código Notarial vigente. Es todo, Expido un primer testimonio para los
30 adquirentes. Leído lo escrito a los otorgantes, resultan conformes, manifestando que lo



GOBIERNO DE COSTA RICA

1	aprueban y firmamos en San José a las quince horas quince minutos del veinticinco de
2	enero del año dos mil veintidós. <i>[Handwritten signatures]</i>
3	
4	
5	
6	
7	
8	

[The following text is mirrored bleed-through from the reverse side of the page and is illegible.]

 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1-1030-0618

Alejandro Picado Ramírez

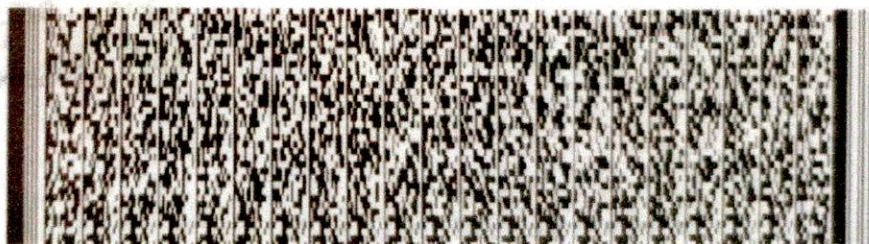


Nombre: **ALEJANDRO**
1° Apellido: **PICADO**
2° Apellido: **RAMÍREZ**
C.C:



Número de Cédula: 1-1030-0618
Fecha de Nacimiento: 19-03-1979
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: MARIO PICADO ALVARADO
Nombre de la Madre: JUANA RAMÍREZ URBINA
Domicilio Electoral: SAN JOSE SAN PEDRO
Vencimiento: 03 10 2029 Sexo: M

TSE



000637531





[← Regresar](#)

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

Número de Cédula:	110300618
Nombre:	ALEJANDRO
Primer Apellido:	PICADO
Segundo Apellido:	RAMÍREZ
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	19/03/1979
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADO/A
Hijo/a de:	MARIO PICADO ALVARADO
Y:	JUANA RAMÍREZ URBINA
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

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

***** ULTIMA LINEA *****



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1-0787-0556

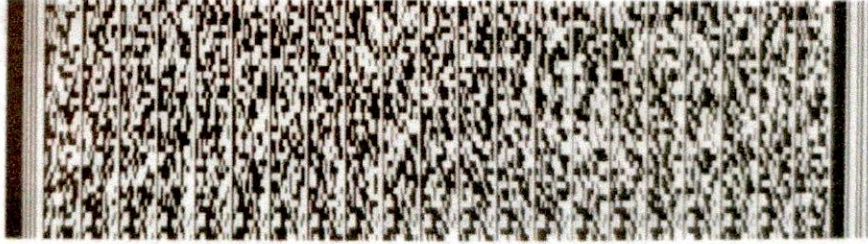


Nombre: **JESÚS MARÍA**
1° Apellido: **ZELEDÓN**
2° Apellido: **CORDERO**
C.C:



Número de Cédula: 1-0787-0556
Fecha de Nacimiento: 28/12/1970
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: MARIO ZELEDÓN ARROYO
Nombre de la Madre: MARTA CORDERO CORDERO
Domicilio Electoral: SAN JOSE SAN PEDRO
Vencimiento: 18 01 2025 Sexo: M

ISE



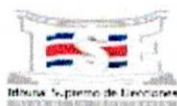
000637531



25/1/22 13:03

https://servicioselectorales.tse.go.cr/chc/detalle_nacimiento_imp.aspx

25/1/2022
13:03



[← Regresar](#)

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

Número de Cédula:	107870556
Nombre:	JESÚS MARÍA
Primer Apellido:	ZELEDÓN
Segundo Apellido:	CORDERO
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	28/12/1970
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADO/A
Hijo/a de:	MARIO ZELEDÓA ARROYO
Y:	MARTA CORDERO CORDERO
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

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

***** ULTIMA LINEA *****

25/1/2022

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: H-120-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 120 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL distrito uno - Flores, del cantón ocho- Flores, de la provincia de Heredia

LINDEROS:

NORTE: Calle Pública

SUR: Alejandro Picado Ramírez

ESTE: Alejandro Picado Ramírez

OESTE: Alejandro Picado Ramírez

MIDE: mide 210 metros cuadrados

PLANO: 4-1234567-2007

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 29527 Y ADEMAS PROVIENE DE 2587 233 000

VALOR FISCAL: 16,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO: ALEJANDRO PICADO RAMÍREZ

CEDULA IDENTIDAD: 1-1030-0618

ESTADO CIVIL: CASADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2007-15536-H

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-03-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY



REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRO

INSCRIPCIÓN °
4-1234567-2007

Catastro Nacional
2007-15536-H
23/03/2007 13:07:56



Contrato:
1111111111
Fecha 20/03/2007

Fecha: 25/03/2007 14:01:25
Registrador: LUIS FERNÁNDEZ SERRANO

N.º de entero: 12345678

Sellado CFIA



A Heredia ◀

CALLE PUBLICA

1

2

4

3

DERROTERO

LINEA	DIST. (m)
1 - 2	21
2 - 3	10
3 - 4	10
4 - 1	21

SITUADO EN:

DISTRITO: 1 Flores

CANTÓN: 8 Flores

PROVINCIA: 4 Heredia

ESCALA: 1 : 1000

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL
MATRICULA NÚMERO:

120-000

Área según registro: 1000 m²

Fecha: Octubre del 2006

PROTOCOLO: 1
TOMO:
60

Área: 210 m²

Víctor Reyes Mora Topógrafo y
Asociados T.A. 5674

106

**LA MUNICIPALIDAD DE FLORES OTORGA VISADO
SEGÚN EL ARTÍCULO #33 DE LA LEY
PLANIFICACIÓN URBANA, PARA FINES DE
INSCRIPCIÓN.**

DADO EN FLORES, 03 MAYO 2007



107

Tasación de Enteros

Entero

Mensajes importantes

Registro:	BIENES INMUEBLES
Acto:	TRASPASO DE BIENES INMUEBLES
Indicador:	INDIVIDUAL
Monto a Tasar:	47,000,000.00
Boleta Seguridad:	
Finca/Placa:	
Concepto	
Municipalidad:	MUNICIPALIDAD FIORES
Monto D.G.T.D.:	705,000.00
Poderes/Peso RB:	(Cantidad Redondeada)

Tasación: 449040429 **Pago Neto** 1,095,706.30

Total Grupo 0.00 **Cnt Enteros** 0

Necesita completar el formulario D120 de HACIENDA, para completarlo presione **AQUÍ**

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 2022

Calcular

Compraventa de inmueble destinado a vivienda (con declaración jurada)

¿Estimación de la compra venta? **¢ 47,000,000.00**

Fundamento Legal

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. . TASABAN: VENTA DE VIVIENDA. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢11 000.00
Fiscal	¢625.00
Municipal	¢94 000.00
Registro Nacional	¢235 000.00
Total de Conceptos	¢340 645.00

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	¢47 000.00
Total de Conceptos	¢47 000.00

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	¢705 000.00
Total de Conceptos	¢705 000.00

Total de Gastos	¢1 092 645.00
Honorarios Profesionales	¢709 250.00
IVA(13%)	¢92 202.50
Monto Total a Cobrar en Colones	¢1 894 097.50

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.

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.

Para información de los productos Master Lex:
Web:www.masterlex.com| Tel.:(506) 2280 1370 | E-mail:ventas@masterlex.com

25/1/2022

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: H-140-000**

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 140 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL distrito uno - Flores, del cantón ocho- Flores, de la provincia de Heredia

LINDEROS:

NORTE: Calle Pública

SUR: Alejandro Picado Ramírez

ESTE: Alejandro Picado Ramírez

OESTE: Alejandro Picado Ramírez

MIDE: mide 145 metros cuadrados

CUADRADOS PLANO: H-1234568-2007

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 29527 Y ADEMAS PROVIENE DE 2587 233 001

VALOR FISCAL: 11,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO: ALEJANDRO PICADO RAMÍREZ

CEDULA IDENTIDAD: 1-1030-0618

ESTADO CIVIL: CASADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2007-15547-H

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23/03/2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY



REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRO

Catastro Nacional
2007-15547-H
23/03/2007 13:11:25



Contrato: 11111
Fecha 25/03/2007

INSCRIPCIÓN °
4-1234568-2007

Fecha: 25/03/2007 14:12:25
Registrador: LUIS FERNÁNDEZ SERRANO

N.º de entero: 1234568

DERROTERO

LINEA	DIST. (m)
1 - 2	14,5
2 - 3	10
3 - 4	10
4 - 1	14,5



A Heredia ◀

CALLE PUBLICA

1

2

4

3

SITUADO EN:

DISTRITO: 1 Flores

CANTÓN: 8 Flores

PROVINCIA: 4 Heredia

ESCALA: 1 : 1000

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL
MATRICULA NÚMERO:

140-000

Área según registro: 1000 m²

Fecha: Octubre del 2006

PROTOCOLO: 1
TOMO:
61

Área: 145 m²

Victor Reyes Mora Topógrafo y
Asociados T.A. 5674

110

LA MUNICIPALIDAD DE FLORES, OTORGA VISADO
SEGÚN EL ARTÍCULO #33 DE LA LEY
PLANIFICACIÓN URBANA, PARA FINES DE
INSCRIPCIÓN DE INMUEBLE ANTE CATASTRO.

DADO EN FLORES, 03 MAYO 2007



Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la del alcalde o un representante autorizado de la municipalidad.

111

Tasación de Enteros

Entero

Mensajes importantes

Registro:	BIENES INMUEBLES
Acto:	TRASPASO DE BIENES INMUEBLES
Indicador:	INDIVIDUAL
Monto a Tasar:	33,000,000.00
Boleta Seguridad:	
Finca/Placa:	
Concepto	
Municipalidad:	MUNICIPALIDAD FIORES
Monto D.G.T.D.:	495,000.00
Poderes/Peso RB:	(Cantidad Redondeada)

Tasación:	449040810	Pago Neto	772,586.30
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Necesita completar el formulario D120 de HACIENDA, para completarlo presione **AQUI**

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 2022

Calcular

Compraventa de inmueble destinado a vivienda (con declaración jurada)

¿Estimación de la compra venta?

¢ 33,000,000.00

Fundamento Legal

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. . TASABAN: VENTA DE VIVIENDA. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢11 000.00
Fiscal	¢625.00
Municipal	¢66 000.00
Registro Nacional	¢165 000.00
Total de Conceptos	¢242 645.00

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	¢33 000.00
Total de Conceptos	¢33 000.00

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	¢495 000.00
Total de Conceptos	¢495 000.00

Total de Gastos	¢770 645.00
Honorarios Profesionales	¢569 250.00
IVA(13%)	¢74 002.50
Monto Total a Cobrar en Colones	¢1 413 897.50

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.

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.

Para información de los productos Master Lex:
Web:www.masterlex.com| Tel.:(506) 2280 1370 | E-mail:ventas@masterlex.com



REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRO

INSCRIPCIÓN N°:
4-987654-2021

Fecha: 03/12/2021 09:55:19
Registrador: RICARDO ARJONA ALVARADO

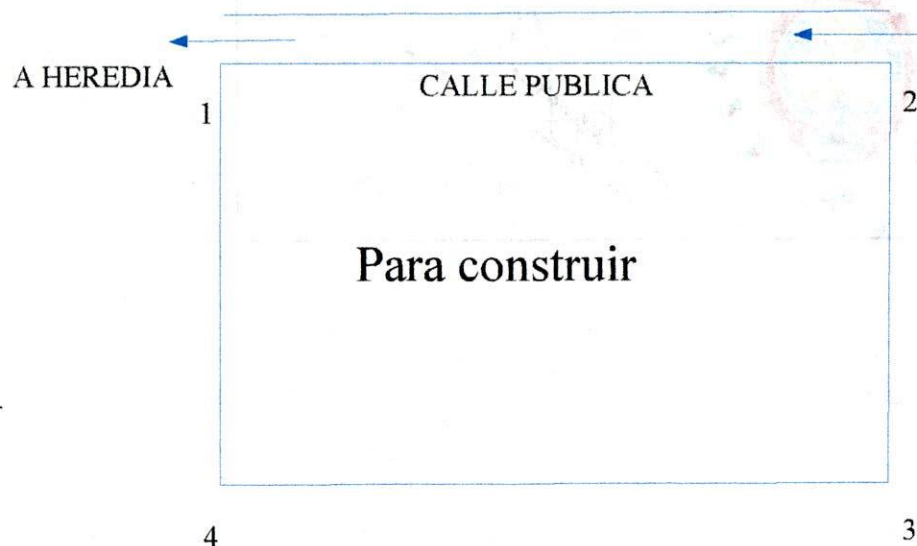
Catastro Nacional
2021-987654-H
21/11/2021 09:55:10

N.º de entero:
1234567890987654



Contrato:
33333333333333
Fecha 28/10/2021

Sellado CFIA



DERROTERO	
LINEA	DIST. (m)
1 - 2	35.5
2 - 3	10
3 - 4	10
4 - 1	35.5

SITUADO EN:
DISTRITO: 1 San Joaquín
CANTÓN: 8 Flores
PROVINCIA: 4 Heredia

ESCALA: 1 : 500

**PARA REUNIR LOS FOLIOS REALES
COMPLETOS**

120-000 y 140-000

Área según registro: 355 m²

Fecha: Setiembre del 2021

PROTOCOLO
TOMO:
2267

Área: 355 m²

FOLIO: 58

Alfredo Anchia Calderón
Topógrafo y Asociados T.A. 6749

113

**LA MUNICIPALIDAD DE FLORES, OTORGA VISADO SEGÚN EL
ARTÍCULO #33 DE LA LEY PLANIFICACIÓN URBANA, PARA FINES
DE INSCRIPCIÓN DE INMUEBLE ANTE CATASTRO.**

DADO EN FLORES, 05 NOVIEMBRE 2021



Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser "Miguel Ángel", escrita sobre una línea horizontal.

Tasación de Enteros

Entero

Mensajes importantes

Registro: BIENES INMUEBLES v
Acto: REUNION DE FINCA O DERECHOS v
Indicador: INDIVIDUAL v
Monto a Tasar: 80,000,000.00
Boleta Seguridad:
Finca/Placa:
Concepto:
Municipalidad: Municipalidad FIORES v
Monto D.G.T.D.: 0.00
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación: 449041034 Pago Neto 17,996.30
Total Grupo 0.00 Cnt Enteros 0

Para pagar esta tasación presione
aquí

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 2022

Calcular

Reunión de fincas en documento especial para el acto

¿Estimación del acto?

¢ 80,000,000.00

Fundamento Legal

No se encuentra previsto este acto en el Arancel de Honorarios. Art. 65 establece honorarios mínimos de 121,000 o tarifa horaria. Timbres deben tasarse sobre suma valores fiscales como mínimo. TASABAN: REUNIÓN DE FINCA O DERECHOS

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

Total de Gastos	¢19 145.00
Honorarios Profesionales	¢121 000.00
IVA(13%)	¢15 730.00
Monto Total a Cobrar en Colones	¢155 875.00

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.

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.



Para información de los productos Master Lex:

Web:www.masterlex.com| Tel.:(506) 2280 -1370 | E-mail:ventas@masterlex.com

master Lex

MINISTERIO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
 ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
 COMPROBANTE ELECTRÓNICO



Consecutivo 12 Plazo de crédito:
 Clave 506000044545454E2765655655000000732581 Condición de venta: Contado
 Fecha 25/01/2022 14:55:45 Medio de pago: Transferencia-depósito bancario

Tipo de documento Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: Christian Cerdas Azofeifa. Cédula: 1-1058-0276
 Nombre comercial:
 E-mail: c.cerdashotmail.com
 Teléfono: 8767-8313 Fax:
 Provincia: San José Cantón: Mora
 Distrito: Tabarcia Barrio: Piedra Blanca
 Otras señas: Piedra Blanca, del salón comunal 100 metros al este, casa mano derecha, portón rojo grande.

DATOS DEL CLIENTE: Jesús María Zeledón Cordero

Nombre: Cédula: 1-0787-0556
 Nombre comercial:
 E-mail: jmzeledon@hotmail.com
 Teléfono: 2265-7109 Fax:
 Provincia: Heredia Cantón: Flores
 Distrito: Flores Barrio:
 Otras señas:

Línea	Código	Detalle del producto	Cant	Unidad	Precio unitario	Monto	Descuento	Total
1	1	Honorarios Profesionales, compraventa	1,00	Servicios profesionales		569 250,00	0,00	569 250,00
2	1	Honorarios Profesionales, compraventa	1,00	Servicios profesionales		709 250,00	0,00	709 250,00
3	1	Honorarios Profesionales, reunión finca	1,00	Servicios profesionales		121 000,00	0,00	121 000,00

Observaciones (otros) Escritura compra venta, reunión de fincas y declaración jurada a nombre de Jesús María Zeledón Cordero , escritura N ° 12 protocolo #1 Notario Christian Cerdas Azofeifa, carnet 28449. "Autorizada mediante resolución N° DGT-R-011-2020 del 20-06-2020"	Total de servicios gravados	
	Total de servicios exentos	1 399 500,00
	Total de servicios exonerados	
	Total de mercancías gravadas	
	Total de mercancías exentas	
	Total de mercancías exoneradas	
	Total gravado	
	Total exento	
	Total exonerado	1 399 500,00
	Total venta	1 399 500,00
	Total descuento	
	Total venta neta	
	Total impuestos	181 935,00
	Total IVA Devuelto	
	Total Otros Cargos	
Total Comprobante	1 581 435,00	

CHRISTIAN CERDAS AZOFEIFA.
NOTARIO PÚBLICO
TEL. 2418-4089, CEL. 8767-8313
MORA, TABARCIA



117

1 **NUMERO DOCE:** Ante mí, Christian Cerdas Azofeifa, Notario Público con oficina
2 abierta en San José, Mora, Tabarcia, Piedra Blanca, del salón comunal, cien
3 metros al este, casa mano derecha, portón de color rojo, de paso por San Joaquín
4 de Flores, comparecen los señores Alejandro Picado Ramírez, mayor,
5 costarricense, casado por primera vez, agente viajes, vecino de Heredia centro,
6 ciento metros al sur de la entrada principal al Palacio de los deportes, casa de dos
7 planta color gris, portones negros, portador de la cédula de identidad número uno-
8 mil treinta – cero seiscientos dieciocho y Jesús María Zeledón Cordero mayor,
9 costarricense, casado por primera vez, comerciante, vecino de Heredia, Flores,
10 Barrio San Francisco costado norte del EBAIS, casa de una planta color verde,
11 con verjas negras, portador de la cédula de identidad número uno – cero
12 setecientos ochenta y siete – cero quinientos cincuenta y seis, y manifiestan lo
13 siguiente: **PRIMERO:** Que el primero, le vende al segundo quien acepta, libre de
14 gravámenes, anotaciones y al día en lo referente pago de los impuestos
15 municipales y territoriales, las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, **A-)**
16 Provincia de Heredia, Matricula número ciento veinte – cero cero cero, naturaleza
17 para construir, distrito San Joaquín, cantón Flores, colinda al Norte con calle
18 pública, al Sur: Alejandro Picado Ramírez, al Este: Alejandro Picado Ramírez y al
19 Oeste: con Alejandro Picado Ramírez, que mide doscientos diez metros
20 cuadrados y el valor de venta es de cuarenta y siete millones de colones. Linderos
21 y área que se ajustan en todo al plano catastrado bajo el número cuatro- uno dos
22 tres cuatro cinco seis siete- dos mil siete, que se encuentra debidamente visado
23 por la Municipalidad del Cantón de Flores, de fecha tres de mayo del año dos mil
24 siete, todo de lo cual el suscrito Notario da fe por haberlo tenido a la vista y guardo
25 una copia en su archivo de referencia. **B-)** Provincia de Heredia, Matricula número
26 ciento cuarenta – cero cero cero, naturaleza para construir, situado en el distrito
27 San Joaquín, cantón Flores, colinda al Norte con calle pública, al Sur: Alejandro
28 Picado Ramírez, al Este: Alejandro Picado Ramírez y al Oeste: con Alejandro
29 Picado Ramírez, que mide ciento cuarenta y cinco metros cuadrados y el valor de
30 venta es de treinta y tres millones de colones. Linderos y área que se ajustan en

2022 ASESORES S.A.
F 27/01/2022 N: 03859-04



28449

CHRISTIAN CERDAS AZOFEIFA

18952'110580276

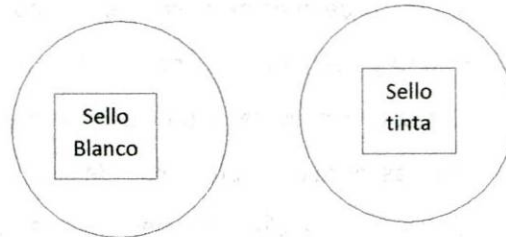
1 todo al plano catastrado bajo el número cuatro– uno dos tres cuatro cinco seis
2 ocho- dos mil siete, que se encuentra debidamente visado por la Municipalidad del
3 Cantón de Flores, de fecha tres de mayo del año dos mil siete, todo de lo cual el
4 suscrito Notario da fe por haberlo tenido a la vista y guarda una copia en su
5 archivo de referencia. El montón total de la venta es de ochenta millones de
6 colones por ambas fincas, pagados en este mismo acto por medio de
7 transferencia bancaria en el Banco de Costa Rica documento número cuatro
8 cuatro tres cinco nueve dos uno, con fecha del veinticinco de enero del año dos
9 mil veintidós, a entera satisfacción del vendedor. **SEGUNDO:** El segundo
10 compareciente solicita realizar una reunión de las fincas al encontrarse contiguas,
11 ambas de la provincia de Heredia, cantón de Flores, distrito San Joaquín, número
12 de matrículas: H-ciento veinte- cero cero cero, y H- ciento cuarenta – cero cero
13 cero. **TERCERO:** la finca resultante por esta reunión, tiene las siguientes
14 características: naturaleza para construir, situado en la provincia de Heredia,
15 cantón de Flores, distrito San Joaquín, colinda al Norte con calle pública, al Sur:
16 Alejandro Picado Ramírez, al Este: Alejandro Picado Ramírez y al Oeste: con
17 Alejandro Picado Ramírez, que mide trescientos cincuenta y cinco metros
18 cuadrados y el valor de la finca resultante es de ochenta millones de colones.
19 Linderos y área que se ajustan en todo al plano catastrado elaborado por el
20 topógrafo asociado TA seis nueve cuatro nueve Alfredo Anchía Calderón, bajo el
21 número cuatro– nueve ocho siete seis cinco cuatro- dos mil veinte uno, anotado en
22 el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos el día veinte ocho de octubre del
23 año dos mil veintidós y debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de
24 Flores, de fecha cinco de noviembre del año dos mil veintiuno, todo de lo cual el
25 suscrito Notario da fe por haberlo tenido a la vista y guarda una copia en su
26 archivo de referencia. **CUARTO: DECLARACIÓN JURADA,** El compareciente
27 Jesús María Zeledón Cordero, mayor, costarricense, casado por primera vez,
28 comerciante, vecino de Heredia, Flores, Barrio San Francisco costado norte del
29 EBAIS, casa de una planta color verde, con verjas negras, portador de la cédula
30 de identidad número uno – cero setecientos ochenta y siete – cero quinientos



1 cincuenta y seis, debidamente apercebido por el suscrito Notario de las penas que
2 establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y
3 perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto,
4 bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al
5 compareciente Alejandro Picado Ramírez, mayor, costarricense, casado por
6 primera vez, agente viajes, vecino de Heredia centro, ciento metros al sur de la
7 entrada principal al Palacio de los deportes, casa de dos planta color gris,
8 portones negros, portador de la cédula de identidad número uno- mil treinta - cero
9 seiscientos dieciocho, el monto de ochenta millones de colones los cuales han
10 sido cancelados mediante transferencia bancaria, comprobante número cuatro
11 cuatro tres cinco nueve dos uno de la cuenta bancaria número CR - UNO CINCO
12 CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO UNO SIETE DOS
13 TRES CUATRO OCHO TRES DOS NUEVE, del Banco de Costa Rica con fecha
14 veinticinco del mes de enero del año dos mil veintidós a las quince horas. **B)** Que
15 por otra parte ha cancelado al notario el monto de dos millones ciento veintisiete
16 mil ciento cincuenta y uno con cincuenta y cinco céntimos, por concepto de
17 especias fiscales y un monto de un millón quinientos ochenta y un mil cuatro
18 cientos treinta y cinco colones exactos por concepto de honorarios, monto que se
19 ha cancelado mediante transferencia, comprobante número cuatro cuatro cuatro
20 seis cero tres dos de la cuenta bancaria número CR - UNO CINCO CERO UNO
21 CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO UNO SIETE DOS TRES CUATRO
22 OCHO TRES DOS NUEVE, del Banco de Costa Rica con fecha veinticinco de
23 enero del año dos mil veintidós a las quince horas cinco minutos. **C)** Ambas sumas
24 de dinero provienen de ahorros propios obtenidos de la actividad comercial a la
25 que se dedica el señor Zeledón Cordero. **D)** Que los bienes adquiridos el día de
26 hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente
27 declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley
28 número siete mil setecientos ochenta y seis, *Ley de Estupefacientes, sustancias*
29 *psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de*
30 *capitales y financiamiento al terrorismo*, cuyos alcances conoce y acepta. El



1 suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de
2 sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente.
3 Asimismo, el suscrito notario hace constar, que una copia del documento de
4 identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y de
5 los planos catastrales de la propiedad han sido agregados a mi archivo de
6 referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Es todo, Expido
7 un primer testimonio para los adquirientes. Leído lo escrito a los otorgantes,
8 resultan conformes, manifestando que lo aprueban y firmamos en San José a las
9 quince horas quince minutos del veinticinco de enero del año dos mil veintidós. **Lo**
10 **anterior es copia exacta de la escritura número doce, vista al folio siete**
11 **frente, del tomo número uno, del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada**
12 **con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el**
13 **mismo acto de otorgamiento de la matriz.**



18 RAZÓN NOTARIAL: EL SUSCRITO NOTARIO, HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES
19 CORRESPONDIENTES A ESTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO No.
20 678909876. SAN JOSE, 25/01/2022.



REGISTRO NACIONAL	
Registro Inmobiliario	
Anot.	/
Aut.	/
Finca.	/
Plano	/
Crav.	/
Ninos.	/
Sello	/
Firma	/
Bol.	/
Expido.	/
Otros	/

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: H-41803110-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 41803110 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL distrito uno - Flores, del cantón ocho- Flores, de la provincia de Heredia
LINDEROS:

- NORTE: Calle Pública
- SUR: Alejandro Picado Ramírez
- ESTE: Alejandro Picado Ramírez
- OESTE: Alejandro Picado Ramírez

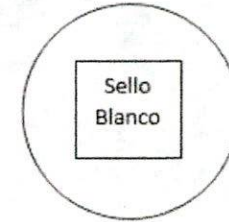
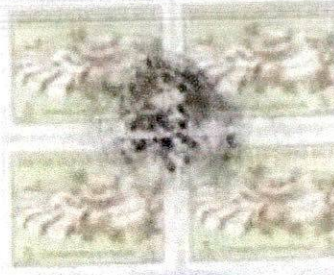
MIDE: mide 355 metros cuadrados
CUADRADOS PLANO: 4-987654-2021

VALOR FISCAL: 80,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO: JESÚS MARÍA ZELEDÓN CORDERO
CEDULA IDENTIDAD: 1-0787-0556
ESTADO CIVIL: CASADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-543556-H
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01/02/2021

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

RECIBIDO POR:
Nombre: <u>Jesús Zeledón Cordero</u>
Firma: <u>Jule</u>
Cédula: <u>1-787-0556</u>
Fecha: <u>05-02-2022</u>



ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. CHRISTIAN CERDAS AZOFEIFA
CARNÉ #28449

SEGUNDA QUINCENA DE ENERO DEL 2022
ENVIADO EN PERIODO DE GRACIA*

Tipo Principal

Presentado: 01/02/2022; 09:52:35 horas

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	7 FRENTE	8 vuelto	12	25/01/2022	15:15	Compraventa, reunión fincas y Declaración Jurada.	Alejandro Picado Ramírez y Jesús María Zeledón Cordero.	NO
****Última línea****								

Nota:

Copia del índice presentado por Internet de conformidad con el inciso c) del artículo 2, artículo 11 y siguientes del Decreto

**CHRISTIAN
CERDAS
AZOFEIFA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente
por CHRISTIAN
CERDAS
AZOFEIFA(FIRMA)
Fecha: 2021.02.01
09:36:17 -11'00'

120



1 **NUMERO DOCE:** Ante mí, Christian Cerdas Azofeifa, Notario Público con oficina
2 abierta en San José, Mora, Tabarcia, Piedra Blanca, del salón comunal, cien
3 metros al este, casa mano derecha, portón de color rojo, de paso por San Joaquín
4 de Flores, comparecen los señores Alejandro Picado Ramírez, mayor,
5 costarricense, casado por primera vez, agente viajes, vecino de Heredia centro,
6 ciento metros al sur de la entrada principal al Palacio de los deportes, casa de dos
7 planta color gris, portones negros, portador de la cédula de identidad número uno-
8 mil treinta - cero seiscientos dieciocho y Jesús María Zeledón Cordero mayor,
9 costarricense, casado por primera vez, comerciante, vecino de Heredia, Flores,
10 Barrio San Francisco costado norte del EBAIS, casa de una planta color verde,
11 con verjas negras, portador de la cédula de identidad número uno - cero
12 setecientos ochenta y siete - cero quinientos cincuenta y seis, y manifiestan lo
13 siguiente: **PRIMERO:** Que el primero, le vende al segundo quien acepta, libre de
14 gravámenes, anotaciones y al día en lo referente pago de los impuestos
15 municipales y territoriales, las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, **A-)**
16 Provincia de Heredia, Matricula número ciento veinte - cero cero cero, naturaleza
17 para construir, distrito San Joaquín, cantón Flores, colinda al Norte con calle
18 pública, al Sur: Alejandro Picado Ramírez, al Este: Alejandro Picado Ramírez y al
19 Oeste: con Alejandro Picado Ramírez, que mide dos cientos diez metros
20 cuadrados y el valor de venta es de cuarenta y siete millones de colones. Linderos
21 y área que se ajustan en todo al plano catastrado bajo el número cuatro- uno dos
22 tres cuatro cinco seis siete- dos mil siete, que se encuentra debidamente visado
23 por la Municipalidad del Cantón de Flores, de fecha tres de mayo del año dos mil
24 siete, todo de lo cual el suscrito Notario da fe por haberlo tenido a la vista y guardo
25 una copia en su archivo de referencia. **B-)** Provincia de Heredia, Matricula número
26 ciento cuarenta - cero cero cero, naturaleza para construir, situado en el distrito
27 San Joaquín, cantón Flores, colinda al Norte con calle pública, al Sur: Alejandro
28 Picado Ramírez, al Este: Alejandro Picado Ramírez y al Oeste: con Alejandro
29 Picado Ramírez, que mide ciento cuarenta y cinco metros cuadrados y el valor de
30 venta es de treinta y tres millones de colones. Linderos y área que se ajustan en





1 todo al plano catastrado bajo el número cuatro- uno dos tres cuatro cinco seis
2 ocho- dos mil siete, que se encuentra debidamente visado por la Municipalidad del
3 Cantón de Flores, de fecha tres de mayo del año dos mil siete, todo de lo cual el
4 suscrito Notario da fe por haberlo tenido a la vista y guarda una copia en su
5 archivo de referencia. El montón total de la venta es de ochenta millones de
6 colones por ambas fincas, pagados en este mismo acto por medio de
7 transferencia bancaria en el Banco de Costa Rica documento número cuatro
8 cuatro tres cinco nueve dos uno, con fecha del veinticinco de enero del año dos
9 mil veintidós, a entera satisfacción del vendedor. **SEGUNDO:** El segundo
10 compareciente solicita realizar una reunión de las fincas al encontrarse contiguas,
11 ambas de la provincia de Heredia, cantón de Flores, distrito San Joaquín, número
12 de matrículas: H-ciento veinte- cero cero cero, y H- ciento cuarenta – cero cero
13 cero. **TERCERO:** la finca resultante por esta reunión, tiene las siguientes
14 características: naturaleza para construir, situado en la provincia de Heredia,
15 cantón de Flores, distrito San Joaquín, colinda al Norte con calle pública, al Sur:
16 Alejandro Picado Ramírez, al Este: Alejandro Picado Ramírez y al Oeste: con
17 Alejandro Picado Ramírez, que mide trescientos cincuenta y cinco metros
18 cuadrados y el valor de la finca resultante es de ochenta millones de colones.
19 Linderos y área que se ajustan en todo al plano catastrado elaborado por el
20 topógrafo asociado TA seis nueve cuatro nueve Alfredo Anchía Calderón, bajo el
21 número cuatro- nueve ocho siete seis cinco cuatro- dos mil veinte uno, anotado en
22 el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos el día veinte ocho de octubre del
23 año dos mil veintidós y debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de
24 Flores, de fecha cinco de noviembre del año dos mil veintiuno, todo de lo cual el
25 suscrito Notario da fe por haberlo tenido a la vista y guarda una copia en su
26 archivo de referencia. **CUARTO: DECLARACIÓN JURADA,** El compareciente
27 Jesús María Zeledón Cordero, mayor, costarricense, casado por primera vez,
28 comerciante, vecino de Heredia, Flores, Barrio San Francisco costado norte del
29 EBAIS, casa de una planta color verde, con verjas negras, portador de la cédula
30 de identidad número uno – cero setecientos ochenta y siete – cero quinientos



1 cincuenta y seis, debidamente apercebido por el suscrito Notario de las penas que
2 establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y
3 perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto,
4 bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al
5 compareciente Alejandro Picado Ramírez, mayor, costarricense, casado por
6 primera vez, agente viajes, vecino de Heredia centro, ciento metros al sur de la
7 entrada principal al Palacio de los deportes, casa de dos planta color gris,
8 portones negros, portador de la cédula de identidad número uno- mil treinta - cero
9 seiscientos dieciocho, el monto de ochenta millones de colones los cuales han
10 sido cancelados mediante transferencia bancaria, comprobante número cuatro
11 cuatro tres cinco nueve dos uno de la cuenta bancaria número CR - UNO CINCO
12 CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO UNO SIETE DOS
13 TRES CUATRO OCHO TRES DOS NUEVE, del Banco de Costa Rica con fecha
14 veinticinco del mes de enero del año dos mil veintidós a las quince horas. **B)** Que
15 por otra parte ha cancelado al notario el monto de dos millones ciento veintisiete
16 mil ciento cincuenta y uno con cincuenta y cinco céntimos, por concepto de
17 especias fiscales y un monto de un millón quinientos ochenta y un mil cuatro
18 cientos treinta y cinco colones exactos por concepto de honorarios, monto que se
19 ha cancelado mediante transferencia, comprobante número cuatro cuatro cuatro
20 seis cero tres dos de la cuenta bancaria número CR - UNO CINCO CERO UNO
21 CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO UNO SIETE DOS TRES CUATRO
22 OCHO TRES DOS NUEVE, del Banco de Costa Rica con fecha veinticinco de
23 enero del año dos mil veintidós a las quince horas cinco minutos. **C)** Ambas sumas
24 de dinero provienen de ahorros propios obtenidos de la actividad comercial a la
25 que se dedica el señor Zeledón Cordero. **D)** Que los bienes adquiridos el día de
26 hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente
27 declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley
28 número siete mil setecientos ochenta y seis, *Ley de Estupefacientes, sustancias*
29 *psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de*
30 *capitales y financiamiento al terrorismo*, cuyos alcances conoce y acepta. El





1 suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de
2 sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente.
3 Asimismo, el suscrito notario hace constar, que una copia del documento de
4 identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y de
5 los planos catastros de la propiedad han sido agregados a mi archivo de
6 referencias, tal y como los establece el Código Notarial vigente. Es todo, Expido
7 un primer testimonio para los adquirentes. Leído lo escrito a los otorgantes,
8 resultan conformes, manifestando que lo aprueban y firmamos en San José a las
9 quince horas quince minutos del veinticinco de enero del año dos mil veintidós. **Lo**
10 **anterior es copia exacta de la escritura número doce, vista al folio siete**
11 **frente, del tomo número uno, del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada**
12 **con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el**
13 **mismo acto de otorgamiento de la matriz.**



18 RAZÓN NOTARIAL: EL SUSCRITO NOTARIO, HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES
19 CORRESPONDIENTES A ESTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO No.
20 678909876. SAN JOSE, 25/01/2022.



REFERENCIAS

- Código Civil, N° 63. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (2021).
 Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC
- Código Notarial, N° 7764 . La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1998).
 Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683
- Decreto N° 41457 -JP de 2018 [Presidencia de la República y Ministerio de Justicia y Paz].
 Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. 17 de octubre 2018. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=88156&nValor3=115062&strTipM=TC
- Dirección Nacional de Notariado. (2019). Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Recuperado de: <https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-10/LECSN%20Vs%20Agosto%202019.pdf>
- Ley 3883 de 1967. Ley de inscripción de documentos en el Registro Público. 30 de mayo de 1967. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=40527&strTipM=TC
- Municipalidad de Flores. (2008). REGLAMENTO MUNICIPAL 116 DEL 18/12/2007.
 Recuperado de: <https://flores.go.cr/contribuyente/plan-regulador-de-flores/>
- Registro Nacional de Costa Rica. (2021). Guía de Calificación del Registro Inmobiliario-Subdirección Registral-2021. Recuperado de:
http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf
- Tribunal Disciplinario Notarial. VOTO # 110-2005, Rafael de la Peña Rojas; 09 de junio del 2005. Recuperado de: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-314335>

Jurisprudencia

Tribunal Disciplinario Notarial

Resolución N° 00110 - 2005

Fecha de la Resolución: 09 de junio del 2005 a las 11:30 a. m.

Expediente: 01-001285-0627-NO

Redactado por: Miryan Álvarez Ross

Clase de asunto: Proceso disciplinario notarial

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Tribunal Contencioso Administrativo Sección III

PROCESO DISCIPLINARIO NOTARIAL

EXPEDIENTE: 01-001285-627-NO

VOTO # 110-2005

TRIBUNAL NOTARIAL: Primer Circuito Judicial de San José, a las once horas treinta minutos del nueve de junio del dos mil cinco.

Proceso disciplinario notarial con acción civil resarcitoria establecido por **MARGARITA SEQUEIRA SEQUEIRA**, mayor, cédula de identidad número 2-429-103, casada, ama de casa, vecina del centro de Los Chiles de Alajuela, contra el notario público **RAFAEL DE LA PEÑA ROJAS**, cédula de identidad número 1-886-293, mayor, abogado y notario y vecino de Alajuela.

RESULTANDO:

1- La señora Sequeira Sequeira denuncia que el día 23 de junio del 2001, su esposo y ella decidieron comprar un inmueble por lo que junto con los vendedores fueron al centro de Los Chiles a buscar un notario para que les hiciera el traspaso y encontraron una oficina con un rótulo afuera que decía "Abogado y Notario Rafael de la Peña Rojas" y confiados entraron

donde los atendió el señor Juan Rodríguez Arana, quien les indicó que él les hacía el traspaso en cincuenta mil colones y que lo hacía en ese momento. Que ellos le dijeron que hiciera el documento y el señor Rodríguez lo redactó en su computadora en unas hojas blancas, sin hacer ningún estudio registral, después de que terminó el traspaso, les dijo que firmaran la hoja blanca que acababa de hacer en la computadora y que volvieran en un mes. Que pasado un mes y medio volvieron y el señor Rodríguez les dio la fotocopia de un testimonio hecho por el licenciado De la Peña y les dijo que más adelante llegaría la escritura. Que lo extraño es que esa escritura que firmaron el día 23 de junio del 2001, cuando fueron a la oficina de Juan Rodríguez era diferente a la que les mandó De la Peña Rojas y con fecha diferente. Que ellos hicieron esa compra para obtener un bono, pero cuando llevaron la escritura al IMAS, les indicaron que no lo podían obtener porque esa propiedad tenía limitaciones y gravámenes. Que a la fecha no se encuentra a su nombre. Que a ellos no se les indicó sobre las limitaciones y los gravámenes, tampoco que la propiedad no iba a salir a su nombre, y todo eso porque no se hizo un estudio registral del bien para saber cómo estaba la situación. No se les dio ninguna asesoría legal que los orientara a la hora de comprar. Tampoco se les leyó el documento cuando se confeccionó. Que ahora están sin el lote y sin el dinero. Que se les cobró exceso de honorarios. Que el señor Rodríguez los engañó y el licenciado de La Peña tiene toda la culpa de lo que pasa por permitir que un empírico trabaje con el rótulo de él porque ese día no estaba presente y ellos no firmaron el protocolo. Por lo anterior, solicita que se realice una investigación sobre los hechos expuestos, y se le prohíba al licenciado De La Peña Rojas, autorizar a una persona que no es profesional en derecho a realizar trabajos que le corresponden solo a él como profesional en derecho. Se obligue al licenciado de la Peña Rojas a quitar el rótulo que tiene en la casa de Juan Rodríguez para que otras personas no caigan de incautas como le pasó a ella y no sean más personas engañadas como lo fueron su

esposo y ella. Que se castigue fuertemente al notario que inescrupulosamente cuelga un rótulo en la casa de un abogado empírico, para que éste realice un acto notarial que solo puede realizar un profesional en derecho, dañando con este acto a terceros. Que se obligue al licenciado De La Peña a pagarle los perjuicios que ha dejado de obtener por menoscabo o privación de ganancias que no ha recibido y que originan su pretensión en la suma de un millón ochocientos mil colones, dinero de un bono que no recibieron por no tener un lote inscrito en el Registro Público. Ciento cincuenta mil colones de pagos de casa de alquiler que se han pagado por no tener casa de habitación. Setenta y cinco mil colones por los intereses al tipo bancario de los quinientos mil colones que se gastaron el día de la compra del lote. Estimando en definitiva todo en la suma de dos millones quinientos veinticinco mil colones, más ambas costas del proceso. Finalmente, que se decomise el protocolo y se nombre un perito para que compare las firmas para demostrar que ellos nunca firmaron en ese protocolo.

2- Por su parte el notario contesta y dice que es cierto que del testimonio se le entregó una copia ya que el testimonio que había sido presentado al Registro, tenía que arreglarse para volverlo a ingresar, que no recuerda cuanto tiempo después se le entregó. Que como fue cancelado se dirigió un documento al IMAS solicitando permiso para vender. Que es falso que el señor Rodríguez haya confeccionado la escritura y que él viaja a Los Chiles frecuentemente y es él quien confecciona todos los documentos, los cuales son correctamente tramitados en el Registro. Que a la compradora se le explicó claramente la situación de la finca y que había que esperar la autorización del IMAS para que se inscribiera a su nombre, pero como la propiedad no era de ella obviamente no podía hacer ningún trámite. Que el día que se hizo la escritura no se hizo estudio registral, por lo que las partes lo relevaban de toda responsabilidad, tal y como consta en la misma. Que los vendedores le indicaron a la compradora que esa propiedad tenía, supuestamente, limitaciones, por lo que ella aceptaba

la venta de esa forma. Él no podía garantizar eso porque no había hecho el estudio registral. Que en el documento que supuestamente confeccionó el señor Rodríguez, se señala claramente que acepta la venta con los gravámenes practicado y limitaciones existentes, y ella lo firmó y en ningún momento lo niega, por lo que no se explica como ahora señala que no le dijo nada. Que ellos cancelaron el monto de la venta al señor Mendoza y él en ningún momento les está quitando la propiedad, porque ellos la poseen y en ningún momento señalaron que necesitaban el bono ni nada por el estilo, por lo que se denota la mala fe de la denunciante y de la licenciada autenticante. Que él si tiene oficina en esa localidad y que por ese trabajo se canceló solamente doce mil quinientos colones y cuando se le entregaba la escritura inscrita cancelaba la otra mitad. Que la escritura se hizo un día martes y él recibió la llamada del señor Juan para decirle que cuándo podía ir a la zona porque había que hacer unos documentos. Que todos los comparecientes firmaron debidamente la escritura, no recuerda si los comparecientes firmaron en Los Chiles o en Alajuela. Finalmente se opone a la pretensión resarcitoria porque dice que él no ha cometido ningún acto ilícito y los montos se alejan de la realidad.

3- Que el señor Juez de Primera Instancia, en sentencia dictada a las diez horas treinta minutos del veinticinco de octubre del dos mil cuatro, resolvió: **"POR TANTO:** Con fundamento en lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, así como de las normas legales en ella citadas, se declara parcialmente **CON LUGAR** el presente Proceso Disciplinario Notarial interpuesto por Margarita Sequeira Sequeira en contra del abogado y notario señor Rafael De La Peña Rojas, a quien se le suspende en el ejercicio de la función notarial por el término de **SEIS MESES** por así disponerse en el numeral 144 inciso b), el cual reza "*Se impondrá a los notarios suspensión de uno a seis meses, según la gravedad de la falta, cuando (...)Autoricen actos contratos ilegales e ineficaces...* (sic).

Asimismo, por concepto de daños y perjuicios, deberá el demandado cancelar a la accionante la suma de **SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA COLONES**, los cuales se desglosan en la suma de **veintinueve (sic) doscientos cincuenta colones** por concepto de pago de la propiedad en cuestión, y la suma de cincuenta mil colones por concepto de pago de honorarios, siendo que dicho dinero podrá depositarlo en la cuenta que pertenece a este Despacho en el Banco de Costa Rica. La anterior sanción al tener de lo estipulado en el artículo 161 ibídem, regirá ocho días naturales después de su publicación en el Boletín Judicial. Firme esta resolución, deberá comunicarse a la Dirección Nacional de Notariado, al Registro Nacional, al Archivo Notarial y al Registro Civil. Confecciónese y Publíquese el edicto respectivo en el Boletín Judicial. Ambas costas del presente asunto, procesales y personales, son a cargo de la parte demandada".-

4- Contra lo resuelto por el señor Juez Notarial, presenta recurso de apelación el denunciado, en virtud de lo cual conoce ahora este Tribunal.

5- En el proceso se han observado las prescripciones y plazos de ley. No se notan defectos u omisiones que puedan causar nulidad y esta sentencia se dicta, previas las deliberaciones del caso, dentro del término dado.

REDACTA LA JUEZA ALVAREZ ROSS, Y;

CONSIDERANDO:

I- Se sustituye el elenco probatorio contenido en la sentencia, por el siguiente: 1) Que el día veintitrés de junio del año dos mil uno, se presentaron a la oficina del licenciado De La Peña Rojas, los señores Ligia Flores Herrera, Roberto Mendoza Jarquín y Margarita del Socorro Sequeira Sequeira, a efectos de llevar a cabo la compra venta de un lote propiedad de los primeros (ver denuncia de folios que van del 10 al 16 y prueba testimonial de folios 55 al 59) 2) Que en la oficina profesional citada, fueron atendidos por el señor Juan José

Rodríguez Arana, quien confeccionó un documento que tituló "traspaso de escritura de propiedad", donde puso a comparecer ante el notario público Rafael De La Peña, a los vendedores y compradora. En dicho documento indicó que la venta se hacía por la suma de veintinueve mil doscientos cincuenta colones pagados a entera satisfacción y con los gravámenes practicados y limitaciones existentes, además extendió un primer testimonio para la adquirente, y por esa labor cobró la suma de cincuenta mil colones, siendo que además se cancelaron doce mil quinientos colones para efectos de trámite de inscripción (ver documento a folio 2 y prueba testimonial). **3)** Que, posteriormente, en fecha veintiséis de junio del mismo año, el notario De La Peña confeccionó la escritura número 84, donde comparecieron las mismas partes a efectuar la misma transacción, mediante la cual los señores Ligia Flores y Roberto Mendoza, le vendieron a la actora la finca No 286.889, donde se hizo constar que la venta era libre de gravámenes hipotecarios, con el Practicado y limitaciones que indica el Registro, según manifestación de los primeros (vendedores). Dando fe del plano catastrado e indicando que los comparecientes manifestaron que relevaban de toda responsabilidad al notario, por haberse hecho la venta sin estudio registral previo (ver folio 9 y prueba testimonial) **4)** Que en efecto al momento de la transacción, la propiedad estaba afecta a embargo y limitaciones (ver folios 4, 6, 7 y 8 y prueba testimonial) **5)** Que por esa circunstancia, el documento fue cancelado al Diario de presentación, lo que motivó la confección de la nota de solicitud de autorización dirigida al IMAS, por parte de los vendedores (ver contestación de la denuncia propiamente al hecho cuarto) **6)** Que en esta instancia las partes presentaron un escrito de común acuerdo, para que se archive el expediente en razón de que se llegó a un acuerdo extrajudicial (ver legajo de segunda instancia).

II- Se aprueba el hecho tenido como indemostrado por la autoridad de instancia.

III.- En esta instancia, según se tuvo por demostrado, las partes entraron en un arreglo y solicitaron que el asunto se dé por terminado, lo cual, a criterio del Tribunal constituye un acuerdo conforme a los términos del párrafo quinto del artículo 154 del Código Notarial. Sin embargo, dicho acuerdo debe ser acogido parcialmente en razón de lo que seguidamente se dirá. De los hechos que se han tenido por demostrados, se tiene que la demandante, junto con su esposo, acudió a la notaría del Licenciado De La Peña a fin de otorgar una escritura de compraventa de un lote. En esa oficina son atendidos por el señor Juan Rodríguez Arana, quien, sin indicarle a los mismos que él es el asistente del licenciado De la Peña, procede a confeccionar un documento de compra venta, con las características propias de una escritura y luego procede a cobrar la suma de cincuenta mil colones por concepto de honorarios profesionales. Todo lo anterior, sin estudio registral previo, pero indicando que la compra se hace con gravámenes, los cuales se repite, ni siquiera se conocen. Lo anterior hace incurrir en error a la otorgante, quien confiada con la transacción deduce que ésta se llevó a cabo correctamente, por lo que mes y medio después, regresaron por la escritura. Sin embargo, el notario denunciado procedió el veintiséis de junio del dos mil uno a confeccionar la escritura número 84, con base en ese documento anterior, pero le varió su contenido, y cuando la denunciante se presentó a su oficina, se le entregó fotocopia del testimonio de esa escritura, la cual fue presentada ante el IMAS para solicitar un bono de vivienda. Ahí es donde se entera de que la finca tenía limitaciones y gravámenes. Luego el notario procedió a gestionar ante el IMAS, la autorización para vender el inmueble, pero lo hizo el veintidós de noviembre del dos mil uno, sea con posterioridad a la autorización de la escritura de venta. Esa actuación del notario no puede pasarse desapercibida, pues de ella es que se produjo toda la problemática que aquí nos ocupa. En efecto, analizada la escritura número 84, que fue la que confeccionó el notario denunciado, tenemos que en ella se hace alusión a un gravamen y a

limitaciones, violando con ello la fe pública, pues dio fe de hechos que nunca le constaron, como así lo reconoce él mismo, al indicar que nunca hizo los estudios registrales. Pues de haberlos hecho, hubiera constatado que las limitaciones impedían la venta del inmueble. Además de que, indicó que fue ante él que comparecieron las partes, cuando quedó demostrado que ese contacto inicial con quien se dio fue con el señor Rodríguez Arana, persona que no podía de ninguna manera dar un debido asesoramiento desde que no es profesional en derecho, cobrando incluso por esa labor la suma de cincuenta mil colones. Lo sucedido aquí refleja un incumplimiento total en la función notarial y un uso inadecuado de la fe pública, según se dijo. El acusado ha violado la normativa tendiente a regular la actividad notarial, entre otros, en sus artículos 1, 6, pues según su propio dicho tiene dos oficinas profesionales, siendo que la ubicada en Los Chiles, es atendida por un asistente y ocasionalmente por él. Se infringió además el artículo 7 inciso d) ambos del Código Notarial.

IV.- El señor Juez Notarial, en la sentencia que se combate, declaró parcialmente con lugar el proceso disciplinario notarial, y le impuso al notario denunciado, seis meses de suspensión en el ejercicio de la función notarial, obligándolo a resarcir la suma de setenta y nueve mil doscientos cincuenta colones, que desglosó en la suma de veintinueve mil doscientos cincuenta colones por concepto de pago de la propiedad y cincuenta mil colones por concepto de pago de honorarios. Es por esta razón que el denunciado apela. El notario acusado, luego de hacer de nueva referencia a los hechos denunciados y descargo de los mismos, reprocha que la sentencia contiene vicios de incongruencia que la hacen nula. Que el señor Juez de instancia carece de sana crítica al imponérsele la sanción más alta de seis meses sin tomar en cuenta que la voluntad de las partes quedó plasmada en documento. Que no se tuvo por demostrado el pago de cincuenta mil colones por concepto de honorarios, pues lo que se canceló fue la suma de doce mil quinientos colones, y al respecto no aportaron

ningún recibo. Que el documento no es ineficaz, pues si las limitaciones al día de hoy están vencidas, igual el gravamen, entonces se puede inscribir. Que la escritura se hizo sin estudio registral previo, pero las partes lo relevaron de toda responsabilidad y se hizo de ese modo, por insistencia de los comparecientes. Que debe tomarse en cuenta que la licenciada Corella, en estas mismas condiciones, ha realizado una venta de esa misma propiedad. Que el documento que hizo al IMAS demuestra su buena fe. Que por todo lo anterior no se le puede sancionar conforme al artículo 7) inciso d) del Código Notarial. Finalmente solicita que de oficio se investigue a la notaría Elizabeth Corella González.

V.- Al valorar los hechos, el Juez de instancia llega a la conclusión de que procede sancionar en virtud de una serie de irregularidades cometidas en el ejercicio de la profesión, específicamente en el otorgamiento de la escritura denunciada, la cual considera ineficaz conforme al numeral 7 inciso d) del Código Notarial. Igualmente hace referencia a la falta de estudio registral. La cual conforme al numeral 34 inciso g) compete hacer el notario. Es así como sanciona conforme al artículo 144 inciso b) del Código en mención. Por falta de prueba, considera que no puede sancionar lo relativo a las firmas falsas y por último, condena a pagar la suma de setenta y nueve mil doscientos cincuenta colones por concepto de honorarios y monto de la propiedad establecido en la escritura, condenando también al pago de las costas sin hacer mención a los intereses. El Tribunal comparte las razones de hecho y de derecho que contiene la sentencia impugnada, para resolver en la forma en que se hizo, pues deviene del resultado de todas las pruebas aportadas, incluyendo la testimonial, pues en efecto la escritura resultó ineficaz desde que no pudo inscribirse por las limitaciones que a la fecha pesaban sobre la misma y no tiene razón el apelante cuando dice que "no se le puede aplicar el artículo 7 inciso d) del Código Notarial porque hoy en día el documento no es ineficaz, ya que las limitaciones ley están vencidas y el Juzgado que ordenó el embargo ya lo levantó,

por lo que no hay nada que impida la inscripción del documento", pues estas son situaciones que sobrevinieron por el transcurso del tiempo, lo que no hace que la falta desaparezca. La autorización del Banco Hipotecario de la Vivienda para vender un inmueble que se adquirió con el subsidio de ese banco, es un requisito que debe obtenerse en forma previa, y si existía un decreto de embargo, también debió levantarse antes de la operación de compraventa, de manera que si las partes no contaban con esos requisitos al momento de la comparecencia, el notario debió abstenerse de prestar el servicio, porque de lo contrario incurría en la autorización de un contrato ilegal e ineficaz como efectivamente sucedió en este caso. Por otra parte, el asunto va más allá, porque dentro de las irregularidades que destacó el Juzgador de instancia y que no reseñó, está, según se dijo, una falta grave a la fe pública, por las razones que antes se explicaron y lo configura sobre todo el hecho de dar fe en la escritura número 84 de hechos que nunca tuvo a primera mano, desde que fue su asistente quien atendió a los comparecientes. Con ello incurrió también en la falta que contempla el inciso a) del artículo 146 del Código Notarial y que se sanciona con suspensión de tres a diez años, al haber autorizado un contrato cuyo otorgamiento no presenció, ya que, se repite, quien estuvo presente fue el asistente Juan Rodríguez, según manifestaciones de la denunciante que no fueron desvirtuadas por el notario. Sin embargo, la sanción impuesta no puede modificarse porque es prohibida la reforma en perjuicio del único apelante. Así las cosas, no es de recibo el alegato que hace el apelante en cuanto a que la sentencia contiene vicios de incongruente y por ende resulta nula. Pues al contrario, más bien favorece al denunciado desde que no se hizo alusión a dicha falta, y a otras, como el deber de asesoría, que contempla el artículo 1) y 34 inciso f) del Código Notarial, cuya falta, sin duda alguna ocasiona daño a las partes intervinientes como así sucedió en efecto, al no poder inscribir el documento y perderse el bono de vivienda que pensaba utilizar la quejosa en la construcción de su vivienda. Ahí se

define en forma clara y concisa el significado de Notario Público y el deber de "Asesoría a las partes contratantes". Sobre la asesoría, dice la doctrina que el momento oportuno para brindarla, es precisamente previo a la función escrituraria, sea antes de otorgar el acto que interesa a las personas y es en ese momento que la voluntad de las partes, que es la que preside la vida del contrato, se acomoda y acondiciona a la forma jurídica. Indispensable para el notario, aparte de oír la voluntad de las partes, es tener a la vista la realidad jurídica del bien que forma parte del contrato, con lo cual el notario tendrá la idea clara necesaria para encausar esa voluntad en uno u otro acto. Lo anterior no sucedió aquí. El notario incumplió con ese deber pues al encomendar el asunto a un asistente, no brindó un debido asesoramiento, así como tampoco cumplió con la unidad del acto, en detrimento de los intereses de la parte, quien finalmente salió perjudicada en el negocio que se pretendía llevar a cabo, dejándola de ese modo en total indefensión, quien, al no conocer el derecho, es sorprendida con esa actuación. Ese proceder no puede permitirse dentro de la función notarial, pues del notario se espera una conducta proba en el ejercicio de su labor, y es a quien el Estado deposita la fe pública para que haga un buen uso de ella, es por eso que su proceder amerita ser sancionado, conforme al artículo 144 inciso b), 145 inciso c) y 146 inciso a). Y el hecho de que los impedimentos para inscribir hayan desaparecido no lo releva de responsabilidad. Tampoco el hecho de que a las partes se les haya indicado sobre esos impedimentos y a pesar de eso hayan accedido a llevar a cabo el negocio jurídico, porque, el notario es quien conoce el derecho, y por más que las partes insistieran en llevar adelante el contrato, como parte de su deber de asesoría, debió hacerles saber a los comparecientes que un contrato de compraventa en esas condiciones, no se podía llevar a cabo, y abstenerse de prestar sus servicios, pero es evidente que eso no sucedió, porque el notario no estuvo presente en la comparecencia de las partes. Y sobre el relevo de responsabilidad que también

alega el apelante, si bien es cierto, la antigua legislación lo permitía, también lo es que la actual lo prohíbe expresamente, al disponer en el artículo 15 párrafo 2 del Código Notarial que "...carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones". lo que debe ser de conocimiento del profesional en derecho. En razón de lo expuesto, la sanción de seis meses no resulta acorde con los hechos denunciados, que son muy graves. Sin embargo, no es procedente modificarla. Esos hechos afectan el interés público desde que el bien tutelado que tiene que ver con la fe pública se ha visto menoscabado, es por eso que tampoco puede accederse a lo solicitado en cuanto a dar por terminado el asunto en lo que tiene que ver con la aplicación del régimen disciplinario. Es más, ni siquiera procede atenuar la sanción como lo permite el párrafo 5) del artículo 154, pues se insiste en que las faltas son varias y graves, y por eso la sanción debió ser mayor. No sucede lo mismo con el reclamo de los daños y perjuicios, pues, conforme al párrafo segundo del artículo 151, al darse un arreglo en cuanto a la indemnización se entenderá por producido el arreglo y la renuncia a cualquier reclamación en vía jurisdiccional-civil, de modo que en este extremo sí se accede a la petición y se opta por revocar la sentencia en este punto. En razón de todo lo expuesto, en lo apelado, se ha de revocar la sentencia recurrida que acogió la pretensión resarcitoria y condenó al demandado a pagar la suma de setenta y nueve mil doscientos cincuenta colones en concepto de daños y perjuicios, para en su lugar rechazar dicha pretensión, y fallar el asunto sin especial condenatoria en costas. Se dice en lo apelado, porque la sentencia declaró sin lugar la denuncia por la supuesta falsificación de las firmas en la escritura, y ese punto no fue apelado. Se ha de confirmar esa sentencia en todo lo demás.

POR TANTO:

En lo apelado, se revoca la sentencia recurrida que acogió la pretensión resarcitoria y condenó al demandado a pagar la suma de setenta y nueve mil doscientos cincuenta colones en concepto de daños y perjuicios, y en su lugar se rechaza dicha pretensión, y se falla el asunto sin especial condenatoria en costas. Se confirma esa sentencia en todo lo demás.

2 Licda. Ana Cecilia Ching Vargas

3 Licda. Miryam Álvarez Ross

Lic. Rafael Sánchez Sánchez

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa. Es copia fiel del original - Tomado del Nexus.PJ el: 01-02-2022 09:28:22.