

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**OPCIÓN DE COMPRA VENTA Y TRASPASO DE BIEN INMUEBLE
CASO N. CINCO**

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

MÓNICA MARÍA CALDERÓN SOLANO

SEDE ARANJUEZ

NOVIEMBRE, 2019

CONTENIDO

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN	2
Descripción del caso	2
Propósitos del análisis del caso	2
CAPÍTULO II MARCO NORMATIVO	3
Normas jurídicas	3
Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2019).....	9
COMPRA-VENTA	9
CAPÍTULO III ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN INSTRUMENTO NOTARIAL	11
Análisis del caso	11
Argumentación del caso	13
CAPÍTULO IV INSTRUMENTO NOTARIAL	15
CAPÍTULO V REFERENCIAS	18
APÉNDICES	34

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

Descripción del caso

El caso objeto de estudio, hace referencia a un usuario de nacionalidad española pero naturalizado costarricense, en unión de hecho, que adquirió una propiedad con su pasaporte, único documento de identidad, que poseía al momento de la adquisición del inmueble, el señor contrae matrimonio tiempo después; en la actualidad el señor Savater desea realizar la venta del bien inmueble del cual es propietario.

Para los efectos, el señor Ricardo Savater convino con la señora Sara quien es la persona interesada en comprar la propiedad, en realizar una opción de compra venta por la suma de 5 millones de colones.

Adicional a esto, el señor actualmente es viudo. Con esto en mente, este trabajo de investigación se propone realizar una propuesta normativa que permita alcanzar este fin.

La misma se sostiene a partir de un estudio del ordenamiento jurídico costarricense aplicable para este caso. Asimismo, para lograr una solución acorde con la realidad y requerimientos legales se van a confeccionar los instrumentos notariales necesarios para cumplir con lo cometido.

Propósitos del análisis del caso

El objetivo del caso objeto de investigación, es analizar desde el punto de vista de la normativa que regula la unión de hecho, la naturalización, la compra venta de bienes inmuebles y la potestad autenticadora del notario, para así establecer de forma acertada el trámite que se debe realizar ante el Registro de la Propiedad para lograr la inscripción del documento.

Para efectos de brindar fundamento legal al análisis del caso se ha recurrido

tanto a fuentes primarias como a secundarias, en lo que se refiere a fuentes primarias está el Código de Familia, Código Notarial, ley de Opciones y Naturalizaciones, y a las secundarias al Libro la Función Notarial y la Guía de Calificación Registral de bienes inmuebles.

CAPÍTULO II MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas

En el siguiente conjunto de normas nos basaremos para desarrollar el caso que nos interesa, donde mediante los mismos, la ley nos ampara para tomar el camino correcto para la solución que se le dará al usuario que necesita de nuestros servicios.

El artículo N° 242 del Código de Familia (1974), Ley N° 5476 refiere a los efectos patrimoniales que nacen de las uniones de hecho, a saber: La unión de hecho público, notoria, única y estable, por más de tres años, entre un hombre y una mujer que posean aptitud legal para contraer matrimonio, surtirá todos los efectos patrimoniales propios del matrimonio formalizado legalmente, al finalizar por cualquier causa. (p.109).

El artículo N° 243 del Código de Familia (1974), Ley N° 5476, hace referencia a la solicitud del reconocimiento a saber: Para los efectos indicados en el artículo anterior, cualquiera de los convivientes o sus herederos podrá solicitar al Tribunal el reconocimiento de la unión de hecho. La acción se tramitará por la vía del proceso abreviado, regulada en el Código Procesal Civil, y caducará en dos años a partir de la ruptura de la convivencia o de la muerte del causante. (p.110).

El artículo N° 244 del Código de Familia (1974), Ley N° 5476, nos hacer referencia al reconocimiento judicial y sus efectos retroactivos, cita: El reconocimiento judicial de la unión de hecho retrotraerá sus efectos patrimoniales a la fecha en que se inició esa unión. (p.110).

Básicamente, en los artículos anteriores se habla de la unión de hecho, requisitos y forma de validarlo para que sea judicialmente reconocido. Que debemos tener muy claros para ajustarnos al caso en desarrollo.

En la Constitución Política de Costa Rica (1949) específicamente en el artículo N° 14 señala lo siguiente:

Son costarricenses por naturalización:

- 1) Los que hayan adquirido esta nacionalidad en virtud de leyes anteriores.
- 2) Los nacionales de otros países de Centroamérica, los españoles y los iberoamericanos por nacimiento que hayan residido oficialmente en el país durante cinco años y que cumplan con los demás requisitos que fije la ley.
- 3) Los centroamericanos, los españoles y los iberoamericanos que no lo sean por nacimiento y los demás extranjeros que hayan residido oficialmente en el país durante siete años como mínimo y que cumplan con los demás requisitos que fije la ley.
- 4) La mujer extranjera que al contraer matrimonio con costarricense pierde su nacionalidad.
- 5) Las personas extranjeras que al casarse con costarricenses pierdan su nacionalidad o que luego de haber estado casadas dos años con costarricenses, y de residir por ese mismo período en el país, manifiesten su deseo de adquirir la nacionalidad costarricense. (Así reformado el inciso anterior por el artículo único de la ley N° 7879 de 27 de mayo de 1999).
- 6) Quienes ostenten la nacionalidad honorífica otorgada por la Asamblea Legislativa. (p.13).

Además, en el artículo N° 17 de la Constitución Política (1949) cita “La adquisición de la nacionalidad trasciende a los hijos menores de edad, conforme a la reglamentación establecida en la ley. (p.15).

Los artículos N° 14 y 17 de nuestra carta magna nos habla de las formas y/o requisitos en los que se puede adquirir la nacionalidad costarricense por medio de la

naturalización.

El artículo N° 9 del Reglamento de Naturalizaciones (2012), Para obtener la naturalización por residencia cita:

el solicitante debe: ser mayor de edad y demostrar su correspondiente nacionalidad, país, ciudad y fecha de nacimiento, así como el nombre y apellidos de los padres; haber residido oficialmente en Costa Rica durante los plazos establecidos en el artículo 14 de la Constitución Política; ser de buena conducta; tener profesión u oficio, así como rentas, bienes y otros ingresos conocidos que le brinden los medios suficientes para atender sus obligaciones y las de su familia -si la tuviera-; saber hablar, escribir y leer el idioma español y, además, poseer conocimientos sobre la historia de Costa Rica y sus valores; no haber sido juzgado, durante su permanencia en el país, por delitos dolosos ni ser reincidente en delitos culposos ni haber sido condenado por contravenciones repetidas y; demostrar que no ha sido condenado por los delitos a los cuales se refiere el artículo 15 de la Ley de Opciones y Naturalizaciones. (p.8).

De solicitar la naturalización por matrimonio con costarricense, el solicitante debe de tomar en cuenta el artículo N° 24 Ibid.:

Ser mayor de edad y demostrar su correspondiente nacionalidad, país, ciudad y fecha de nacimiento, así como el nombre y apellidos de los padres; haber estado casado dos años con costarricense. El matrimonio debe estar debidamente inscrito en el Registro Civil de Costa Rica; haber residido dos años en Costa Rica luego de constituido el vínculo matrimonial y; no haber sido condenado por los delitos a los cuales se refiere el artículo 15 de la Ley de Opciones y Naturalizaciones. (p.14)

En el Reglamento de Naturalizaciones (2012) también en su artículo 37 menciona lo siguiente:

En caso de solicitar la naturalización por trascendencia de alguno de los progenitores, el solicitante debe demostrar: ser menor de dieciocho años y demostrar su correspondiente nacionalidad, país, ciudad y fecha de nacimiento, así como el nombre y apellidos de los padres y; estar domiciliado en Costa Rica en el momento en que el progenitor o progenitora adquiera la nacionalidad costarricense por naturalización. (p.18).

Ibid., artículo N° 46 menciona la causal por domicilio no menor de veinte años en Costa Rica, requiere que el solicitante demuestre: ser mayor de edad y demostrar su correspondiente nacionalidad, país, ciudad y fecha de nacimiento, así como el nombre y apellidos de los padres; domicilio no menor de veinte años en Costa Rica; ser de buena conducta; tener profesión u oficio, así como rentas, bienes y otros ingresos conocidos que le brinden los medios suficientes para atender sus obligaciones y las de su familia - si la tuviera- y; saber hablar, escribir y leer el idioma español y, además, poseer conocimientos sobre la historia de Costa Rica y sus valores. (p.22).

El artículo N° 56 del mismo Reglamento de Naturalizaciones (2012) indica que el solicitante que se ampare en la causal de ser mayor de 25 años de edad nacido en Costa Rica e hijo de padres extranjeros, debe reunir los siguientes requisitos:

Haber nacido en Costa Rica. El nacimiento debe estar inscrito en el Registro Civil; ser hijo de padres extranjeros y demostrar la correspondiente nacionalidad de estos; ser mayor de 25 años al momento de presentar la solicitud; no haber optado por la nacionalidad costarricense antes de cumplir los 25 años; haber estado domiciliado en Costa Rica durante los plazos establecidos en el artículo 14 de la Constitución Política (cinco años para nacionales de otros países de Centroamérica, españoles e iberoamericanos por nacimiento o; siete años para centroamericanos, españoles e iberoamericanos que no lo sean por nacimiento, y lo mismo que para otras nacionalidades); ser de buena conducta (es decir, que no ha sido juzgada, durante su permanencia en el país, por delitos dolosos ni ser reincidente en delitos culposos ni haber sido condenada por contravenciones repetidas y que no ha sido condenada por los delitos a los cuales se refiere el artículo 15 de la Ley de Opciones y Naturalizaciones) y; tener oficio o medio de

vivir conocidos para atender sus obligaciones y las de su familia -si la tuviera.(p.27).

Finalmente, el solicitante mayor de 25 años de edad nacido en el extranjero e hijo de padre o madre costarricense por nacimiento, debe reunir las siguientes cualidades: Ibid., Artículo N° 65:

Haber nacido fuera de Costa Rica, nacimiento que debe estar inscrito en el de presentar la solicitud; no haber optado por la nacionalidad costarricense antes de cumplir los 25 años; demostrar la nacionalidad; haber estado domiciliado en Costa Rica durante los plazos establecidos en el artículo 14 de la Constitución Política ser de buena conducta es decir, que no ha sido juzgado, durante su permanencia en el país, por delitos dolosos ni ser reincidente en delitos culposos ni haber sido condenado por contravenciones repetidas y que no ha sido condenado por los delitos a los cuales se refiere el artículo 15 de la Ley de Opciones y Naturalizaciones y; tener oficio o medio de vivir conocidos para atender sus obligaciones y las de su familia si la tuviera. (p.31).

Ley de Opciones y Naturalizaciones N° 1155 (1950), artículo 12 menciona que” La solicitud y los documentos para optar por la naturalización deben ser presentados ante la Oficina de Opciones y Naturalizaciones del Registro Civil” (p.9).

Según la causal específica, así se sustancia el procedimiento de conformidad con el Reglamento de Naturalizaciones. Sin embargo, en términos generales el proceso puede estimarse como el siguiente: Ibid., artículo 13 señala que se “presentada la solicitud, se emplaza, mediante una publicación, a los interesados, incluyendo al Ministerio de Seguridad Pública, para que presenten sus oposiciones en el plazo de 10 días hábiles” (p.10).

Ibid., artículo 11. “En el proceso se debe dar audiencia a la Procuraduría General de la República” (p.).

Ibid., artículo 14. “De existir oposiciones, se otorga audiencia al interesado por el plazo de 8 días. Posteriormente, se evacúan las pruebas y el Registro procede a dictar resolución final, otorgando o denegando la naturalización. Dicha resolución es apelable

para ante el TSE dentro del plazo de 5 días.” (p.11).

Asimismo, la Ley de Opciones y Naturalizaciones N° 1155 (1950) establece motivos específicos para no conceder la naturalización: Ibid., artículo 14 indica que:

cuando el solicitante perteneciera a una nación con la cual Costa Rica estuviera en guerra; cuando se compruebe judicialmente que el solicitante hubiera sido condenado como agitador social, político o religioso, dentro o fuera del país o que hubiera sido condenado en el extranjero por esa clase de actividades o por delitos de estafa, de robo, de incendio, de falsificación de moneda o de títulos de crédito o por otros de igual o mayor gravedad según las leyes penales en Costa Rica o; cuando se comprobara, judicialmente, que el solicitante ha tenido relación con el tráfico internacional de sustancias estupefacientes, psicotrópicas, "inhalantes" o de sustancias químicas destinadas a la fabricación o disolución de drogas estupefacientes, en consonancia con los delitos que tipifica la Ley No. 7093 del 22 de abril de 1988. (p.10).

Ibíd., artículo 16. “En caso de concederse la nacionalidad, el Registro emite un acta, firmada por el director del Registro Civil y por el interesado, con la fotografía del interesado y los timbres respectivos” (p.11).

Código Notarial (2004), Ley N° 7764, Artículo 111, reza:

Autenticación de firmas y huellas digitales. El notario podrá autenticar firmas o huellas digitales, siempre que hayan sido impresas en su presencia; para ello debe hacer constar que son auténticas. Del mismo modo se procederá cuando una persona firme a ruego de otra que no sabe o no puede hacerlo; en este caso, debe firmar en presencia del notario. Los documentos privados en que se practiquen autenticaciones, conservaran ese mismo carácter. (p.65).

Dirección Nacional de Notariado, Directriz (2013) DE-DNN-0475: cita

“El notario público debe plasmar contratos o actos en su papel de seguridad cuando los mismos sean producto de su actuación notarial. El uso del papel de seguridad es personalísimo y por consiguiente el notario no puede facilitarlo para que terceros plasmen allí actos o contratos para su posterior autenticación, a

menos que sean redactados y elaborados por el mismo notario, en cuyo caso asume la responsabilidad por su contenido.

Si la actuación notarial es un documento privado se limita a la autenticación de las firmas de las partes, así debe consignarse expresamente en la razón de autenticación.

El notario debe inscribir los documentos que autorice y sean inscribibles. La actuación notarial en los documentos no inscribibles, el notario debe limitar expresamente a qué consiste su actuación y servicio respecto del usuario o administrado.

En razón del fin social que cumple la función notarial, así como en atención a su deber de excusa ante causa justa, moral o legal, el notario público debe hacer una valoración del documento que se le presenta, a fin de que con su actuación de autenticación de firmas no se materialice un documento cuyo contenido resulte evidente y manifiestamente inválido, ilegal, ineficaz o contrario a la moral”.

Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2019)

COMPRA-VENTA

A. 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 subpartícula 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 (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, art. 270 y 460 del Código Civil).

5. En caso de venderse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido. (Principio de especialidad).

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

7. Pagar tributos, según el mayor valor entre el precio señalado en el contrato y el valor fiscal tributario publicitado por el Registro Público Inmueble (derechos de Registro, art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional; timbre municipal, art. 84 del Código Municipal, Ley 7794; timbre agrario, art. 14, inc. d, de la Ley 5792, reformado por la Ley de transformación del IDA en INDER n.º 9036 (véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación para su cálculo); timbre de Archivos Nacionales, art. 6 de la Ley del Sistema Nacional de Archivos, Ley 7202; timbre fiscal, arts. 240 y siguientes del Código Fiscal, reformado por la Ley 6955; timbre del Colegio de Abogados, art. 106 del Decreto 32493-J

modificado por el Decreto Ejecutivo N° 34442-J; e impuesto de traspasos, art. 8 de la Ley 6999, Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, reformado por la Ley 7764).

8. 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).

B. 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 Reglamento del Registro Público). Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014 7 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).

CAPÍTULO III ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN INSTRUMENTO NOTARIAL

Análisis del caso

Se apersona el señor Ricardo Savater a mi oficina y me indica que desea realizar la venta de la finca que es de su propiedad, a la señora Sara, que anteriormente habían convenido mediante opción de compra venta el negocio; donde se hizo la entrega de 5 millones de colones para dejar en firme el negocio.

El señor Savater me indica que cuando el adquirió la propiedad la hizo con el pasaporte, pero que en este momento posee cedula nacional por naturalización.

Consulta que si debe presentar el pasaporte para poder realizar la venta del bien inmueble y que además tiene la duda de si puede realizar el negocio sin problemas porque ahora él es viudo.

La asesoría que se le brinda al usuario, da inicio con ciertas preguntas importantes, para ir armando la estrategia a seguir para poder darle una solución en el momento. Preguntas tales como:

- ¿Cuándo usted adquirió la propiedad, se había reconocido la unión de hecho en la vía judicial? R/ No, nunca se solicitó la misma.
- ¿Como adquirió la nacionalidad por naturalización? R/ al contraer matrimonio y cumplir con los requisitos, me fue otorgada la nacionalidad.
- ¿Su cedula de identidad está vigente? R/ Sí lo está.
- ¿Posee pasaporte español? R/ Sí.

Con estas preguntas ya aclaradas y con el estudio previo de la normativa, procedo a darle la asesoría al usuario, indicándole que, al haber convivido en unión libre, y eventualmente haber sido reconocida judicialmente, se necesitaría abrir una sucesión para poder disponer del bien inmueble. Pero en este caso no fue reconocida y el traspaso no tiene ninguna limitación actualmente.

Con respecto a la naturalización se le indica que debemos solicitar al registro como primer acto, la rectificación de documento de identidad, ya que la adquisición se dio con el pasaporte y en la actualidad posee cedula de costarricense. Al hacer esta solicitud, se da fe que se trata de la misma persona y se le indica al registro que se haga el cambio.

La opción de compra venta que realizaron los usuarios, se toma en cuenta al momento de confeccionar la escritura de traspaso, e igualmente se les recuerda que es un acuerdo entre las partes y que yo solo fungí como autenticadora de las firmas, en su debido momento.

De seguido doy inicio a la fase de la precartulación, posiblemente, el más importante e indispensable requisito previo a la formalización es esta fase, etapa donde se investiga en la página del Registro Civil, para corroborar que el señor Savater está inscrito en el padrón, en el Registro de la Propiedad hago el estudio de la finca para saber el estado actual de la propiedad, que esté inscrita y que no posea ningún tipo de limitación y/o la existencia o no de gravámenes y anotaciones que pudieran perjudicar los intereses de alguna de las partes o incluso de terceras personas.

Se realiza estudio en el sitio Web de la Municipalidad correspondiente, en donde se indica que los impuestos están totalmente al día.

Al señor Savater le solicito que me muestre el pasaporte para poder dar fe que tuve en mi presencia tanto el pasaporte como la cedula de identidad y que ambos documentos pertenecen a la misma persona.

Una vez finalizada la fase precartular, me dispongo a realizar la cartulación, que es la creación del instrumento notarial, donde se plasma la voluntad de las partes, y se deja en evidencia el negocio jurídico. En este caso que nos compete es una escritura de compra- venta, que lleva implícita una declaración jurada ya que el negocio es por un monto que sobre pasa los \$10.000, y en cumplimiento de la Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado y Actividades Conexas (2001) artículo 15 Ter se debe adicionar al negocio.

Ya confeccionada la escritura, cito a las partes a mí oficina, donde se les hace la lectura de rigor de lo plasmado en el instrumento y si están de acuerdo, se procede a la firma de las partes y de la notaria para darle la validez necesaria. Se confecciona el testimonio, se le agrega la boleta de seguridad y se le adicionan los timbres para ser presentada al registro de una manera lo más expedita posible.

Argumentación del caso

Con base en el artículo N° 242 del Código de Familia (1974) se establecen los requisitos para que una unión de hecho sea declarada como tal, las uniones de hecho,

cumplen funciones familiares iguales a las del matrimonio, y por ello, deben cumplir con los requisitos mencionados en el precitado artículo, en el tanto si se pretende otorgar efectos patrimoniales plenos a la unión de hecho, entonces es razonable y legítimo condicionarlos a su cumplimiento.

El artículo 243, del precitado código hace referencia a que debe existir una solicitud de reconocimiento de unión de hecho, para que la misma surta todos los efectos patrimoniales derivados de una relación de convivencia de esta naturaleza. Nos hace ver que el proceso se presenta por la vía del abreviado, dándole la importancia debida al proceso por ser una vía más expedita en comparación a una ordinaria, y nos indica el plazo de caducidad, siendo el mismo de dos años a partir de la ruptura o del fallecimiento del causante.

El artículo 244 del Código de Familia (1974), nos indica que una vez se haya interpuesto el proceso de reconocimiento, y el mismo este resuelto y declarada la unión de hecho, los efectos patrimoniales se retrotraerán, esto quiere decir que, si en medio de la convivencia se adquirieron bienes muebles e inmuebles, pasan a formar parte del haber ganancial y que los mismos deberán ser repartidos en forma equitativa entre los convivientes.

Analizando los artículos anteriores, podemos decir que el señor Savater si bien es cierto convivía en unión de hecho al momento de adquirir la propiedad, nunca se realizó la solicitud del reconocimiento de la condición, por lo tanto, la propiedad no forma parte del haber ganancial; al quedar viudo el señor Savater, el bien inmueble no es objeto de litigio en la posible apertura de la sucesión de la causante.

Por otra parte, el caso que nos interesa nos remite a un usuario de nacionalidad española pero naturalizado costarricense, y la legislación nos indica las formas para adquirir la misma, ya que el señor Savater se presenta a solicitar el servicio con su cedula de identidad costarricense a pesar de su origen europeo. Por lo que ahondaremos un poco en los requisitos para optar por esta condición migratoria y lograr dilucidar como el señor obtuvo su nacionalidad por naturalización.

La nacionalidad por naturalización se da al cumplir cualquiera de los presupuestos establecidos en las leyes costarricenses, misma regulada en la Constitución Política, Reglamento de Naturalización y la Ley de Opciones y Naturalizaciones.

Para naturalizarse por la Ley 1155 (1950), se requiere ser nacido en Costa Rica, hijo de padres extranjeros, mayor de 25 años, que no haya solicitado opción de nacionalidad y haber residido físicamente en el país por espacio de 5 (cinco) años, cuando los padres sean iberoamericanos o españoles por nacimiento, y 7 (siete) años, cuando los padres son de las demás nacionalidades.

También se puede optar por la naturalización, si se ha nacido en el extranjero, y ser hijo o hija de padre o madre costarricense por nacimiento, mayor de 25 años, que no haya solicitado opción de nacionalidad y haber residido en Costa Rica físicamente por espacio de 5 (cinco) años cuando el lugar de nacimiento sea en alguno de los países iberoamericanos y 7 (siete) años, cuando el país de nacimiento corresponde a alguna de las demás nacionalidades.

La Naturalización por trascendencia, por esta modalidad, se requiere ser menor de edad, que el padre o madre tenga trámite de naturalización o esté naturalizado (a), y que el hijo o la hija se encuentre residiendo en Costa Rica al momento de naturalizarse su progenitor o progenitora.

Naturalización por residencia, se debe haber residido en Costa Rica de manera oficial por espacio de cinco años, quienes sean iberoamericanos y españoles por nacimiento, y siete años, quienes son de las demás nacionalidades.

Naturalización por permanencia legal en el país, 20 años: Para naturalizarse por esta ley, se requiere haber residido en Costa Rica de manera física por espacio de 20 años o más.

Naturalización por matrimonio: Para naturalizarse por esta modalidad, se requiere haber estado casado (a) con costarricense por espacio de dos años y haber residido físicamente por ese mismo período en el país.

La nacionalidad costarricense por naturalización puede adquirirse en cualquiera

de los supuestos señalados en los artículos 14 y 17 de la Constitución Política.

Continuando con el análisis del caso, el mismo nos hace referencia a que se redactó una opción de compra venta, donde la notaria autentica las firmas de las partes, dando validez y autenticidad a las mismas.

El código notarial (1998) hace referencia a la potestad autenticadora que tiene el notario, donde el profesional da fe que las firmas fueron puestas en su presencia y que son auténticas, más sin embargo el notario no se hace responsable por el contenido del contrato, ya que él es un acuerdo entre las partes, donde dejan plasmada su voluntad.

Al haberse confeccionado un escrito de opción de compraventa la autenticación de una firma o huella, es una de las actuaciones más básicas del notario, para darle validez al contrato. El notario público debe plasmar contratos o actos en su papel de seguridad cuando los mismos sean producto de su actuación notarial.

Por otra parte la Dirección Nacional de Notariado aclara mediante una directriz que es responsabilidad del notario valorar los documentos que esté autenticando y excusarse de plasmar su firma de ser necesario. El uso del papel de seguridad es personalísimo y por consiguiente el notario no puede facilitarlo para que terceros plasmen allí actos o contratos para su posterior autenticación, a menos que sean redactados y elaborados por el mismo notario, en cuyo caso asume la responsabilidad por su contenido.

Si la actuación notarial es un documento privado este deberá limitarse a la autenticación de las firmas de las partes, y así debe consignarse expresamente en la razón de autenticación.

Al tener toda la información clara y precisa se hace el análisis del caso y se determina que es factible realizar una compraventa común, ya que cumple con todos los presupuestos exigidos por la ley.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTO NOTARIAL



NO. 001

NO. 2'291 279 B4



0 1 4 5 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

PROTOCOLO

NÚMERO DOS: Ante mí, Mónica Calderón Solano Notaria Pública con oficina abierta en San José

Hatillo cien metros sur del super Ángel, comparecen los señores: RICARDO BUDINO (nombre)

SAVATER (único apellido en razón de su nacionalidad), mayor, viudo, Ingeniero, vecino de San

José, Desamparados, Calle Fallas cien metros al sur de la terminal de buses, portador de la

cédula de identidad número OCHO – CIENTO VEINTICINCO – QUINIENTOS SESENTA Y UNO y

SARA ACUÑA QUIROS, mayor, casada una vez, enfermera, vecina de San José, Desamparados,

San Rafael de la Iglesia Católica cincuenta metros al este, casa doce, portadora de la cédula de

identidad número UNO- OCHOCIENTOS SEIS- CIENTO DIECINUEVE, y DICEN: PRIMERO: Que el

primer compareciente manifiesta que es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario al

Partido de San José, bajo la matrícula de Folio Real número CUATROCIENTOS OCHENTA Y

NUEVE MIL SETENTA Y UNO- CERO CERO CERO, situada en DISTRITO TRES-SAN JUAN DE

DIOS CANTON TRES-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ, Mide: CIENTO

TREINTA Y DOS METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS, con los siguientes linderos:

norte LOTE SEIS ,sur LOTE CUATRO, este FORESTA DEL ESTE SOCIEDAD ANONIMA ,oeste

CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE SIETE METROS, plano catastrado número SJ- CERO

CINCO CUATRO NUEVE UNO SIETE CUATRO-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE. La

suscrita notaría da fe con vista en el documento de identidad que se me presenta, que

actualmente el señor RICARDO BUDINO SAVATER, POSEE la cedula de identidad por

naturalización que exhibe número: OCHO- CIENTO VEINTICINCO- QUNIENTOS SESENTA Y UNO,

con fecha de vencimiento veinte de setiembre de dos mil veintisiete, el compareciente en

consecuencia, solicita se haga en el Registro la rectificación correspondiente, consignándole la

cedula de naturalización dicha. La suscrita notaría de fe de la nueva cedula de naturalización con

vista en el documento presentado y del pasaporte número B A CINCO SIETE CERO OCHO SEIS

CERO de los cuales se agrega copia a mi archivo de referencias. SEGUNDO: El primer

compareciente le vende al segundo compareciente la finca inscrita en el Registro de la Propiedad

Sección Bienes Inmuebles al Partido de San José, bajo la matrícula de Folio Real número

CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y UNO- CERO CERO CERO, descrita en el

punto anterior y quien acepta, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de QUINCE

MILLONES DE COLONES EXACTOS, pagados en este mismo acto la suma de DIEZ MILLONES

DE COLONES en razón que existe una opción de compra venta constituida el veintinueve de



Scanned with
CamScanner

1 agosto del año en curso por los comparecientes, por medio de la cual se canceló la suma de
2 CINCO MILLONES DE COLONES en efectivo a entera satisfacción del vendedor, y la propiedad se
3 encuentra al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales. TERCERO: La
4 compareciente SARA ACUÑA QUIROS debidamente apercibido por la suscrita Notaría de las
5 penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las
6 responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA:
7 A) Que en este acto ha pagado al compareciente RICARDO BUDINO SAVATER el monto de DIEZ
8 MILLONES DE COLONES EXACTOS los cuales han sido cancelados mediante transferencia
9 bancaria bajo el número seis cinco siete seis nueve ocho. B) Que por otra parte ha cancelado al
10 notario el monto de trescientos treinta y tres mil ciento cuarenta y cinco, por concepto de
11 Timbres e impuesto, y doscientos noventa y cuatro mil trescientos sesenta y cinco por concepto
12 de honorarios, monto que se ha cancelado mediante efectivo. Que la suma de dinero proviene de
13 los ahorros de toda la vida. C) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a
14 ninguna actividad ilícita. D) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo
15 establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de
16 Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,
17 legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. LA
18 SUSCRITA NOTARIO DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de
19 sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja
20 constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen
21 de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado
22 plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. ES TODO. Expido un
23 primer testimonio para el adquirente. Leida esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la
24 aprueban, y firmamos en la ciudad de San José, a las trece horas y diez minutos del día
25 veintinueve del mes de octubre del año dos mil diecinueve.



MÓNICA MARIA CALDERÓN SOLANO
110080119



RICARDO BUDINO SAVATER Y SARA ACUÑA QUIROS
ESCRITURA OTORGADA EN SAN JOSE, A LAS TRECE HORAS DIEZ MINUTOS DE
VEINTINUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE
NOTARIA: MÓNICA MARIA CALDERÓN SOLANO
RECTIFICACION DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD Y COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE.

NÚMERO DOS: Ante mí, Mónica Calderón Solano Notaria Pública con oficina abierta en San José Hatillo cien metros sur del super Ángel, comparecen los señores: **RICARDO BUDINO** (nombre) **SAVATER** (único apellido en razón de su nacionalidad), mayor, viudo, Ingeniero, vecino de San José, Desamparados, Calle Fallas cien metros al sur de la terminal de buses, portador de la cédula de identidad número OCHO – CIENTO VEINTICINCO – QUINIENTOS SESENTA Y UNO y **SARA ACUÑA QUIROS**, mayor, casada una vez, enfermera, vecina de San José, Desamparados, San Rafael de la Iglesia Católica cincuenta metros al este, casa doce, portadora de la cédula de identidad número UNO- OCHOCIENTOS SEIS- CIENTO DIECINUEVE, y DICEN: PRIMERO: Que el primer compareciente manifiesta que es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario al Partido de San José, bajo la matrícula de Folio Real número CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y UNO- CERO CERO CERO, situada en DISTRITO TRES-SAN JUAN DE DIOS CANTON TRES-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ, Mide: CIENTO TREINTA Y DOS METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: norte LOTE SEIS ,sur LOTE CUATRO, este FORESTA DEL ESTE SOCIEDAD ANONIMA ,oeste CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE SIETE METROS, plano catastrado número SJ-CERO CINCO CUATRO NUEVE UNO SIETE CUATRO-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE. La suscrita notaria da fe con vista en el documento de identidad que se me presenta, que actualmente el señor **RICARDO BUDINO SAVATER**, POSEE la cedula de identidad por naturalización que exhibe número: OCHO- CIENTO VEINTICINCO- QUNIENTOS SESENTA Y UNO, con fecha de vencimiento veinte de setiembre de dos mil veintisiete, el compareciente en consecuencia, solicita se haga en el Registro la rectificación correspondiente, consignándole la cedula de naturalización dicha. La suscrita notaria de fe de la nueva cedula de naturalización con vista en el documento presentado y del pasaporte número B A CINCO SIETE CERO OCHO SEIS CERO de los cuales se agrega copia a mi archivo de referencias. SEGUNDO: El primer compareciente le vende al segundo compareciente la finca inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Bienes Inmuebles al Partido de San José, bajo la matrícula de Folio Real número CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y UNO- CERO CERO CERO, descrita en el punto anterior y quien acepta, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de QUINCE MILLONES DE COLONES EXACTOS, pagados en

MÓNICA MARIA CALDERÓN SOLANO



Scanned with
CamScanner



este mismo acto la suma de DIEZ MILLONES DE COLONES en razón que existe una opción de compra venta constituida el veintinueve de agosto del año en curso por los comparecientes, por medio de la cual se canceló la suma de CINCO MILLONES DE COLONES en efectivo a entera satisfacción del vendedor, y la propiedad se encuentra al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales. **TERCERO:** La compareciente **SARA ACUÑA QUIROS** debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al compareciente RICARDO BUDINO SAVATER el monto de DIEZ MILLONES DE COLONES EXACTOS los cuales han sido cancelados mediante transferencia bancaria bajo el número seis cinco siete seis nueve ocho. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de trescientos treinta y tres mil ciento cuarenta y cinco, por concepto de Timbres e impuesto, y doscientos noventa y cuatro mil trescientos sesenta y cinco por concepto de honorarios, monto que se ha cancelado mediante efectivo. Que la suma de dinero proviene de los ahorros de toda la vida. **C)** Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. **D)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **LA SUSCRITA NOTARIO DA FE DE: A)** Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad **B)** Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el adquirente. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y firmamos en la ciudad de San José, a las trece horas y diez minutos del día veintinueve del mes de octubre del año dos mil diecinueve.



BCR
 Banco de Costa Rica
 13/03/2019 12:00:34
 Oficina: 500 Vespertino Oficina Ce
 Cajero: 11666297
 Documento: 32127877
 Formulario:0000000000
 Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000308406389
 Tasacion: 321278771
 Registro: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Tasado: 0.01
 Descripción:
 Boleta:
 Finca/Motor:

Impuesto Traspaso 150.000.00



Moneda de Transaccion: COLONES
 Sub Tot. Timbres: *****150.000.00
 Descuento: *****16.50
 Total Timbres: *****

Total DGTD: *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****150.000.00
 Valores: *****0.00
 Total: *****150.000.00

Monto en letras:

CIENTO CINCUENTA MIL COLONES

000011008119



13 MAR 2019

Firma

CAJERO AUXILIAR #1

Banco de Costa Rica
 13/03/2019 12:00:45
 Oficina: 500 Vespertino Oficina Ce
 Cajero: 11666297
 Documento: 32127878
 Formulario:0000000000
 Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 0003084063
 Tasacion: 321278780
 Registro: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Tasado: 0.01
 Descripción:
 Boleta:
 Finca/Motor:

TIMBRE COLEGIO DE 5500.00
 Archivo Nacional 20.00
 Fiscal 625.00
 Municipal 20.000.00
 Registro Nacional 50000.00
 Agrario 10000.00



Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: *****86145.00
 Descuento: *****16.50
 Total Timbres: *****

Total DGTD: *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****86145.00
 Valores: *****0.00
 Total: *****86145.00

Monto en letras:

OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO COLONES

000011008119



13 MAR 2019

CAJERO AUXILIAR #1

ARCHIVO DE REFERENCIAS





**REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CERTIFICACION LITERAL NUMERO DE
CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1049404-2019
MATRICULA: 489071--000**

NATURALEZA: LOTE CINCO: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JUAN DE DIOS CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS: NORTE LOTE SEIS
SUR LOTE CUATRO
ESTE FORESTA DEL ESTE SOCIEDAD ANONIMA
OESTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 7.00 METROS

MIDE: CIENTO TREINTA Y DOS METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0549174-1999

ANTECEDENTES DE LA FINCA:
FINCA 1-00424643
DERECHO 000
INSCRITA EN FOLIO REAL
PROPIETARIO: RICARDO BUDINO SAVATER
PASAPORTE NUMERO: BA570860
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0576-00047702-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE JULIO DE 2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CERTIFICACION LITERAL NUMERO DE
CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1049404-2019

MATRICULA: 489071--000

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

CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 18 HORAS 31 MINUTOS Y 28 SEGUNDOS, DEL 01 DE JULIO DE 2019. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.



Municipalidad de
Desamparados



Buscar en el sitio

[Inicio](#) / [Trámites](#) / [Consultar deudas](#)
/ [Consultar estado de cuenta](#)



Consultar Estado De Cuenta

Número de cédula *

Ingrese su número de identificación sin escribir guiones, luego presione el botón para mostrar los resultados. Ejemplo: 909990999.

Consultar

Observaciones

*** SIN MOVIMIENTOS PENDIENTES AL 29/Oct/2019 ***

Imprimir

MÓNICA MARIA CALDERÓN SOLANO
110080119




RICARDO BUDINO SAVATER Y SARA ACUÑA QUIROS
NOTARIA: MÓNICA MARIA CALDERÓN SOLANO
OPCION DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUBLE

Nosotros, **RICARDO BUDINO SAVATER**, mayor, viudo, Ingeniero, vecino de San José, Desamparados, Calle Fallas cien metros al sur de la terminal de buses, portador de la cédula de identidad número OCHO- CIENTO VEINTICINCO- QUINTOS SESENTA Y UNO, en lo sucesivo denominado la "VENDEDOR" y **SARA ACUÑA QUIROS**, mayor, casada una vez, enfermera, vecina de San José, Desamparados, San Rafael de la Iglesia Católica cincuenta metros al este, casa doce, portadora de la cédula de identidad número UNO- OCHOCIENTOS SEIS- CIENTO DIECINUEVE, en lo sucesivo conocida como el "COMPRADOR"; convenimos en celebrar la presente opción de compra-venta, la cual se regirá por lo dispuesto en el Código Civil y en las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** El VENDEDOR es dueño de la finca inscrita en el Partido de San José, bajo la matrícula de Folio Real número **CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y UNO- CERO CERO CERO**, situada en DISTRITO TRES-SAN JUAN DE DIOS CANTON TRES-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ, Mide: CIENTO TREINTA Y DOS METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: NORTE LOTE SEIS ,SUR LOTE CUATRO, ESTE FORESTA DEL ESTE SOCIEDAD ANONIMA ,OESTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE SIETE METROS, plano catastrado número SJ- CERO CINCO CUATRO NUEVE UNO SIETE CUATRO-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE. **SEGUNDA:** El VENDEDOR en este acto otorga OPCIÓN EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE COMPRA-VENTA sobre dicha propiedad al COMPRADOR, quien acepta. **TERCERA:** El precio de la venta será la suma de QUINCE MILLONES DE COLONES, los cuales deberán cancelarse en dinero efectivo al momento de suscribirse la respectiva escritura de traspaso. **CUARTA:** El plazo de esta opción será de SESENTA días naturales contados a partir del día de hoy. **QUINTA:** Al momento del pago se suscribirá la escritura de traspaso a nombre del COMPRADOR o de la persona que este indique, libre de gravámenes, anotaciones y al día en el pago de los servicios municipales e impuestos territoriales. **SEXTA:** En señal de trato el COMPRADOR cancela en este acto y en dinero efectivo, la suma de CINCO MILLONES de colones que el VENDEDOR acepta y recibe de conformidad. Dicho monto será abonado al precio convenido al momento de otorgarse la escritura definitiva de traspaso. **SÉTIMA:** En caso de no realizarse el traspaso dentro del plazo convenido por causas imputables al VENDEDOR, éste devolverá al COMPRADOR, la suma de CINCO MILLONES de colones que en este acto le ha sido

MÓNICA MARIA CALDERÓN SOLANO



entregada. En caso de que la venta no se pueda realizar por causas imputables al comprador, el VENDEDOR conservará la suma de CINCO MILLONES de colones entregados en este acto como señal de trato. OCTAVA: Los gastos de traspaso correrán exclusivamente por cuenta del COMPRADOR. En fe de lo anterior firmamos en la ciudad de San José, a las diez horas, del día veintinueve del mes de agosto del año dos mil diecinueve.



RICARDO BUDINO SAVATER



SARA ACUÑA QUIROS

La suscrita Notaria Publica Mónica María Calderón Solano, con oficina abierta en San José certifica como auténticas que las firmas que anteceden, por haber sido puestas del propio puño y letra de los firmantes **RICARDO BUDINO SAVATER** y **SARA ACUÑA QUIROS** y coincidir con su respectivo documento de identificación. San José a las diez horas del veintinueve de agosto del dos mil diecinueve.







Banco de Costa Rica
 13/03/2019 12:00:34
 Oficina: 500 Vespertino Oficina Ce
 Cajero: 11666297
 Documento: 32127877
 Formulario:0000000000
 Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000308406389
 Tasacion: 321278771
 Registro: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Tasado: 0.01
 Descripcion:
 Boleta:
 Finca/Motor:
 TIMBRE COLEGIO DE 275.00



Moneda de Transaccion: COLONES
 Sub Tot.Timbres: *****275.00
 Descuento: *****16.50
 Total Tmbres: *****258.50

Total DGTD: *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****258.50
 Valores: *****0.00
 Total: *****258.50

Monto en letras:

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO COLONES CON CINCUENTA CTS.

000011008119



13 MAR 2019
 Firma
 CAJERO AUXILIAR

Banco de Costa Rica

13/03/2019 12:00:45
 Oficina: 500 Vespertino Oficina Ce
 Cajero: 11666297
 Documento: 32127878
 Formulario:0000000000
 Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000308406397
 Tasacion: 321278780
 Registro: ENTERO DE TIMBRES
 Acto: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Tasado: 0.01
 Descripcion:
 Boleta:
 Finca/Motor:
 TIMBRE COLEGIO DE 275.00



Moneda de Transaccion: COLONES
 Sub Tot.Timbres: *****275.00
 Descuento: *****16.50
 Total Timbres: *****258.50

Total DGTD: *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****258.50
 Valores: *****0.00
 Total: *****258.50

Monto en letras:

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO COLONES CON CINCUENTA CTS.

000011008119



13 MAR 2019
 CAJERO AUXILIAR





FACTURA NÚMERO 002 - 2019

Licda. Mónica Calderón Solano

M: (506) 8403-6574 mcalderonlegal@outlook.com

San José, Costa Rica

Miércoles, 30 de OCTUBRE de 2019.

RICARDO BUDINO SAVATER

**POR SERVICIOS NOTARIALES – COMPRA VENTA DE BIEN
INMUEBLE EN ESCRITURA 02**

Autorizada por resolución N. 11-97 de 12 de agosto de 1997, publicada en La Gaceta N. 171 de 5 de septiembre de 1997, "Autorización de impuesto de ventas incluido, caja registradora y sistemas computarizados"

Servicios	¢ 260.500.00
IVA 13%	¢ 33.865.00
Total	¢ 294.365.00

CAPÍTULO V REFERENCIAS

Constitución Política de Costa Rica, Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica. (1949).

Código de Familia, Ley N.º 5476, Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica. (1974).

Código Notarial, Ley N.º 7764, Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica. (1998).

Dirección Nacional de Notariado, DE-DNN-0475, recuperado de <https://www.masterlex.com/descargas/PuntoJuridico/2013/Octubre/DE-DNN-0475-1.pdf>

Guía de Calificación Registral de Bienes inmuebles (2019) recuperada de http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf.

Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado y Actividades Conexas, N.º 7093, Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica. (2001).

Ley de Naturalizaciones, N.º 1155, Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica. (1950).

Reglamento de Opciones y Naturalizaciones. (2012).