

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL  
DE LAS AMÉRICAS**

**POSGRADO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA: DISMINUCIÓN DE CAPITAL DE SOCIEDAD  
ANÓNIMA Y DONACIÓN.**

**LIC. JESÚS LEONARDO CALDERÓN BARANTES**

**ARANJUEZ, JUNIO, DOS MIL VEINTE**

## CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
Descripción del caso .....	3
Propósito del análisis del caso.....	3
<b>MARCO NORMATIVO .....</b>	<b>3</b>
Normativa.....	3
Código de Comercio. Ley N° 3284.....	3
Código Civil. Ley N° 63.....	4
Código Notarial. Ley N° 7764.....	4
Lineamientos para control del ejercicio notarial .....	6
Lineamientos deontológicos de notario costarricense.....	7
Jurisprudencia.....	7
<b>ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>INSTRUMENTO NOTARIAL.....</b>	<b>18</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>30</b>
<b>ARCHIVO DE REFERENCIAS.....</b>	<b>32</b>

## **Introducción**

### **Descripción del caso:**

En este apartado se realiza una descripción del caso asignado hacia el suscrito:

A mi notaría se presenta el señor Paul Marín Retana, quién es presidente de una sociedad mercantil denominada CASAS DEL ESTE S.A. El señor Marín Retana indica que desea “distribuir” dos propiedades que se encuentran a nombre de su representada, esto en favor del señor DANIEL PÉREZ HERNÁNDEZ y que tal distribución se hará libre de gravámenes hipotecarios. Asimismo me indica que los socios de CASAS DEL ESTE S.A son su persona, Daniel y la señora Sofía Vargas Mata, esto por partes iguales, sobre ese mismo sentido manifiesta el señor Marín Retana que la señora Vargas Mata está de acuerdo con la “distribución”. Por otra parte señala el señor Paul que el capital social es de noventa mil colones representado por noventa acciones de mil colones cada una.

### **Propósitos del análisis del caso:**

El propósito del caso es analizar e interpretar la normativa de fondo, jurisprudencia y doctrina que regula la figura de sociedad mercantil, más propiamente la referente a las asambleas de accionistas, la administración y representación de la sociedad, el capital social e incluso la figura civil de la donación, todo esto a fin asesorar al compareciente de una forma útil, transparente y proba. Es importante indicar que para lograr esos fines, el especialista en derecho notarial debe realizar un estudio previo y detallado del caso, esto a fin de encontrar la solución más factible hacia los rogantes y sobre todo proteger los intereses de los mismos. En lo que nos concierne, se analizará las figuras mercantiles y civiles inmersas en la solución de este caso y se demostrará porque la decisión tomada por el suscrito es la ideal según el caso en marras.

## **Marco Normativo**

En esta sección se señalan normativa, jurisprudencia y doctrina, mismas que sustentarán la teoría del caso que nos permitirá encontrar la solución ideal al caso que aquí se resuelve:

### **Normativa:**

**Código de Comercio, Ley N° 3284**

**Artículo 17-** Clasificación de las sociedades mercantiles.

**Artículo 18-** Inciso 8) sobre el aporte de cada socio al capital social, sea esto en dinero u otros valores.

**Artículo 19-** La constitución de la sociedad, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser consignados en escritura pública y darle la debida publicidad.

**Artículo 31-** Sobre la disminución del capital social.

**Artículo 152-** Asambleas de accionistas son el órgano supremo de la sociedad.

**Artículo 153-** Tipos de asambleas.

**Artículo 156-** Asamblea extraordinaria.

**Artículo 158-** Convocatoria a la asamblea, se prescinde cuando está la totalidad de socios.

**Artículo 174-** Actas de las asambleas se asentarán en el libro respectivo.

**Artículo 181-** Sobre el consejo de administración o junta directiva.

**Artículo 182-** La representación judicial y extra judicial de la sociedad correspondiente al presidente.

**Artículo 252-** Libro de actas de asambleas de socios.

**Artículo 259-** Libro de actas y consignación del lugar, fecha, número de acciones, votos y acuerdos tomados.

### **Código Civil Ley No.63**

**Artículo-** 1404.

**Artículo-** 1405.

### **Código Notarial**

**Artículo 1-** Notario público.

**Artículo 30-** Competencia material en razón a la función.

**Artículo 31-** Efectos de la fe pública.

**Artículo 33-** Actuaciones notariales.

**Artículo 34-** Alcances de la función notarial.

**Artículo 35-** Imparcialidad de la actuación notarial.

**Artículo 36-** Solicitud de servicios.

**Artículo 39-** Identificación de comparecientes.

**Artículo 40-** Capacidad de las personas.

**Artículo 43-** Definición de los protocolos.

**Artículo 47-** Archivo de referencias.

**Artículo 48-** Copias de instrumentos públicos.

**Artículo 70-** Definición de documento notarial.

**Artículo 71-** Idioma.

**Artículo 73-** Escritura y forma de los documentos.

**Artículo 76-** Uso de papel tamaño oficio.

**Artículo 81-** Escritura.

**Artículo 82-** Encabezamiento.

**Artículo 83-** Comparecencia.

**Artículo 84-** Representaciones.

**Artículo 86-** Antecedentes.

**Artículo 87-** Estipulaciones.

**Artículo 88-** Escrituras relativas a inmuebles.

**Artículo 89-** Reservas y advertencias notariales.

**Artículo 90-** Constancias.

**Artículo 91-** Otorgamiento.

**Artículo 92-** Autorización.

**Artículo 93-** Lugar y orden de las firmas.

**Artículo 105-** Protocolizaciones.

**Artículo 107-** Efectos de la protocolización de documentos privados.

**Artículo 112-** Clases de reproducciones.

**Artículo 113-** Expedición de testimonio.

**Artículo 114-** Estructura de los testimonios.

**Artículo 115-** Engrose.

**Artículo 116-** Reproducción de testimonios.

**Artículo 117-** Clases de testimonios.

**Artículo 119-** Razones notariales.

### **Lineamientos para el control del ejercicio notarial:**

#### **Recuperado de:**

**Artículo 3-** Obligación de servicio y rogación.

**Artículo 4-** Imparcialidad.

**Artículo 7-** Honorarios.

**Artículo 8-** Condiciones para ejercer la función notarial.

**Artículo 21-** Archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos.

**Artículo 28-** Medios de seguridad.

**Artículo 29-** Deber de uso.

**Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, reglamento número 6 (2013)**

**Artículo 2-** Principio Universal de Ciencia y Conciencia.

**Artículo 3-** Principio específico de Imparcialidad.

**Artículo 11-** Principio específico de Asesoría.

**Jurisprudencia:**

**Tribunal Notarial:** Resolución N° 00243 – 2004, de las nueve horas quince minutos del diez de setiembre del dos mil cuatro. Expediente 01-000108-0627-N0.

**Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia:** Resolución N° 00429 – 2000, de las quince horas cuarenta y cinco minutos del siete de junio del año dos mil. Expediente 97-000903-180-CI.

**Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia:** Resolución N° 00513 – 2018, de las once horas diez minutos del treinta de mayo de dos mil dieciocho. Expediente 10-000333-0388-CI.

**Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia:** Resolución N° 00186 – 1991, de las nueve horas cincuenta minutos del veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y uno. Expediente 91-000186-0004-CA.

**Análisis Jurídico y Argumentación Instrumento**

**Notarial**

En éste punto es importante destacar el papel que el notario(a) público desempeña en su función notarial, misma en la que deberá siempre buscar y ejecutar la mejor vía legal que se adecue a la necesidad de sus comparecientes; lo anterior íntimamente ligado al artículo 2 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014), propiamente al principio universal de Ciencia y Conciencia “Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional”, de dicho artículo se desprende cómo el notario debe poseer previamente un conocimiento técnico jurídico, esto tanto en razón al derecho de fondo cómo al que regula la materia notarial.

Si bien es cierto en la actualidad al Derecho Notarial no lo rige propiamente una normativa procesal, la labor del notario público es plasmar las voluntades de sus comparecientes pero esto siempre buscando el interés y bienestar de los mismos. De este modo es que destacamos la investidura del notario público, cómo un profesional íntegro en su actuar y que el mismo, pese a ser enteramente objetivo, deberá buscar el beneficio de sus comparecientes.

En lo que nos importa, la solución a la solicitud del compareciente tenía distintas vertientes y salidas, mismas que se valoraron al momento de tomar una decisión acertada, y es que esa es precisamente la función del especialista en la función notarial, tomar decisiones acertadas e imparciales, sobre ese supuesto encontramos el artículo 3 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014), el cuál refiere y señala puntualmente la imparcialidad del notario:

“Como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil”. Es de fácil comprensión interpretar el espíritu de la norma, el notario no cumple un rol pasivo, más bien es un rol definido por la probidad, honestidad y profesionalismo.

Ante las diversas soluciones que el caso en marras presenta, siempre se vigiló por los intereses de las personas que en él se encuentran, tanto las físicas cómo la jurídica involucrada, siempre apegándose a la normativa que regula la materia, de éste modo manifestando plenamente esa tan aclamada función imparcial que regula este ámbito del Derecho; sobre esto no podemos obviar el artículo 11 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014), mismo que señala tal característica esencial del especialista: “el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad”; lo anterior, sin obviar el deber de justicia y la aplicación del Derecho, puesto que el hecho de que el notario sea imparcial, no significa que su rol sea pasivo, por el contrario, el profesional deberá vigilar por el cumplimiento de su deber con actuaciones plenamente conformes a la normativa costarricense.

Siendo el deber de mantener oficina abierta al público una de las tantas obligaciones que conlleva el ejercicio notarial, el mismo se traduce en conocimientos tan amplios cómo suficiente,

ostentar prestigio y respeto entre las personas, las cuales confían propiamente en los conocimientos del profesional debidamente habilitado para ejercer la función notarial. En este punto es importante resaltar que cómo notarios no deben realizar precisamente lo que los comparecientes desean o manifiestan, en su lugar el notario debe estudiar detenidamente el caso para indicarle al rogante cuál es la vía más favorable de acuerdo a su necesidad, sobre éste supuesto retomamos la función asesora del notario, misma que Mora, H. (2013) define cómo:

La misión asesora es primaria en la función del Notario. Se trata en primer lugar de ofrecer información y consejo. Garantiza la seguridad jurídica de que lo que las partes desean es o que se cumplirá de acuerdo a las fórmulas jurídicas preestablecidas. Avala lo verdaderamente querido por los otorgantes, no lo supuestamente deseado, asegura la libertad de los contratantes certificando el conocimiento hasta las últimas minucias de incumbencia, los efectos, las consecuencias, de lo que una vez fue pretendido (p.105).

En el caso que nos corresponde, se destaca el abanico de posibilidades que permiten dar solución a las manifestaciones del compareciente, precisamente al tener tantas posibles “soluciones”, es que nos encontramos en una encrucijada y ante ese supuesto debemos ponernos en el lugar del usuario y sobre todo de la sociedad mercantil que está inmersa en el acto. Estudiar la conveniencia, solución, posibilidades, alcances y repercusiones; todo ello advirtiéndole a las partes comparecientes sobre las trascendencias de los actos en los cuáles se encuentran inmersos, siendo el caso en concreto previamente estudiado y sobre todo realizando los respectivos estudios pre-cartularios a fin de ejecutar la función notarial conforme a Derecho corresponde. En razón a lo anterior encontramos jurisprudencia emitida por el Tribunal Notarial (2004) que se manifiesta con respecto a ello:

La actuación de todo notario no se limita a ser un simple intermediario entre las partes. Su condición de fedatario público le impone una labor asesora de quienes solicitan sus servicios, advirtiéndole sobre los alcances legales del acto o contrato que se va a otorgar. Por eso, todo notario, antes de autorizar una escritura que trate sobre bienes inscritos o en vías de inscripción en el Registro Público, en cumplimiento de ese deber de asesoría, debe efectuar el estudio registral respectivo, a fin de proteger los

derechos e intereses de los otorgantes y terceros, que tengan que ver con el negocio que se trate. Sólo así, de primera fuente, puede el profesional constatar que lo que plasma en un instrumento público, lo hace conforme a los datos verificados por él. (Voto 243. Recuperado de: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-287721>)

Para el caso que tenemos en este supuesto, contamos con el presidente de la sociedad CASAS DEL ESTE S.A, comparece ante la notaría a fin de “distribuir” dos bienes inmuebles que pertenecen a la sociedad anteriormente indicada, cómo es de esperar, en la gran mayoría de los casos los usuarios no cuentan con conocimientos jurídicos y evidentemente no están en la obligación de contar con los mismos, puesto que cómo se mencionó líneas atrás esto es un deber del notario. El compareciente al realizar tal manifestación de querer “distribuir” bienes de la sociedad, abrió una serie de opciones, las cuales fueron previamente estudiadas por el suscrito a fin de encontrar la solución más conveniente al caso en concreto.

Previo a entrar en detalle, no podemos olvidar la función pre-cartularia, en cómo el notario público debe verificar la capacidad, legitimación e identidad de los comparecientes, esto a fin de tener plena certeza de que el o los rogantes sean quién dicen ser. Sobre ese mismo supuesto, en caso de que existan personas jurídicas inmersas en el acto, se debe verificar quién comparece representando y si dicho compareciente cuenta con facultades tan amplias cómo suficientes para poder otorgar el acto. Obviar esos puntos es incurrir en graves faltas, desde la suspensión hasta las más gravosas cómo son las eventuales sanciones penales en las cuales el notario posiblemente incurra, sea esto por la falta objetiva al deber de cuidado manifestada por la culpa o por el actuar malicioso del escribano mediante el dolo.

Una vez comprobada la legitimación para participar del acto jurídico, se procede a realizar una entrevista al compareciente y se indican los distintos posibles escenarios que se puede presentar para dar solución a la petición de “distribuir las propiedades”. Sin embargo previo a eso se determina de cuanto es el capital social de la sociedad CASAS DEL ESTE S.A, mismo que es de noventa mil colones representado por noventa acciones comunes y nominativas de mil colones cada una; sobre esa misma línea se determinó del estudio de las fincas a distribuir, que las mismas poseen un valor fiscal de diez mil colones cada una y que la sociedad posee otras siete fincas, todas con un valor fiscal de diez mil colones cada una.

En razón de lo anterior, en un primer supuesto se pensó en la compraventa de los bienes hacia el socio Daniel Pérez Hernández, de esta forma las fincas pasarían a nombre del mismo y la sociedad se vería beneficiada, sin embargo, tal supuesto fue desechado, puesto que el señor Pérez Hernández aportó capital para conformar la sociedad, mismo que se compone de las fincas que se desean “distribuir”.

En un segundo escenario, se formuló el traspaso de la totalidad de acciones hacia el señor Pérez Hernández, sin embargo esto no es viable, puesto que la sociedad tiene otros bienes inscritos a nombre de la misma, además que éste supuesto no se adecuaba plenamente a la necesidad del compareciente, ya que esto implicaba que perdiera los beneficios de formar parte de la sociedad, por cuanto el mismo también es socio.

De la mano lo anterior, cómo tercer supuesto se pensó en realizar una cesión de acciones, misma que correspondería a veinte acciones, de esa forma se equiparaba el valor fiscal con el valor de las acciones de la sociedad, sin embargo, esta medida no cumplía con la finalidad de “distribuir” las fincas, puesto que interpretando la manifestación, el mismo desea separar las fincas de la sociedad representada, es decir ejecutar un traslado de dominio.

Lo anteriormente descrito nos lleva al cuarto estadio, donar las fincas, de éste modo las mismas salen del capital social y son plenamente adjudicadas al socio Daniel Pérez Hernández; dicha acción no conllevaría ningún perjuicio a la sociedad, puesto que en este caso se disminuye el capital social proporcionalmente y por ende no se necesita la liquidación de la misma. Lo anterior permite un trámite acertado, expedito y eficaz para los interesados.

Sobre éste supuesto al ser una sociedad mercantil, la misma está regida por una serie de formalidades contenidas en el Código de Comercio, es decir, se deben cumplir pasos previamente establecidos antes de ejecutar las voluntades de las partes en el instrumento público, dentro de las formalidades encontramos realizar una Asamblea Extraordinaria de Socios, misma que es el órgano supremo de la sociedad, así lo decreta el artículo 152 del Código de Comercio:

Las asambleas de accionistas legalmente convocadas son el órgano supremo de la sociedad y expresan la voluntad colectiva en las materias de su competencia. Las facultades que la ley o la escritura social no atribuyan a otro órgano de la sociedad, serán de la competencia de la asamblea (Ley 3284).

En el caso de la sociedad compareciente CASAS DEL ESTE S.A cuenta con tres socios: Paul Marín Retana, Daniel Pérez Hernández y Sofía Vargas Mata, todos con números iguales de acciones comunes y nominativas, por lo tanto los mismos deberán celebrar una asamblea extraordinaria de accionistas a fin de constatar sus voluntades y ejercer el derecho al voto correspondiente, sea esto, la donación de las fincas hacia el señor Pérez Hernández.

Según se desprende del caso y del estudio de los hechos presentados, todos los socios están anuentes en realizar dicha donación y de esa forma “distribuir” los dos bienes inmuebles a favor del socio Pérez Hernández. Las formalidades del acto se deben llevar a cabo en el libro respectivo, sea este el libro de actas de asambleas de socios: “Las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada deben llevar un libro de actas de asambleas de socios.” (parr.1, artículo 252 del Código de Comercio), en el caso que nos incumbe, los socios deberán asentar sus voluntades, esto a fin de que el escribano plasme las mismas según corresponda en escritura pública.

Sobre el libro de actas de asambleas que señala el artículo anteriormente indicado, menciona Monge, I. (2014):

Las actas de la asamblea de accionistas se asentarán en libro respectivo y deberán ser firmadas por el presidente y secretario de la asamblea. De cada asamblea se formará un expediente con copia del acta, con los documentos que justifiquen la legalidad de las convocatorias y aquéllos en que se hubieren hecho constar las representaciones acreditadas (p. 330).

Lo anterior no solo da certeza de que los actos se realizan con absoluta transparencia por parte de la sociedad y sus miembros, sino que da certeza jurídica para que el notario pueda actuar con absoluta probidad, puesto que el mismo estará comisionado mediante la asamblea de socios para la respectiva protocolización del acta de asamblea extraordinaria.

En este punto, podemos asegurar que el notario cumple su función legitimadora, misma que señala Mora, H. (2013):

También llamada autenticadora, pues pone de manifiesto lo medular, lo vertebral, lo más vital de la función notarial: la fe pública. Por medio de ella, el Notario

infunde certeza a los hechos, actos o contratos que ocurren en su presencia. Esta fase consiste en otorgar la adecuada investidura a los actos notariales de veracidad, que los hacen aptos para conformar las relaciones jurídicas (p.113).

En razón a esto, podemos asegurar que la función notarial es vital para consumar la voluntad de los socios que pretenden ejecutar un acto jurídico, esto materializando la misma mediante la protocolización del acta respectiva, la cual se debe realizar bajo todas las formalidades que conlleva un instrumento público, incluyendo esto, las respectivas daciones de fe.

Como se ha indicado, la asamblea de socios al ser el órgano supremo de la sociedad, está en la facultad de tomar las decisiones que consideren pertinentes según su ejercicio comercial, en este caso tal y como se mencionó, dicha voluntad será transmitida por medio de un acta, la cual será válida a la luz del Derecho mediante la debida protocolización que el notario ejecuta; ahora bien, en razón a la donación que se pretende hacer, la sociedad mediante la asamblea debe otorgar poder especialísimo: “Para donar en nombre de otro se necesita poder especialísimo” (artículo 1408, Código Civil), ahora bien, la sociedad CASAS DEL ESTE S.A está completamente facultada para que en común acuerdo de los socios, dicho poder sea otorgado en la propia asamblea extraordinaria de socios, puesto que el poder especialísimo no requiere ser inscrito en el Registro Nacional ni tampoco ser constituido en escritura pública, simplemente requerirá ser efectivo con el ejercicio de su mandatario.

Del estudio de la respectiva certificación literal de la personería jurídica de la sociedad CASAS DEL ESTE S.A. se desprende que el presidente ostenta calidades de apoderado generalísimo sin límite de suma, en razón a ello es sencillo pensar que dicho sujeto no requiere autorización previa para ejecutar una “distribución” de los bienes, esto sin previa autorización del órgano supremo de la sociedad. Lo indicado anteriormente tiene sustento por cuanto es harta la norma, jurisprudencia y doctrina señalando que el apoderado generalísimo tiene tanto administración cómo disposición de los bienes de su mandante, y siendo que el presidente cuenta con tales atribuciones, sería natural creer que el mismo ostenta legitimación suficiente para realizar la donación, sin embargo el artículo 1408 del Código Civil, señalado líneas atrás, indica claramente que la donación se hará únicamente por medio de poder especialísimo, sobre ese supuesto encontramos jurisprudencia emanada de la Sala Primera (2000):

Así, en el primer caso, a través del ordinal 1408 del Código Civil, el legislador propende a garantizar a los sujetos de derecho privado que sus apoderados no transmitirán gratuitamente bienes de su patrimonio sin contar con su específica y expresa anuencia. Por eso, para un acto de suyo tan especial, exige un mandato extraordinario, donde se manifieste esa singular anuencia, que es precisamente el poder especialísimo. Tratándose de sociedades anónimas, tales facultades solo puede conferirlas el órgano supremo de ella, a saber la asamblea de accionistas. (Voto 00429, Recuperado de: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0004-876163>)

Es en razón a esto, que el notario debe poseer suficiente conocimiento de fondo para ejercer la función notarial, por cuanto la figura del poder generalísimo puede hacer incurrir en error al operador del Derecho, creyendo que por el hecho de ostentar tal calidad, no necesita ningún tipo de autorización previa por parte del órgano supremo de la sociedad, creando esto un eventual perjuicio hacia los socios.

Ahora bien, teniendo certeza de lo anteriormente indicado, se entra brevemente a mencionar la figura de la donación, siempre teniendo en cuenta la naturaleza de la misma, sea ésta a título gratuito y con ánimo de libre disposición de la cosa: “La donación trasfiere al donatario la propiedad de la cosa donada.” (Artículo 1404, Código Civil). En virtud a esto, es evidente la convicción de que la donación es la vía ideal para solucionar la necesidad del rogante, puesto que con esta figura jurídica realizamos un traslado de dominio de la cosa a título gratuito, factor que es necesario, puesto que la persona a quién se realiza la donación es socio con treinta acciones de noventa posibles, situación que hace presumir poderosamente que dicho socio aportó capital tan amplio como suficiente para participar en la constitución de la sociedad mercantil involucrada.

Sobre esa misma línea reza el artículo 1397 del Código de Civil:

La donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase de doscientos cincuenta pesos. La de muebles cuyo valor exceda de esa suma y la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula (Ley N°63).

Lo anteriormente citado deja nuevamente en evidencia como el notario público deberá asumir un rol muy responsable en virtud del asesoramiento oportuno que brinde, siendo requisito esencial para la donación que la misma se haga constituir en escritura pública, instrumento que brinda certeza y veracidad jurídica, que se materializa por medio de la aclamada publicidad registral.

En razón de ello la Sala Primera (2018) manifiesta lo siguiente:

Además, en el caso de estudio, se evidencia que no existe ningún documento formal que demuestre el traspaso por donación a favor de Adip, requisito fundamental para que se pueda tener por hecho el traspaso por donación de un bien inmueble; aceptar lo contrario implicaría reconocer un acuerdo verbal entre las partes abiertamente opuesto a las disposiciones normativas del ordenamiento jurídico. En ese sentido resulta inaceptable para esta Cámara, avalar la posición del Tribunal y reconocer a favor de la Asociación, una donación que se funde en el decir de los testigos, pues como se viene insistiendo, es indispensable cumplir con la formalidad exigida por el numeral 1397 del Código Civil, entiéndase, la necesidad de que se emita en escritura pública (voto 00513, Recuperado: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0004-925778>)

Como último supuesto y correlacionado con el traslado de dominio que origina la donación, es evidente que su capital disminuya proporcionalmente al acto por el cual se optó dar solución al compareciente. Esta consecuencia inmediata deberá cumplir con las solemnidades legales que establece la normativa costarricense en el artículo 31 del Código de Comercio:

“El capital podrá disminuirse: a) Mediante el reembolso a los socios o la liberación de sus obligaciones pendientes por concepto de aporte. b) Por absorción de pérdidas. La disminución de capital no afectará a terceros sino después de tres meses de publicada por tercera vez en el diario oficial La Gaceta. Durante ese término, cualquier acreedor de la compañía podrá oponerse a la disminución de capital, si prueba que le causa perjuicio. La oposición se substanciará por el trámite de los incidentes. El Registro Público no inscribirá los acuerdos que contravengan lo prescrito en este artículo y el anterior” (Ley 32849).

Según lo supra indicado podemos señalar que el caso en concreto se adecua al precepto señalado por la norma, esto en razón al reembolso del socio por concepto de aporte, siendo que el mismo tal y como se indicó, posee treinta acciones de noventa posibles, así como el apoyo y anuencia por de los otros dos socios para la adjudicación de las respectivas fincas. En este punto no hay que obviar la participación activa de la Asamblea de Socios en razón a la disminución de capital, la cual se debe hacer constar en el acta respectiva como consecuencia inmediata de la donación, puesto que dicho acto puede afectar a terceros en sus derechos.

Sobre las variaciones al capital, nos señala Monge, I. (2014):

Más que una simple modificación de los Estatutos, la variación del capital social presupone un auténtico cambio en la propia estructura jurídica de la sociedad, cuyas repercusiones habrán de alcanzar la esfera de los derechos de los socios hasta la de los derechos de los terceros acreedores quienes, en principio, habrán visto o fortalecida la garantía de cobro de sus créditos, según el sentido en el que se haya producido la alteración. (p. 308)

Es en virtud de ello, que la reducción de capital posiblemente afectará a acreedores y por ende se deberán hacer las respectivas publicaciones de edictos, las cuales según el espíritu de la norma anteriormente citada del Código de Comercio, se realizarán por tres veces, de esta forma cumpliendo con la respectiva publicidad registral y por consiguiente con las obligaciones técnicas del notario.

Ahora bien, dicha disminución de capital no es más que una manera de ajustar el mismo a la realidad de la sociedad, puesto que de esta forma nos aseguramos que la misma cumpla con las obligaciones con respecto a sus acreedores de manera transparente y sobre todo, que los mismos no se vean perjudicados en un futuro, puesto que como se mencionó, a dicha disminución se le debe brindar publicidad; sobre éste punto debemos aclarar que la disminución no debe ser una forma para evadir las obligaciones tributarias de la sociedad mercantil, sobre tal supuesto la Sala Primera (1991) dispone lo siguiente:

La reducción del capital social, desde una perspectiva económica, responde a motivos y causas muy concretas, tales como reducir el capital fijado en una suma excesivamente elevada al momento de la constitución de la

sociedad, lo cual podría perjudicar la rentabilidad de la empresa, o bien, para restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio, en vista de la reducción considerable de éste como consecuencia de pérdidas (absorción de pérdidas); también puede deberse al ejercicio del derecho de receso de los accionistas, adquisición por la sociedad de sus propias acciones, incumplimiento de la obligación de aporte por el accionista, etc. (artículos 27 párrafo 3°, 31 y 129 párrafo 3° del Código de Comercio, reformado por Ley 7201 del 10 de octubre de 1990). La disminución de capital debe responder a necesidades económicas reales y efectivas de la organización societaria, y no constituir un mero instrumento para evadir el pago de los tributos. En la especie, la justificación consistió en que el monto del capital era muy alto en relación a las necesidades de la empresa, lo que de por sí no constituye un factor económico determinante de la disminución del capital social. (Voto 00186, Recuperado de:<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-985>)

Es en razón a esto que el notario público no puede, nunca, bajo ningún supuesto ejercer su ocupación en virtud de lograr fines ilegales, sea esto con dolo o mediante la culpa, puesto que evidentemente estaría violentando el ordenamiento jurídico que regula la materia. La disminución del capital es consecuencia inmediata de la donación, misma que es la solución a la necesidad del rogante y esto nos legitima para actuar conforme a Derecho corresponde.

**Instrumento Notarial**

NO. 008



0276/5; 011

## PROTOCOLO

1 | NUMERO DIEZ: Yo, Jesús Leonardo Calderón Barrantes, Notario Público con oficina  
 2 | en abierta al público en la ciudad de Cartago, del Sport Center trescientos metros al  
 3 | sur, debidamente autorizado al efecto, protocolizo en lo literal del libro respectivo, el  
 4 | acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad denominada  
 5 | CASAS DEL ESTE S.A, inscrita en el Registro Nacional, Sección de Personas  
 6 | Jurídicas bajo el documento de origen al tomo: doscientos noventa y seis, asiento:  
 7 | catorce mil ochocientos cuarenta, con cédula jurídica número tres- ciento uno-  
 8 | cero uno nueve dos ocho cero, que en lo literal dice: ACTA NUMERO DOS: Asamblea  
 9 | General Extraordinaria de socios de la sociedad mercantil denominada CASAS DEL  
 10 | ESTE S.A, inscrita en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas bajo el  
 11 | documento de origen al tomo: doscientos noventa y seis, asiento: catorce mil  
 12 | ochocientos cuarenta, con cédula de persona jurídica número tres- ciento uno-  
 13 | cero uno nueve dos ocho cero, celebrada en su domicilio social situado en Cartago,  
 14 | Occidental, de los Tribunales de Justicia trescientos metros al oeste, edificio esquinero  
 15 | color gris, al ser las diez horas del seis de junio del dos mil veinte, celebrada en el  
 16 | domicilio de la compañía. Estando presente en este acto el cien por ciento del capital  
 17 | social, se prescinde de trámite de convocatoria previa y por unanimidad, se toman los  
 18 | siguientes acuerdos: PRIMERO: Se acuerda otorgar poder especialísimo al señor  
 19 | PAUL MARIN RETANA, mayor, portador de la cedula de identidad tres- cuatrocientos  
 20 | sesenta y ocho- ochocientos cuarenta y cuatro, casado una vez, Ingeniero en  
 21 | computación, vecino de Cartago Residencial los Laureles casa número once, para que  
 22 | en nombre de la sociedad representada CASAS DEL ESTE S.A, comparezca ante  
 23 | notario público a fin de otorgar escritura pública para realizar donación de los  
 24 | siguientes dos bienes inmuebles pertenecientes a esta sociedad y que están inscritos  
 25 | en el Registro Nacional, Sección Bienes Inmuebles a) Provincia de Cartago, matrícula  
 26 | número ciento setenta y seis mil setecientos sesenta y cinco, que es terreno para  
 27 | construir, ubicado en la provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis  
 28 | Alvarado, con una cabida de trescientos metros cuadrados y los siguientes linderos: al  
 29 | norte con LOTE CINCO, al sur con LOTE SEIS, al este con LOTE SIETE, al oeste con  
 30 | LOTE TRES; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO UNO OCHO

1 UNO – DOS MIL DOS, b) Provincia de Cartago, matrícula número ciento setenta y  
2 seis mil setecientos ochenta, que es terreno para construir con solar, ubicado en la  
3 provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una cabida de  
4 doscientos setenta y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con  
5 BAYRON BADILLA NAJERA, al sur con LOTE DOCE, al este con LOTE OCHO, al  
6 oeste con LOTE NUEVE; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO  
7 DOS OCHO CERO- DOS MIL DOS. Dichas fincas se DONARAN a favor del señor  
8 DANIEL PEREZ HERNANDEZ, mayor, portador de la cedula de Identidad tres-  
9 quinientos sesenta- ciento cuarenta y cinco, soltero, contador público, vecino de  
10 Cartago residencial el Horizonte casa número doce. La donación se realizará libres de  
11 gravámenes, condiciones y al día en el pago de los Impuestos nacionales y  
12 municipales. Por otra parte el acto se estimará para efectos fiscales en la suma de mil  
13 colones. El apoderado al efecto podrá firmar los documentos y declaraciones que  
14 sean requeridos para conseguir los fines del presente mandato. SEGUNDO: El  
15 capital social inscrito de la presente sociedad es la suma de NOVENTA MIL  
16 COLONES, representado por noventa acciones comunes y nominativas de mil  
17 colones cada una; en virtud de la DONACION de las dos fincas anteriormente  
18 descritas, la Asamblea aprueba por unanimidad disminuir el capital social en VEINTE  
19 MIL COLONES, por lo que se acuerda modificar la cláusula QUINTA del Pacto  
20 Constitutivo, para que en lo sucesivo diga así: El capital social será la suma de  
21 setenta mil colones representado por setenta acciones comunes y nominativas con un  
22 valor de mil colones cada una. Los títulos, que podrán amparar una o más acciones,  
23 deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva.  
24 TERCERO: Se comisiona al notario público JESUS LEONARDO CALDERON  
25 BARRANTES para que protocolice esta acta tanto en lo conducente como en lo literal,  
26 y la haga inscribir en el Registro Mercantil o bien expida certificaciones de la misma.  
27 CUARTO: No habiendo otros asuntos que tratar, se declara en firme los acuerdos  
28 anteriores, tomados por unanimidad de votos y se levanta la sesión dos horas  
29 después de iniciada. El suscrito Notario da fe de que lo transcrito es copia en lo  
30 literal del original del acta respectiva asentada en el libro legalizado de Actas de

NO. 008




PAPEL DE OFICIO



0927651011

PROTOCOLO

1 Asambleas de Socios, que para tal efecto lleva la sociedad y que dicha acta se  
2 encuentra debidamente firmada, de la cual conservo copia en mi archivo de  
3 referencias; que ha sido comisionado para la protocolización tanto en los conducente  
4 cómo en lo literal de la presente acta y que los acuerdos tomados están firmes; que la  
5 Asamblea se celebró cumpliendo los requisitos legales y con el quórum de ley, de la  
6 existencia y vigencia de la compañía con vista de la Inscripción practicada en el  
7 sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas bajo la cédula jurídica número  
8 antes indicada, tomo y asiento que se encuentra vigente, también que el domicilio de  
9 la sociedad es el indicado en el acta que se transcribió. Asimismo según lo dispuesto  
10 en el artículo ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado una copia del acta  
11 aquí protocolizada a su archivo de referencias. Confrontada en lo literal, el acta  
12 preinserta con su original, resultó conforme. Expido un primer testimonio de ley, E &  
13 TODO. Apruebo firmando esta escritura en la ciudad de Cartago al ser las trece horas  
14 del seis de junio del dos mil veinte. 

15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**CASAS DEL ESTE S.A**  
**ESCRITURA OTORGADA EN CARTAGO AL SER LAS TRECE**  
**HORAS DEL SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTE.**  
**NOTARIO: JESUS LEONARDO CALDERÓN BARRANTES.**  
**PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE**  
**SOCIOS**

**NÚMERO DIEZ:** Yo, Jesús Leonardo Calderón Barrantes, Notario Público con oficina en abierta al público en la ciudad de Cartago, del Sport Center trescientos metros al sur, debidamente autorizado al efecto, protocolizo en lo conducente del libro respectivo, el acta número dos de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad denominada CASAS DEL ESTE S.A, con cédula jurídica número tres- ciento uno- cero uno nueve dos ocho cero, celebrada en su domicilio social situado en Cartago, Occidental, de los Tribunales de Justicia trescientos metros al oeste, edificio esquinero color gris, al ser las diez horas del seis de junio del dos mil veinte, estando presente en este acto el cien por ciento del capital social, se presiente de trámite de convocatoria previa y por unanimidad, se toman los siguientes acuerdos: **PRIMERO...**, **SEGUNDO:** La Asamblea aprueba por unanimidad disminuir el capital social en VEINTE MIL COLONES, por lo que se acuerda modificar la cláusula QUINTA del Pacto Constitutivo, para que en lo sucesivo diga así: El capital social será la suma de setenta mil colones representado por setenta acciones comunes y nominativas con un valor de mil colones cada una. Los títulos, que podrán amparar una o más acciones, deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva. **TERCERO:** Se comisiona al notario público JESÚS LEONARDO CALDERÓN BARRANTES para que protocolice esta acta tanto en lo conducente cómo en lo literal, y la haga inscribir en el Registro Mercantil o bien expida certificaciones de la misma. **CUARTO:** No habiendo otros asuntos que tratar, se declara en firme los acuerdos anteriores, tomados por unanimidad de votos y se levanta la sesión dos horas después de iniciada. El

suscrito Notario da fe de que lo transcrito es copia en lo conducente, del original del acta respectiva asentada en el libro legalizado de Actas de Asambleas de Socios, que para tal efecto lleva la sociedad y que dicha acta se encuentra debidamente firmada; que ha sido comisionado para la protocolización tanto en lo conducente cómo en lo literal de la presente acta, la cual se encuentra debidamente firmada y los acuerdos tomados, firmes; que la Asamblea se celebró cumpliendo los requisitos legales y con el quórum de ley, de la existencia y vigencia de la compañía con vista de la inscripción practicada en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas bajo la cédula jurídica número antes indicada, tomo y asiento que se encuentra vigente, también que el domicilio de la sociedad es el indicado en el acta que se transcribió. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el interesado. El suscrito Notario hace constar de conformidad con lo dispuesto en el numeral setenta y siete del Código Notarial que lo omitido en la transcripción que en lo conducente se realiza del acta que mediante este instrumento se protocoliza, no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Asimismo según lo dispuesto en el artículo ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado una copia del acta aquí protocolizada a su archivo de referencias. Confrontada en lo conducente, el acta preinserta con su original, resultó conforme y apruebo firmando esta escritura en la ciudad de Cartago al ser las trece horas del seis de junio del dos mil veinte. **\*\*\*JESUS LEONARDO CALDERÓN BARRANTES\*\*\*.** Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número DIEZ, visible del folio siete frente al folio ocho frente, del tomo uno del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido cómo primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

**JESUS  
CALDERON  
BARRANTES  
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por JESUS  
CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Nombre de reconocimiento  
(DN):  
serialNumber=CPF-03-0259-035  
5, sn=CALDERON BARRANTES  
givenName=JESUS, c=CR,  
o=PERSONA FISICA,  
ou=CIUDADANO, cn=JESUS  
CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Fecha: 2020.06.07 19:27:51  
-06'00'

HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO NÚMERO TRES SEIS NUEVE NUEVE CINCO TRES UNO SIETE SIETE, CARTAGO ,SIETE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTE.

**JESUS  
CALDERON  
BARRANTÉS  
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por JESUS CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
serialNumber=CPF-03-0259-0355, sn=CALDERON BARRANTES  
givenName=JESUS, c=CR,  
o=PERSONA FISICA,  
ou=CIUDADANO, cn=JESUS CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Fecha: 2020.06.07 19:27:51 -06'00'

**RAZÓN NOTARIAL:**

El suscrito notario da fe que el aviso de ley fue pagado mediante comprobante de pago ciento noventa y nueve mil ochocientos uno de la Imprenta Nacional, edicto número treinta, treinta y uno, treinta y dos, publicados el ocho, nueve y diez de junio del dos mil veinte. Es todo, Lic. Jesús Leonardo Calderón Céspedes. Cartago, once de junio del dos mil veinte.

**JESUS  
CALDERON  
BARRANTÉS  
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por JESUS CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
serialNumber=CPF-03-0259-0355, sn=CALDERON BARRANTES  
givenName=JESUS, c=CR,  
o=PERSONA FISICA,  
ou=CIUDADANO, cn=JESUS CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Fecha: 2020.06.11 19:27:51 -06'00'



NO. 008



02765 | 01 |

## PROTOCOLO

1 **NÚMERO DOCE.** Ante mí, Jesús Leonardo Calderón Barrantes, Notario Público con  
 2 oficina en abierta al público en la ciudad de Cartago, del Sport Center trescientos  
 3 metros al sur, comparecen: PAUL MARIN RETANA, mayor, portador de la cedula de  
 4 identidad tres- cuatrocientos sesenta y ocho- ochocientos cuarenta y cuatro, casado  
 5 una vez , ingeniero en computación, vecino de Cartago residencial los Laureles casa  
 6 número once, en su condición apoderado especialísimo para este acto de la sociedad  
 7 denominada CASAS DEL ESTE S.A, cédula jurídica número tres- ciento uno- cero  
 8 uno nueve dos ocho cero, que posee domicilio social situado en Cartago, Occidental,  
 9 de los Tribunales de Justicia trescientos metros al oeste, edificio esquinero color  
 10 gris, sociedad mercantil de cuya vigencia da fe el suscrito Notario, esto con vista en el  
 11 sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y del poder especialísimo de  
 12 cuya existencia y vigencia da fe el suscrito notario con vista en la escritura número  
 13 diez visible al folio siete del tomo primero, del protocolo del suscrito notario; y DANIEL  
 14 PEREZ HERNANDEZ, mayor, portador de la cedula de identidad tres- quinientos  
 15 sesenta- ciento cuarenta y cinco, soltero, contador público, vecino de Cartago  
 16 Residencial el horizonte casa número doce, Y DICEN: PRIMERO: Que  
 17 la sociedad representada por el primer compareciente, es propietaria de los bienes  
 18 inmuebles, inscritos en el Registro Inmobiliario, que se describen así: a) Provincia de  
 19 Cartago, matrícula número ciento setenta y seis mil setecientos sesenta y cinco, que  
 20 es terreno para construir, ubicado en la provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas,  
 21 Cantón seis Alvarado, con una cabida de trescientos metros cuadrados y los  
 22 siguientes linderos: al norte con LOTE CINCO, al sur con LOTE SEIS, al este con  
 23 LOTE SIETE, al oeste con LOTE TRES; plano catastrado número C- CERO UNO  
 24 SEIS CUATRO UNO OCHO UNO – DOS MIL DOS, y de la finca localizada en la  
 25 Provincia de Cartago, matrícula número ciento setenta y seis mil setecientos ochenta,  
 26 que es terreno para construir con solar, ubicado en la provincia de Cartago, distrito  
 27 cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una cabida de doscientos setenta y cinco  
 28 metros cuadrados metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con BAYRON  
 29 BADILLA NAJERA, al sur con LOTE DOCE, al este con LOTE OCHO, al oeste con  
 30 LOTE NUEVE; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO DOS OCHO

1 CERO- DOS MIL DOS. SEGUNDO: Que el primer compareciente con facultades  
2 suficientes para este acto dona los bienes anteriormente descritos al  
3 compareciente PEREZ HERNANDEZ, quien los acepta, libres de gravámenes,  
4 condiciones y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales. Se estima  
5 la presente donación en la suma de mil colones, esto para efectos fiscales. El suscrito  
6 Notario advirtió a los comparecientes, del valor y la trascendencia legal de sus  
7 estipulaciones, quienes entendidos la aceptan plenamente. Asimismo el suscrito  
8 Notario hace constar, que guarda una copia del documento de identidad de ambos  
9 comparecientes, el poder especialísimo otorgado al primer compareciente mediante  
10 asamblea extraordinaria de socios previamente protocolizada por el suscrito, así como  
11 del informe registral, plano catastrado de las propiedades anteriormente descritas y  
12 que todas han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el  
13 Código Notarial vigente, ES TODO. Leído lo escrito a los comparecientes, quienes  
14 dicen que lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Cartago al ser las catorce  
15 horas y diez minutos del día doce de junio del dos mil veinte.

16 

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

**CASAS DEL ESTE S.A Y DANIEL PEREZ HERNANDEZ  
ESCRITURA OTORGADA EN CARTAGO AL SER LAS CATORCE  
HORAS Y DIEZ MINUTOS DEL DÍA DOCE DE JUNIO DEL DOS MIL  
VEINTE.**

**NOTARIO: JESUS LEONARDO CALDERÓN BARRANTE S.**

**DONACIÓN**

NÚMERO DOCE. Ante mí, Jesús Leonardo Calderón Barrantes, Notario Público con oficina en abierta al público en la ciudad de Cartago, del Sport Center trescientos metros al sur, comparecen: PAUL MARIN RETANA, mayor, portador de la cedula de Identidad tres- cuatrocientos sesenta y ocho- ochocientos cuarenta y cuatro, casado una vez , Ingeniero en computación, vecino de Cartago residencial los Laureles casa número once, en su condición apoderado especialísimo para este acto de la sociedad denominada CASAS DEL ESTE S.A, cédula jurídica número tres- ciento uno- cero uno nueve dos ocho cero, que posee domicilio social situado en Cartago, Occidental, de los Tribunales de Justicia trescientos metros al oeste, edificio esquinero color gris, sociedad mercantil de cuya vigencia da fe el suscrito Notario, esto con vista en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y del poder especialísimo de cuya existencia y vigencia da fe el suscrito notario con vista en la escritura número diez visible al folio siete del tomo primero, del protocolo del suscrito notario; y DANIEL PEREZ HERNANDEZ, mayor, portador de la cedula de Identidad tres- quinientos sesenta- ciento cuarenta y cinco, soltero, contador público, vecino de Cartago Residencial el horizonte casa número doce, Y DICEN: PRIMERO: Que la sociedad representada por el primer compareciente, es propietaria de los bienes Inmuebles, inscritos en el Registro Inmobiliario, que se describen así: a) Provincia de Cartago, matrícula número ciento setenta y seis mil setecientos sesenta y cinco, que es terreno para construir, ubicado en la provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una cabida de trescientos metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con LOTE CINCO, al sur con LOTE SEIS, al este con LOTE SIETE, al oeste con LOTE TRES; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO UNO OCHO UNO – DOS MIL

DOS, y de la finca localizada en la Provincia de Cartago, matrícula número ciento setenta y seis mil setecientos ochenta, que es terreno para construir con solar, ubicado en la provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una cabida de doscientos setenta y cinco metros cuadrados metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con BAYRON BADILLA NAJERA, al sur con LOTE DOCE, al este con LOTE OCHO, al oeste CERO- DOS MIL DOS. **SEGUNDO:** Que el primer compareciente con facultades suficientes para este acto dona los bienes anteriormente descritos al compareciente PEREZ HERNANDEZ, quien los acepta, libres de gravámenes, condiciones y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales. Se estima la presente donación en la suma de mil colones, esto para efectos fiscales. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, del valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones, quienes entendidos la aceptan plenamente. Asimismo el suscrito Notario hace constar, que guarda una copia del documento de identidad de ambos comparecientes, el poder especialísimo otorgado al primer compareciente mediante asamblea extraordinaria de socios previamente protocolizada por el suscrito, así como del informe registral, plano catastrado de las propiedades anteriormente descritas y que todas han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente, **ES TODO.** Leído lo escrito a los comparecientes, quienes dicen que lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Cartago al ser las catorce horas y diez minutos del día doce de junio del dos mil veinte. FS. **\*\*\*ILEGIBLE\*\*\*ILEGIBLE\*\*\* JESUS LEONARDO CALDERÓN BARRANTES\*\*\*.** Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número DOCE, visible al folio diez frente, del tomo uno del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo explico como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

**JESUS  
CALDERON  
BARRANTES  
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por JESUS CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
serialNumber=CPF-03-0259-0355, sn=CALDERON BARRANTES  
givenName=JESUS, c=CR,  
o=PERSONA FISICA,  
ou=CIUDADANO, cn=JESUS CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Fecha: 2020.06.13 19:27:51 -06'00'

HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO NÚMERO TRES SEIS OCHO OCHO CINCO CUATRO DOS SIETE OCHO , DEL TRECE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTE.

**JESUS  
CALDERON  
BARRANTES  
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por JESUS CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
serialNumber=CPF-03-0259-0355, sn=CALDERON BARRANTES  
givenName=JESUS, c=CR,  
o=PERSONA FISICA,  
ou=CIUDADANO, cn=JESUS CALDERON BARRANTES (FIRMA)  
Fecha: 2020.06.13 19:30:51 -06'00'

## Referencias

Costa Rica. Ley n.º 63 de 1887. Código Civil. Setiembre 28 de 1887. 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](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC)

Costa Rica. Ley n.º 3284. Código Comercial.

Costa Rica. Ley n.º 7764 de 1998. Código Notarial. Mayo 22 de 1998. Recuperado de  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC)

Costa Rica. Reglamento n.º 002 de 2014. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Mayo 22 de 2014. La Gaceta n.º 97. Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC)

Costa Rica. Reglamento n.º 6 de 2013. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Junio 06 de 2013. La Gaceta n.º 97. Recuperado de  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55152&nValor3=67509&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55152&nValor3=67509&strTipM=TC)

Monge, I. (2014). *Curso de Derecho Comercial*. IJSA

Mora, H. (2013) *La función Notarial*. IJSA

Tribunal Notarial: Resolución N° 00243 – 2004, de las nueve horas quince minutos del diez de setiembre del dos mil cuatro.. Expediente 01-000108-0627-N0. Recuperado de:  
<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-287721>

Sala Primera de la Corte: Resolución N° 00429 – 2000, de las quince horas cuarenta y cinco minutos del siete de junio del año dos mil.. Expediente 97-000903-180-CI. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0004-876163>

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia: Resolución N° 00513 – 2018, de las once horas diez minutos del treinta de mayo de dos mil dieciocho. Expediente 10-000333-0388-CI. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0004-925778>

Sala Primera de la corte: Resolución N° 00186 – 1991, de las nueve horas cincuenta minutos del veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y uno. Expediente 91-000186-0004-CA. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-985>

## **ARCHIVO DE REFERENCIAS**

**ESCRITURA NÚMERO DIEZ:  
PROTOCOLIZACIÓN DE ASAMBLEA GENERAL  
EXTRAORDINARIA DE SOCIOS.  
CASAS DEL ESTE S.A**

## FOLIO 20 ARCHIVO DE REFERENCIAS

NO. 002

LIBRO DE ACTAS

1 ACTA NUMERO DOS: Asamblea General Extraordinaria de socios de la sociedad  
2 mercantil denominada CASAS DEL ESTE S.A, inscrita en el Registro Nacional,  
3 Sección de Personas Jurídicas bajo el documento de origen al tomo: doscientos  
4 noventa y seis, asiento: catorce mil ochocientos cuarenta, con cédula de persona  
5 jurídica número tres- ciento uno- cero uno nueve dos ocho cero, celebrada en su  
6 domicilio social situado en Cartago, Occidental, de los Tribunales de Justicia  
7 trescientos metros al oeste, edificio esquinero color gris, al ser las diez horas del seis  
8 de junio del dos mil veinte, celebrada en el domicilio de la compañía. Estando  
9 presente en este acto el cien por ciento del capital social, se prescinde de trámite de  
10 convocatoria previa y por unanimidad, se toman los siguientes acuerdos:  
11 PRIMERO: Se acuerda otorgar poder especialísimo al señor PAUL MARIN RETANA,  
12 mayor, portador de la cedula de identidad tres- cuatrocientos sesenta y ocho-  
13 ochocientos cuarenta y cuatro, casado una vez, Ingeniero en computación, vecino de  
14 Cartago Residencial los Laureles casa número once, para que en nombre de la  
15 sociedad representada CASAS DEL ESTE S.A, comparezca ante notario público a fin  
16 de otorgar escritura pública para realizar donación de los siguientes dos bienes  
17 Inmuebles pertenecientes a esta sociedad y que están inscritos en el Registro  
18 Nacional, Sección Bienes Inmuebles a) Provincia de Cartago, matrícula número ciento  
19 setenta y seis mil setecientos sesenta y cinco, que es terreno para construir, ubicado  
20 en la provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una  
21 cabida de trescientos metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con LOTE  
22 CINCO, al sur con LOTE SEIS, al este con LOTE SIETE, al oeste con LOTE TRES;  
23 plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO UNO OCHO UNO – DOS  
24 MIL DOS, b) Provincia de Cartago, matrícula número ciento setenta y seis mil  
25 setecientos ochenta, que es terreno para construir con solar, ubicado en la provincia  
26 de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una cabida de  
27 doscientos setenta y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con  
28 BAYRON BADILLA NAJERA, al sur con LOTE DOCE, al este con LOTE OCHO, al  
29 oeste con LOTE NUEVE; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO  
30 DOS OCHO CERO- DOS MIL DOS. Dichas fincas se DONARAN a favor del señor

## FOLIO 21 ARCHIVO DE REFERENCIAS

1 DANIEL PEREZ HERNANDEZ, mayor, portador de la cedula de Identidad tres-  
2 quinientos sesenta- ciento cuarenta y cinco, soltero, contador público, vecino de  
3 Cartago residencial el Horizonte casa número doce. La donación se realizará libres de  
4 gravámenes, condiciones y al día en el pago de los impuestos nacionales y  
5 municipales. Por otra parte el acto se estimará para efectos fiscales en la suma de mil  
6 colones. El apoderado al efecto podrá firmar los documentos y declaraciones que  
7 sean requeridos para conseguir los fines del presente mandato. SEGUNDO: El  
8 capital social inscrito de la presente sociedad es la suma de NOVENTA MIL  
9 COLONES, representado por noventa acciones comunes y nominativas de mil  
10 colones cada una; en virtud de la DONACION de las dos fincas anteriormente  
11 descritas, la Asamblea aprueba por unanimidad disminuir el capital social en VEINTE  
12 MIL COLONES, por lo que se acuerda modificar la cláusula QUINTA del Pacto  
13 Constitutivo, para que en lo sucesivo diga así: El capital social será la suma de  
14 setenta mil colones representado por setenta acciones comunes y nominativas con un  
15 valor de mil colones cada una. Los títulos, que podrán amparar una o más acciones,  
16 deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva.  
17 TERCERO: Se comisiona al notario público JESUS LEONARDO CALDERON  
18 BARRANTES para que protocolice esta acta tanto en lo conducente como en lo literal,  
19 y la haga inscribir en el Registro Mercantil o bien expida certificaciones de la misma.  
20 CUARTO: No habiendo otros asuntos que tratar, se declara en firme los acuerdos  
21 anteriores, tomados por unanimidad de votos y se levanta la sesión dos horas  
22 después de iniciada.



## FOLIO 2 ARCHIVO DE REFERENCIAS

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-519888-2020  
PERSONA JURIDICA: 3-101-019280

---

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** CASAS DEL ESTE S.A  
**INSCRITA ESTADO ACTUAL:** INSCRITA  
**CITAS DEL ANTECEDENTE:** TOMO: 0115 FOLIO: 529 ASIENTO: 00372  
**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 298 ASIENTO: 14840 FECHA INSCRIPCION /  
TRASLADO: 30/07/2012  
**DOMICILIO:** CARTAGO, OCCIDENTAL, DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA  
TRESCIENTOS METROS AL OESTE, EDIFICIO ESQUINERO COLOR GRIS.  
**OBJETO/FINES (SINTESIS):** INDUSTRIA COMERCIO PODRA COMPRAR VENDER  
HIPOTECAR PIGNORAR DISPONER DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES RENDIR  
FIANZAS A FAVOR DE SOCIOS Y TERCEROS.  
**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 12/01/1973 VENCIMIENTO: 12/01/2072  
**NUMERO LEGALIZACION:** 4085000004787  
**FECHA LEGALIZACION:** 01/02/2016

**ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGA S:** JUNTA DIRECTIVA POR TODO EL PLAZO  
SOCIAL, Y HABRA UN FISCAL. LA JUNTA DIRECTIVA TIENE FACULTAD PARA  
OTORGAR PODERES

**REPRESENTACION**

CORRESPONDE AL PRESIDENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y  
EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADO  
GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO MIL  
DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO ACTUAR EN  
FORMA, PODRA OTORGAR PODERES DE TODA CLASE, REVOCARLOS U OTORGAR  
A OTROS, CONSERVANDO EN TODO CASO SUS FACULTADES.

## FOLIO 23 ARCHIVO DE REFERENCIAS

**NOMBRAMIENTOS****JUNTA DIRECTIVA**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/07/2012 **CARGO:** PRESIDENTE  
**OCUPADO POR:** PAUL MARIN RETANA **CEDULA DE IDENTIDAD:** 3-0488-0844  
**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** 15/07/2012 **INICIO VENCIMIENTO:** 12/01/2072

**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/07/2012 **CARGO:** TESORERO  
**OCUPADO POR:** SOFIA VARGAS MATA **CEDULA DE IDENTIDAD:** 3-0239-0748  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO 15/07/2012 **VENCIMIENTO:** 12/01/2072

**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/07/2012 **CARGO:** SECRETARIO  
**OCUPADO POR:** DANIEL PEREZ HERNANDEZ **CEDULA DE IDENTIDAD:** 3-0560-0145  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO 15/07/2012 **VENCIMIENTO:** 12/01/2072

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA****FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

**NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**  
**NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

**NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

---

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 DE CERTIFICADOS, 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

## FOLIO 24 ARCHIVO DE REFERENCIAS

ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION 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 17 HORAS 01 MINUTOS Y 11 SEGUNDOS, DEL 01 DE JUNIO DEL 2020. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

## Consulta de Personas Jurídicas por Identificación



Permite realizar una consulta por la identificación de la persona jurídica

Cédula Jurídica:

[Consultar](#)

<b>CEDULA JURÍDICA:</b>	3-101- 019280
<b>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:</b>	CASAS DEL ESTE S.A
<b>CITAS DE PRESENTACION:</b>	TOMO: 296 ASIENTO: 14840
<b>CITAS DE ANTECEDENTE:</b>	TOMO: 0115 FOLIO: 529 ASIENTO: 00372
<b>ESTADO ACTUAL DE LA ENTIDAD:</b>	INSCRITA

Emitido: 16-06-2020 a las 14:00

## FOLIO 25 ARCHIVO DE REFERENCIAS

**Junta Administrativa de la Imprenta Nacional**

Cédula Jurídica 3-007-042032

Teléfono: 8000 GACETA(8000-422382)

Whatsapp: 8599-1582

www.imprentanacional.go.cr

**Comprobante de pago**

Solicitud No. 0000199801

Fecha 07/06/2020

**Cliente** JESUS LEONARDO CALDERON BARRANTES  
**Cédula** 30468083  
**Teléfono** 8664 2320  
**Email** calderon.asesorlegal@gmail.com

Cantidad	Detalle	P.Unitario	Subtotal
1.00	Solicitud #199801 - Aviso Gaceta 1V - Nombre de archivo. PUBLICACIÓN DE EDICTOS CASAS DEL ESTE S.A	¢ 5 280,00 x3	¢ 15,840

SubTotal ¢ 15,840

Descuento ¢ 0,00

IVA ¢ 2059

Total ¢ 17 889

**NOTA:** Este documento no tiene valor como factura comercial

FOLIO 26 ARCHIVO DE REFERENCIAS

Banco de Costa Rica  
**07/06/2020 09:58:32**  
 Oficina: 275 Main Branch  
 Cajero: 3457575  
 Documento: 38281435  
 Formulario:0000000000  
 Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000369933177

Tasacion: 382814355  
 Registro: PERSONAS JURÍDICAS  
 Acto: PROTOCOLIZACIÓN ASAMBLEA DE S.  
 Monto Tasado: ₡50,440.00  
 Descripción:  
 Boleta: 1892206

Archivo Nacional	₡20.00
Colegio de Abogados	₡275.00
Educación y Cultura	₡5,000.00
Fiscal	₡125.00
Registro Nacional	₡45,020.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot.Timbres: \*\*\*\*\* ₡50,440.00  
 Descuento: \*\*\*\*\*X\*\*\*\*\*  
 Total Timbres: \*\*\*\*\* ₡50,440.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: \*\*\*\*\* ₡50,440.00  
 Valores: \*\*\*\*\*0.00  
 Total: \*\*\*\*\* ₡50,440.00

Monto en letras:

CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS  
 CUARENTA COLONES EXACTOS  
 CTS. 000304680833  
 JESUS LEONARDO CALDERON BARRANTES

**BCR** Banco de Costa Rica  
**07 JUN. 2020**  
**ERIKABRENES CORDERO**  
**GALLERA**

**ESCRITURA NÚMERO DOCE:  
DONACIÓN DE CASAS DEL ESTE S.A AL SEÑOR  
DANIEL PEREZ HERNANDEZ**

NO. 002

## LIBRO DE ACTAS

1 ACTA NUMERO DOS: Asamblea General Extraordinaria de socios de la sociedad  
2 mercantil denominada CASAS DEL ESTE S.A, inscrita en el Registro Nacional,  
3 Sección de Personas Jurídicas bajo el documento de origen al tomo: doscientos  
4 noventa y seis, asiento: catorce mil ochocientos cuarenta, con cédula de persona  
5 jurídica número tres- ciento uno- cero uno nueve dos ocho cero, celebrada en su  
6 domicilio social situado en Cartago, Occidental, de los Tribunales de Justicia  
7 trescientos metros al oeste, edificio esquinero color gris, al ser las diez horas del seis  
8 de junio del dos mil veinte, celebrada en el domicilio de la compañía. Estando  
9 presente en este acto el cien por ciento del capital social, se prescinde de trámite de  
10 convocatoria previa y por unanimidad, se toman los siguientes acuerdos:  
11 PRIMERO: Se acuerda otorgar poder especialísimo al señor PAUL MARIN RETANA,  
12 mayor, portador de la cedula de Identidad tres- cuatrocientos sesenta y ocho-  
13 ochocientos cuarenta y cuatro, casado una vez, Ingeniero en computación, vecino de  
14 Cartago Residencial los Laureles casa número once, para que en nombre de la  
15 sociedad representada CASAS DEL ESTE S.A, comparezca ante notario público a fin  
16 de otorgar escritura pública para realizar donación de los siguientes dos bienes  
17 inmuebles pertenecientes a esta sociedad y que están inscritos en el Registro  
18 Nacional, Sección Bienes Inmuebles a) Provincia de Cartago, matrícula número ciento  
19 setenta y seis mil setecientos sesenta y cinco, que es terreno para construir, ubicado  
20 en la provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una  
21 cabida de trescientos metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con LOTE  
22 CINCO, al sur con LOTE SEIS, al este con LOTE SIETE, al oeste con LOTE TRES;  
23 plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO UNO OCHO UNO – DOS  
24 MIL DOS, b) Provincia de Cartago, matrícula número ciento setenta y seis mil  
25 setecientos ochenta, que es terreno para construir con solar, ubicado en la provincia  
26 de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una cabida de  
27 doscientos setenta y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con  
28 BAYRON BADILLA NAJERA, al sur con LOTE DOCE, al este con LOTE OCHO, al  
29 oeste con LOTE NUEVE; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO  
30 DOS OCHO CERO– DOS MIL DOS. Dichas fincas se DONARAN a favor del señor

## FOLIO 29 ARCHIVO DE REFERENCIAS

1 DANIEL PEREZ HERNANDEZ, mayor, portador de la cedula de Identidad tres-  
2 quinientos sesenta- ciento cuarenta y cinco, soltero, contador público, vecino de  
3 Cartago residencial el Horizonte casa número doce. La donación se realizará libres de  
4 gravámenes, condiciones y al día en el pago de los Impuestos nacionales y  
5 municipales. Por otra parte el acto se estimará para efectos fiscales en la suma de mil  
6 colones. El apoderado al efecto podrá firmar los documentos y declaraciones que  
7 sean requeridos para conseguir los fines del presente mandato. SEGUNDO: El  
8 capital social Inscrito de la presente sociedad es la suma de NOVENTA MIL  
9 COLONES, representado por noventa acciones comunes y nominativas de mil  
10 colones cada una; en virtud de la DONACION de las dos fincas anteriormente  
11 descritas, la Asamblea aprueba por unanimidad disminuir el capital social en VEINTE  
12 MIL COLONES, por lo que se acuerda modificar la cláusula QUINTA del Pacto  
13 Constitutivo, para que en lo sucesivo diga así: El capital social será la suma de  
14 setenta mil colones representado por setenta acciones comunes y nominativas con un  
15 valor de mil colones cada una. Los títulos, que podrán amparar una o más acciones,  
16 deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva.  
17 TERCERO: Se comisiona al notario público JESUS LEONARDO CALDERON  
18 BARRANTES para que protocolice esta acta tanto en lo conducente como en lo literal,  
19 y la haga Inscribir en el Registro Mercantil o bien expida certificaciones de la misma.  
20 CUARTO: No habiendo otros asuntos que tratar, se declara en firme los acuerdos  
21 anteriores, tomados por unanimidad de votos y se levanta la sesión dos horas  
22 después de iniciada.



## FOLIO 30 ARCHIVO DE REFERENCIAS

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-519888-2020  
PERSONA JURIDICA: 3-101-019280

---

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** CASAS DEL ESTE S.A  
**INSCRITA ESTADO ACTUAL:** INSCRITA  
**CITAS DEL ANTECEDENTE:** TOMO: 0115 FOLIO: 529 ASIENTO: 00372  
**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 298 ASIENTO: 14840 FECHA INSCRIPCION /  
TRASLADO: 30/07/2012  
**DOMICILIO:** CARTAGO, OCCIDENTAL, DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA  
TRESCIENTOS METROS AL OESTE, EDIFICIO ESQUINERO COLOR GRIS.  
**OBJETO/FINES (SINTESIS):** INDUSTRIA COMERCIO PODRA COMPRAR VENDER  
HIPOTECAR PIGNORAR DISPONER DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES RENDIR  
FIANZAS A FAVOR DE SOCIOS Y TERCEROS.  
**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 12/01/1973 VENCIMIENTO: 12/01/2072  
**NUMERO LEGALIZACION:** 4085000004787  
**FECHA LEGALIZACION:** 01/02/2016

**ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGA S:** JUNTA DIRECTIVA POR TODO EL PLAZO  
SOCIAL, Y HABRA UN FISCAL. LA JUNTA DIRECTIVA TIENE FACULTAD PARA  
OTORGAR PODERES

**REPRESENTACION**

CORRESPONDE AL PRESIDENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y  
EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADO  
GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO MIL  
DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO ACTUAR EN  
FORMA, PODRA OTORGAR PODERES DE TODA CLASE, REVOCARLOS U OTORGAR  
A OTROS, CONSERVANDO EN TODO CASO SUS FACULTADES.

## FOLIO 31 ARCHIVO DE REFERENCIAS

**NOMBRAMIENTOS****JUNTA DIRECTIVA**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/07/2012 **CARGO:** PRESIDENTE

**OCUPADO POR:** PAUL MARIN RETANA **CEDULA DE IDENTIDAD:** 3-0488-0844

**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA:** 15/07/2012 **INICIO VENCIMIENTO:** 12/01/2072

**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/07/2012 **CARGO:** TESORERO

**OCUPADO POR:** SOFIA VARGAS MATA **CEDULA DE IDENTIDAD:** 3-0239-0748

**REPRESENTACION:** NO APLICA

**VIGENCIA:** INICIO 15/07/2012 **VENCIMIENTO:** 12/01/2072

**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/07/2012 **CARGO:** SECRETARIO

**OCUPADO POR:** DANIEL PEREZ HERNANDEZ **CEDULA DE IDENTIDAD:** 3-0560-0145

**REPRESENTACION:** NO APLICA

**VIGENCIA:** INICIO 15/07/2012 **VENCIMIENTO:** 12/01/2072

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA****FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

**NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

**NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

**NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

---

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 DE CERTIFICADOS, 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

## FOLIO 32 ARCHIVO DE REFERENCIAS

ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION 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 17 HORAS 01 MINUTOS Y 11 SEGUNDOS, DEL 01 DE JUNIO DEL 2020. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [mpdigital@mp.go.cr](mailto:mpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

## Consulta de Personas Jurídicas por Identificación



Permite realizar una consulta por la identificación de la persona jurídica

Cédula Jurídica:

[Consultar](#)

<b>CEDULA JURÍDICA:</b>	3-101- 019280
<b>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:</b>	CASAS DEL ESTE S.A
<b>CITAS DE PRESENTACION:</b>	TOMO: 296 ASIENTO: 14840
<b>CITAS DE ANTECEDENTE:</b>	TOMO: 0115 FOLIO: 529 ASIENTO: 00372
<b>ESTADO ACTUAL DE LA ENTIDAD:</b>	INSCRITA

Emitido: 16-06-2020 a las 14:00



# CONSULTAS CIVILES

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

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	<b>3-0468-0844</b>	Fecha Nacimiento :	01/01/1990
Nombre Completo :	<b>PAUL MARIN RETANA</b>	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	30 AÑOS
Hijos de:	LUIS MARIN RIVERA	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	YESENIA RETANA ROJAS		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:			

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

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION								
<p>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</p> <p><a href="#">Ocultar</a></p> <p>*** No existen hijos(as) asociados ****</p>	<p>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1940 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1990</p> <p><a href="#">Ocultar</a></p> <p>*** No existen matrimonios asociados • Ver detalle ***</p>	<p><a href="#">Ocultar</a></p> <table> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTON</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO E.L.E.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><a href="#">Detalles</a> CARTAGO</td> <td>CENTRAL</td> <td>AGUACALIENTE O SAN FRANCISCO</td> <td>SAN FRANCISCO</td> </tr> </tbody> </table>	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO E.L.E.	<a href="#">Detalles</a> CARTAGO	CENTRAL	AGUACALIENTE O SAN FRANCISCO	SAN FRANCISCO
PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO E.L.E.							
<a href="#">Detalles</a> CARTAGO	CENTRAL	AGUACALIENTE O SAN FRANCISCO	SAN FRANCISCO							

FOLIO 34 ARCHIVO DE REFERENCIAS



## FOLIO 35 ARCHIVO DE REFERENCIAS



## CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)

[SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)

[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

## DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	<b>3-0560-0145</b>	Fecha Nacimiento :	01/01/1989
Nombre Completo :	<b>DANIEL PEREZ HERNANDEZ</b>	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	30 AÑOS
Hijo/a de:	<b>RAMIRO PEREZ ZUÑIGA</b>	Marginal :	NO
Identificación:	<b>ELSA HERNANDEZ LINDERAS</b>		
Y:			<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:			

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

## HIJOS REGISTRADOS

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

Ocultar

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

## MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1940 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS HACIDAS A PARTIR DE 1930

Ocultar

\*\*\* No existen matrimonios asociados - Ver detalle \*\*\*

## LUGAR DE VOTACION

Ocultar

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
<a href="#">Detalles</a> CARTAGO	CENTRA	CARTAGO	CARTAGO

FOLIO 36 ARCHIVO DE REFERENCIAS



## FOLIO 37 ARCHIVO DE REFERENCIAS

REPUBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CERTIFICACION LITERAL  
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-748690-2020  
**MATRICULA: 176765--000**

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 5-PACAYAS CANTON 6-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE LOTE 5

SUR LOTE 8

ESTE LOTE 7

OESTE LOTE 3

MIDE: TRESCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO: C-0184181-2002

IDENTIFICADOR PREDIAL: 301050176765\_\_

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN:
3-00104775	000	FOLIO REAL

**PROPIETARIO:**

CASAS DEL ESTE S.A

CEDULA JURIDICA: 3-101-019280

ESTIMACION O PRECIO: DIEZ MIL COLONES

DUENO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0435-00004958-14

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCION: 14 DE FEBRERO DEL 2014

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY.

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 DE CERTIFICADOS, 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 20 HORAS 06 MINUTOS Y 08 SEGUNDOS, DEL 01 DE JUNIO DE 2020. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

## FOLIO 38 ARCHIVO DE REFERENCIAS

REPUBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL

CERTIFICACION LITERAL

NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-748691-2020

**MATRICULA: 176780--000**

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 5-PACAYAS CANTON 8-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE BAYRON BADILLA NAJERA

SUR LOTE 12

ESTE LOTE 8

OESTE LOTE 9

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: C-0164280-2002

IDENTIFICADOR PREDIAL: 301050178866\_\_

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN:
3-00104788	000	FOLIO REAL

PROPIETARIO:

CASAS DEL ESTE S.A

CEDULA JURIDICA: 3-101-019280

ESTIMACION O PRECIO: DIEZ MIL COLONES

DUENO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0435-00004958-14

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCION: 15 DE MARZO DEL 2014

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY.

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 DE CERTIFICADOS, 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 20 HORAS 06 MINUTOS Y 08 SEGUNDOS, DEL 01 DE JUNIO DE 2020. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

REPÚBLICA DE COSTA RICA		<b>FORMULARIO D-120</b>	
MINISTERIO DE HACIENDA			
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN			
<b>FORMULARIO DE LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL TRASPASO DE BIENES INMUEBLES 120</b>			
Período	2	05/2020	
Cédula	4	010401040206	
Nombre o razón social	6	<b>CASAS DEL ESTE S.A</b>	
<b>I. INFORMACION DEL TRANSMITENTE</b>			
CEDELA TRANSMITENTE	21		03014203610
NOMBRE TRANSMITENTE	20		
OTROS TRANSMITENTES	22		
<b>II. INFORMACION DE ESCRITURA</b>			
FECHA DE OTORGAMIENTO	23		25052020
NÚMERO DE ESCRITURA	24		2
NÚMERO DE TOMO DE PROTOCOLO	25		
NÚMERO DE CARNET DE AGREMIADO DEL NOTARIO	26		28578
NOMBRE NOTARIO	27		<b>JESUS CALDERON BARRANTI</b>
<b>III. IDENTIFICACION DE PROPIEDAD</b>			
PROVINCIA	28		α
NÚMERO DE FINCA	29		
DERECHO	30		3-176765 Y 3-176780
DUPLICADO	31		
PROPIEDAD HORIZONTAL	32		
TOMO	33		
FOLIO	34		
OTRAS PROPIEDADES	35		
<b>IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE</b>			
VALOR FISCAL	36		10000 C/U
VALOR ESCRITURA	37		
BASE IMPONIBLE (VALOR MAYOR ENTRE "VALOR FISCAL" Y "VALOR ESCRITURA")	38		35,000,00.00
<b>V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA</b>			
IMPUESTO A PAGAR	39		525,000
INTERESES AL	40	14/06/2020 03:18:52 p.m.	
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA	41		525,000
TOTAL DEUDA A PAGAR	42		525,000
PAGO EN EFECTIVO	43	525,000	
TOTAL PAGADO	44	525,000	

FOLIO 40 ARCHIVO DE REFERENCIAS

Banco de Costa Rica  
 13/06/2020 09:58:32  
 Oficina: 275 Main Branch  
 Cajero: 3457575  
 Documento: 38281435  
 Formulario: 0000000000  
 Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000368854278

Tasacion: 382814355  
 Registro: Inmobiliario  
 Acto: Donación  
 Monto Tasado: ₡35,000,000.00  
 Descripción:  
 Boleta: 1892204

Archivo Nacional	₡20.00
Colegio de Abogados	₡11,000.00
Fiscal	₡625.00
Municipal	₡70,000.00
Registro Nacional	₡175,000.00
Agrario	₡52,500.00
Impuesto de traspaso	₡525,000.00

Moneda de Transacción: COLONES

Sub Tot.Tiembres: \*\*\*\*\*₡834 145.00  
 Descuento: \*\*\*\*\*X\*\*\*\*\*  
 Total Tiembres: \*\*\*\*\*₡834 145.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: \*\*\*\*\*₡834 145.00  
 Valores: \*\*\*\*\*0.00  
 Total: \*\*\*\*\*₡834 145.00

Monto en letras:

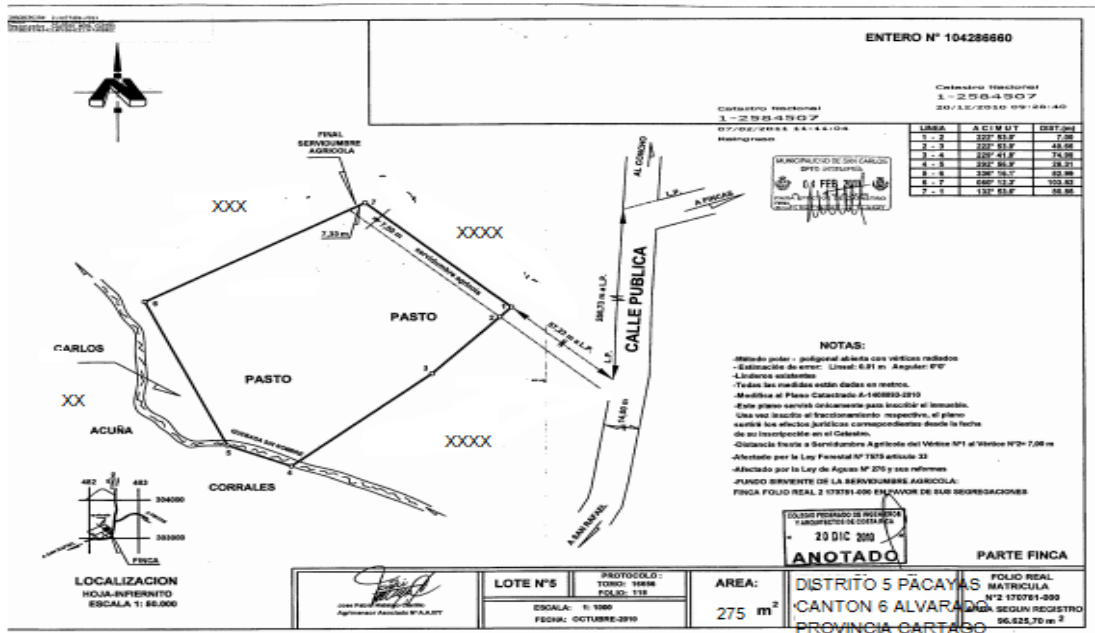
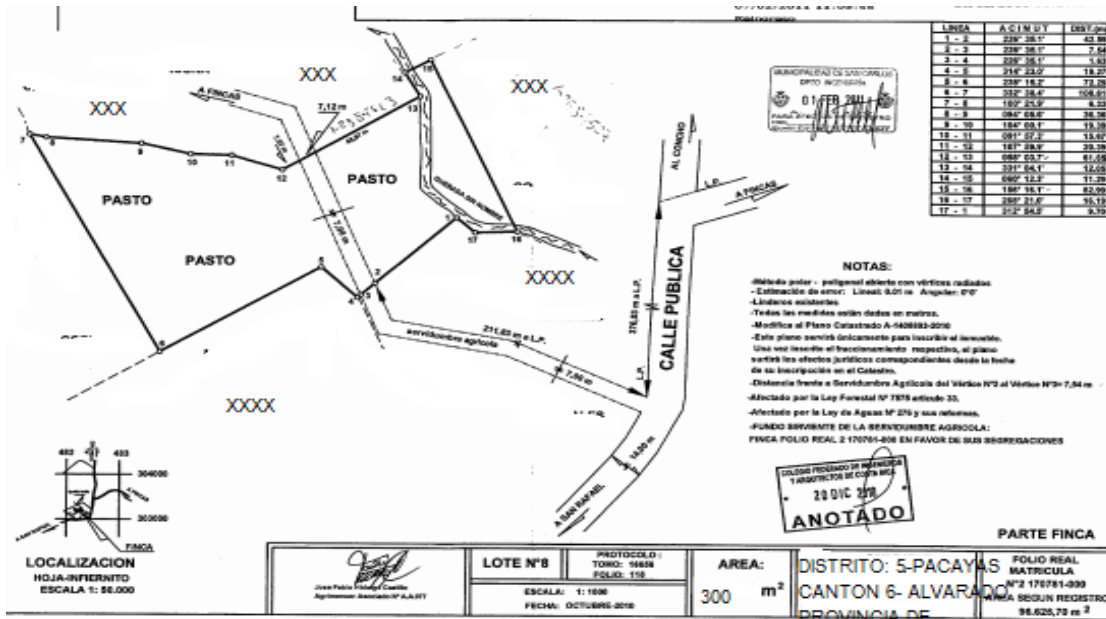
OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO COLONES EXACTOS

CTS. **BCR**  
 BANCO DE COSTA RICA

000304680833  
 JESUS LEONARDO CALDERON BARRANTES

**BCR** OFICINA CARTAGO  
 13 JUN. 2020  
 ERIKA BRENES CORDERO  
 CAJERA

FOLIO 41 ARCHIVO DE REFERENCIAS



## **PROTOCOLO DE REFERENCIAS**



NO. 008



0276/5; 011

## PROTOCOLO

1 | NUMERO DIEZ: Yo, Jesús Leonardo Calderón Barrantes, Notario Público con oficina  
 2 | en abierta al público en la ciudad de Cartago, del Sport Center trescientos metros al  
 3 | sur, debidamente autorizado al efecto, protocolizo en lo literal del libro respectivo, el  
 4 | acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad denominada  
 5 | CASAS DEL ESTE S.A, inscrita en el Registro Nacional, Sección de Personas  
 6 | Jurídicas bajo el documento de origen al tomo: doscientos noventa y seis, asiento:  
 7 | catorce mil ochocientos cuarenta, con cédula jurídica número tres- ciento uno- cero  
 8 | uno nueve dos ocho cero, que en lo literal dice: ACTA NUMERO DO\$: Asamblea  
 9 | General Extraordinaria de socios de la sociedad mercantil denominada CASAS DEL  
 10 | ESTE S.A, inscrita en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas bajo el  
 11 | documento de origen al tomo: doscientos noventa y seis, asiento: catorce mil  
 12 | ochocientos cuarenta, con cédula de persona jurídica número tres- ciento uno- cero  
 13 | uno nueve dos ocho cero, celebrada en su domicilio social situado en Cartago,  
 14 | Occidental, de los Tribunales de Justicia trescientos metros al oeste, edificio esquinero  
 15 | color gris, al ser las diez horas del seis de junio del dos mil veinte, celebrada en el  
 16 | domicilio de la compañía. Estando presente en este acto el cien por ciento del capital  
 17 | social, se prescinde de trámite de convocatoria previa y por unanimidad, se toman los  
 18 | siguientes acuerdos: PRIMERO: Se acuerda otorgar poder especialísimo al señor  
 19 | PAUL MARIN RETANA, mayor, portador de la cedula de identidad tres- cuatrocientos  
 20 | sesenta y ocho- ochocientos cuarenta y cuatro, casado una vez, Ingeniero en  
 21 | computación, vecino de Cartago Residencial los Laureles casa número once, para que  
 22 | en nombre de la sociedad representada CASAS DEL ESTE S.A, comparezca ante  
 23 | notario público a fin de otorgar escritura pública para realizar donación de los  
 24 | siguientes dos bienes inmuebles pertenecientes a esta sociedad y que están inscritos  
 25 | en el Registro Nacional, Sección Bienes Inmuebles a) Provincia de Cartago, matrícula  
 26 | número ciento setenta y seis mil setecientos sesenta y cinco, que es terreno para  
 27 | construir, ubicado en la provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis  
 28 | Alvarado, con una cabida de trescientos metros cuadrados y los siguientes linderos: al  
 29 | norte con LOTE CINCO, al sur con LOTE SEIS, al este con LOTE SIETE, al oeste con  
 30 | LOTE TRES; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO UNO OCHO

1 UNO – DOS MIL DOS, b) Provincia de Cartago, matrícula número ciento setenta y  
2 seis mil setecientos ochenta, que es terreno para construir con solar, ubicado en la  
3 provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una cabida de  
4 doscientos setenta y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con  
5 BAYRON BADILLA NAJERA, al sur con LOTE DOCE, al este con LOTE OCHO, al  
6 oeste con LOTE NUEVE; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO  
7 DOS OCHO CERO– DOS MIL DOS. Dichas fincas se DONARAN a favor del señor  
8 DANIEL PEREZ HERNANDEZ, mayor, portador de la cedula de Identidad tres-  
9 quinientos sesenta- ciento cuarenta y cinco, soltero, contador público, vecino de  
10 Cartago residencial el Horizonte casa número doce. La donación se realizará libres de  
11 gravámenes, condiciones y al día en el pago de los Impuestos nacionales y  
12 municipales. Por otra parte el acto se estimará para efectos fiscales en la suma de mil  
13 colones. El apoderado al efecto podrá firmar los documentos y declaraciones que  
14 sean requeridos para conseguir los fines del presente mandato. SEGUNDO: El  
15 capital social inscrito de la presente sociedad es la suma de NOVENTA MIL  
16 COLONES, representado por noventa acciones comunes y nominativas de mil  
17 colones cada una; en virtud de la DONACION de las dos fincas anteriormente  
18 descritas, la Asamblea aprueba por unanimidad disminuir el capital social en VEINTE  
19 MIL COLONES, por lo que se acuerda modificar la cláusula QUINTA del Pacto  
20 Constitutivo, para que en lo sucesivo diga así: El capital social será la suma de  
21 setenta mil colones representado por setenta acciones comunes y nominativas con un  
22 valor de mil colones cada una. Los títulos, que podrán amparar una o más acciones,  
23 deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva.  
24 TERCERO: Se comisiona al notario público JESUS LEONARDO CALDERON  
25 BARRANTES para que protocolice esta acta tanto en lo conducente como en lo literal,  
26 y la haga inscribir en el Registro Mercantil o bien expida certificaciones de la misma.  
27 CUARTO: No habiendo otros asuntos que tratar, se declara en firme los acuerdos  
28 anteriores, tomados por unanimidad de votos y se levanta la sesión dos horas  
29 después de iniciada. El suscrito Notario da fe de que lo transcrito es copia en lo  
30 literal del original del acta respectiva asentada en el libro legalizado de Actas de




NO. 008



0276/5; 011

## PROTOCOLO

1 Asambleas de Socios, que para tal efecto lleva la sociedad y que dicha acta se  
 2 encuentra debidamente firmada, de la cual conservo copia en mi archivo de  
 3 referencias; que ha sido comisionado para la protocolización tanto en los conducente  
 4 cómo en lo literal de la presente acta y que los acuerdos tomados están firmes; que la  
 5 Asamblea se celebró cumpliendo los requisitos legales y con el quórum de ley, de la  
 6 existencia y vigencia de la compañía con vista de la inscripción practicada en el  
 7 sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas bajo la cédula jurídica número  
 8 antes indicada, tomo y asiento que se encuentra vigente, también que el domicilio de  
 9 la sociedad es el indicado en el acta que se transcribió. Asimismo según lo dispuesto  
 10 en el artículo ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado una copia del acta  
 11 aquí protocolizada a su archivo de referencias. Confrontada en lo literal, el acta  
 12 preinserta con su original, resultó conforme. Expido un primer testimonio de ley, E \$  
 13 TODO. Apruebo firmando esta escritura en la ciudad de Cartago al ser las trece horas  
 14 del seis de junio del dos mil veinte. 

15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30

DOCUMENTOS DE RESPALDO: DEL FOLIO VEINTE AL VEINTISIETE DEL ARCHIVO DE REFERENCIAS



NO. 008



c?276)5 | 1

## PROTOCOLO

1 **NÚMERO DOCE.** Ante mí, Jesús Leonardo Calderón Barrantes, Notario Público con  
 2 oficina en abierta al público en la ciudad de Cartago, del Sport Center trescientos  
 3 metros al sur, comparecen: PAUL MARIN RETANA, mayor, portador de la cedula de  
 4 identidad tres- cuatrocientos sesenta y ocho- ochocientos cuarenta y cuatro, casado  
 5 una vez , ingeniero en computación, vecino de Cartago residencial los Laureles casa  
 6 número once, en su condición apoderado especialísimo para este acto de la sociedad  
 7 denominada CASAS DEL ESTE S.A, cédula jurídica número tres- ciento uno- cero  
 8 uno nueve dos ocho cero, que posee domicilio social situado en Cartago, Occidental,  
 9 de los Tribunales de Justicia trescientos metros al oeste, edificio esquinero color  
 10 gris, sociedad mercantil de cuya vigencia da fe el suscrito Notario, esto con vista en el  
 11 sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y del poder especialísimo de  
 12 cuya existencia y vigencia da fe el suscrito notario con vista en la escritura número  
 13 diez visible al folio siete del tomo primero, del protocolo del suscrito notario; y DANIEL  
 14 PEREZ HERNANDEZ, mayor, portador de la cedula de identidad tres- quinientos  
 15 sesenta- ciento cuarenta y cinco, soltero, contador público, vecino de Cartago  
 16 Residencial el horizonte casa número doce, Y DICEN: PRIMERO: Que  
 17 la sociedad representada por el primer compareciente, es propietaria de los bienes  
 18 inmuebles, inscritos en el Registro Inmobiliario, que se describen así: a) Provincia de  
 19 Cartago, matrícula número ciento setenta y seis mil setecientos sesenta y cinco, que  
 20 es terreno para construir, ubicado en la provincia de Cartago, distrito cinco Pacayas,  
 21 Cantón seis Alvarado, con una cabida de trescientos metros cuadrados y los  
 22 siguientes linderos: al norte con LOTE CINCO, al sur con LOTE SEIS, al este con  
 23 LOTE SIETE, al oeste con LOTE TRES; plano catastrado número C- CERO UNO  
 24 SEIS CUATRO UNO OCHO UNO – DOS MIL DOS, y de la finca localizada en la  
 25 Provincia de Cartago, matrícula número ciento setenta y seis mil setecientos ochenta,  
 26 que es terreno para construir con solar, ubicado en la provincia de Cartago, distrito  
 27 cinco Pacayas, Cantón seis Alvarado, con una cabida de doscientos setenta y cinco  
 28 metros cuadrados metros cuadrados y los siguientes linderos: al norte con BAYRON  
 29 BADILLA NAJERA, al sur con LOTE DOCE, al este con LOTE OCHO, al oeste con  
 30 LOTE NUEVE; plano catastrado número C- CERO UNO SEIS CUATRO DOS OCHO

1 CERO- DOS MIL DOS. SEGUNDO: Que el primer compareciente con facultades  
2 suficientes para este acto dona los bienes anteriormente descritos al  
3 compareciente PEREZ HERNANDEZ, quien los acepta, libres de gravámenes,  
4 condiciones y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales. Se estima  
5 la presente donación en la suma de mil colones, esto para efectos fiscales. El suscrito  
6 Notario advirtió a los comparecientes, del valor y la trascendencia legal de sus  
7 estipulaciones, quienes entendidos la aceptan plenamente. Asimismo el suscrito  
8 Notario hace constar, que guarda una copia del documento de identidad de ambos  
9 comparecientes, el poder especialísimo otorgado al primer compareciente mediante  
10 asamblea extraordinaria de socios previamente protocolizada por el suscrito, así como  
11 del informe registral, plano catastrado de las propiedades anteriormente descritas y  
12 que todas han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el  
13 Código Notarial vigente, ES TODO. Leído lo escrito a los comparecientes, quienes  
14 dicen que lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Cartago al ser las catorce  
15 horas y diez minutos del día doce de junio del dos mil veinte.

16 

17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

DOCUMENTOS DE RESPALDO: DEL FOLIO VEINTIOCHO AL CUARENTA Y DOS DEL ARCHIVO DE REFERENCIAS

## **FACTURAS POR SERVICIOS PROFESIONALES:**

Cliete: **CASAS DEL ESTE S.A**

Contacto:

Información financiera

Número de identificación: 304700940

Teléfono:

Condición de Venta: Contado

Dirección:

E-mail:

facturas@morrovi@gmail.com

Código de Moneda: CRC

Teléfono:

Tipo de Cambio: CRC 1.00

E-mail:

facturas@morrovi@gmail.com

Medio de pago: Transferencia - Depósito bancario

No	COO	PRODUCTO	CANT	UN	PRECIO	DESCUENTO	IMPUESTO	TOTAL DE LÍNEA
1	003	DONACIÓN	1.00	Sq		CRC 0.00		

Comentarios:

Servicio gravado:

Monto Total: ₡60 500.00

Descuento:

Subtotal: ₡7 865.00

Total IVA:

Otros impuestos: **₡70 405.50**

Total:

El monto total es equivalente a USD 435.25 con un tipo de cambio de CRC 576.93



**JESUS LEONARDO CALDERON  
BARRANTES**

Cédula Física: 304680833  
Dirección: TRESCIENTOS OESTE DEL SPORT  
CENTER, Heróides, Aguacaliente O San  
Francisco, Cartago, Cartago  
Teléfono: 86437887  
Email: jc.leonar26@gmail.com  
Sitio Web:

Comprobante Electrónico V. 4.3

**Factura Electrónica:**  
**00100001010000000012**  
**PAGADA**

Fecha y hora de emisión: 30-05-2020 06:54:36 pm  
Fecha de vencimiento: 30-05-2020  
Actividad económica: 741101  
Clave:  
5063005:000030468083300100001010000000012134044299

**Cliente:** CASAS DEL ESTE S.A

**Contacto:**

**Información financiera**

**Numero de identificación:** 304700940

**Teléfono:**

**Condición de Venta:** Contado

**Inscripción:**

**E-mail:**

**Código de Moneda:** CRC

**teléfono:**

ASANSANDX@GMAIL.COM

**Tipo de Cambio:** CRC 1,00

**e-mail:**

facturas1@monrow@gmail.com

Transferencia - Depósito  
Bancario

NO	COD	PRODUCTO	CANT	UNO	PRECIO	DESCUENTO	IMPUESTO	TOTAL DE LINEA
1	005	PROTOCOLOIZACIÓN DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS: DONACIÓN Y DISMINUCIÓN DE CAPITAL.	1,00	Sp		CRC 0,00		

**Comentario:**

**Servicio grs** HONORARIOS: 181 500

**Monto Total:**

IVA: 23595

**Descuento:**

TOTAL : 205 095

**Subtotal:**

**Total IVA:**

**Otros Impuestos:**

**Total:**

El monto total es equivalente a USD 435.25 con un tipo de cambio de CRC 576.93

Página 1 / 1

Consulta en línea: <http://www.facturasprofesionales.com/factura/00100001010000000012>

Documento emitido conforme lo establecido en la resolución de Factura Electrónica, N° DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil ochocientos de la Dirección General de Tributación.

Comprobante generado por: [www.facturasprofesionales.com](http://www.facturasprofesionales.com)



**DECLARACIÓN JURADA JESÚS LEONARDO  
CALDERÓN BARRANTES**