

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL  
DE LAS AMÉRICAS  
INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO DERECHO  
ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Caso N° 03 febrero 2024  
Donación con Condiciones**

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

**ESTUDIANTE  
ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

**DIRECTORA ACADÉMICA  
Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ  
FEBRERO 2024**

## Contenido

Introducción.....	3
Descripción del Caso.....	4
Propósito del Análisis del Caso .....	7
Marco Normativo.....	10
Normas Jurídicas .....	10
Análisis Jurídico y Argumentación.....	24
Instrumento Notarial .....	35
Referencias .....	72
Apéndices .....	74

## Introducción

El presente trabajo procura explicar paso a paso las distintas labores que fueron necesarias para completar y formalizar desde el punto de vista de la función del notario público, cada uno de los elementos que concurren para dar respuesta a un requerimiento, posiblemente simple desde el punto de vista de la persona requirente, pudiendo eventualmente hasta resultar algo sencillo dado que, al fin y al cabo, lo único que interesa es obtener un resultado plasmado visiblemente en una certificación del Registro.

No obstante, a lo largo de la elaboración del trabajo realizado es posible establecer que, la primera labor importante es escuchar a la persona usuaria; como persona humana, llena de preocupaciones, desconocimiento, cuestionamientos y hasta posiblemente desconfianzas, debe invariablemente acudir ante un profesional en derecho, especialista en funciones notariales, para que en primer lugar, asesore, en segundo lugar, interprete y encuentre el marco legal apropiado al caso concreto y, por último plasme en un documento lleno de formalismos, la voluntad de lo que espera al final ver en el Registro Nacional, teniéndolo como cierto o verdad absoluta de lo que representa lo firmado ante el notario.

Por estas razones, la función del notario no deja de estar exenta de obligaciones más allá de la ardua labor de conocer a fondo la ley costarricense, sino que, además se le ha impuesto de una serie de capacidades inherentes al quehacer diario, como lo son, mantener en un estricto orden la documentación confiada a efecto cuidar no se vaya a traspapelar al documento útil para un caso concreto, mantenerse siempre vigilante de las actualizaciones normativas, reglamentarias e incluso informáticas, de manera que pueda tener respuestas al alcance, para sí mismo en caso de dudas y para los terceros que le confiaran encomendarle un trabajo.

Sin duda alguna el caso asignado para el presente trabajo exigió repasar, así como poner en práctica lo aprendido en cada una de las asignaturas expuestas a lo largo de la especialidad de Derecho Notarial y Registral. Cada aporte de experiencia, conocimientos y, enseñanza impartidos, han sido valiosos para poder dar respuesta al caso hipotético de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas.

Con la lectura del presente trabajo, se espera poder dar respuesta desde el punto de vista técnico jurídico a los elementos procedimentales necesarios para cumplir con las exigencias o requerimientos para el notario, en todo el concepto de su función, así como poder ejemplificar con el caso concreto la forma en que, dadas las circunstancias, se cumple con la voluntad de una persona usuaria para traspasar la nuda propiedad de una finca a la vez que conserva el usufructo.

## Descripción del Caso

El caso entregado a quien suscribe el presente trabajo ha sido denominado como “*Caso N° 03 febrero 2024. Donación con Condiciones*”. No obstante, la denominación o título no es lo que rige la actividad notarial, al contrario, como cualquier otra circunstancia de hecho puesta en conocimiento del profesional en notariado, cada situación jurídica debe ser estudiada de manera particular, a fin de que la voluntad del usuario pueda ser adecuada conforme al correcto apego de la normativa aplicable; siendo la situación fáctica lo que debe adecuarse a la normativa y es esta la que rige el quehacer del notario.

Considero que es relevante tomar en cuenta los aspectos humanos que rodean el caso particular tal y como fue presentado. En primer término, se debe señalar que el usuario que acude a solicitar el trabajo notarial es una sola persona, quien se encarga no solo de explicar su situación personal, sino que también es capaz de advertir sobre la disposición de tiempo de las demás personas involucradas en el panorama general y las necesidades expuestas por la persona que acude ante a la oficina a solicitar los servicios profesionales, según el caso asignado la señora Patricia Bermúdez Rojas, es quien se encarga de exponer el caso concreto de la siguiente manera:

*“(..)* indica que en estos días debe realizarse una cirugía de cadera y que le teme mucho a la muerte. Le explica que ella tiene tres hijos, mayores de edad, dos de los cuales viven en el extranjero, y que la hija radicada en Costa Rica pasa muy ocupada y sale constantemente del país, porque es Gerente de una empresa transnacional. Los nombres de los hijos son: Edgar, Alonso, y Elvira, todos Fernández Bermúdez. Edgar vive en Madrid, España y Alonso, Florencia, Italia.

*Ella es dueña de un inmueble situado en La Unión de Cartago, lugar donde vive actualmente, y quiere, previo a ingresar al hospital “dejar arreglado” el tema de la propiedad.*

*Le comenta que ha tenido una mala experiencia con sus hermanos por la repartición de los bienes de sus padres, pues el proceso sucesorio en sede judicial ha sido largo y tedioso, y no quiere que sus hijos pasen por lo mismo.*

*La decisión irrevocable de doña Patricia es donarles la propiedad a sus hijos por partes iguales, con la condición eso sí, que ella permanezca en la casa mientras viva. Sin embargo, no quiere tampoco hacer un testamento y que se tenga que abrir un proceso sucesorio cuando ella fallezca. No quiere dejarles “enredos a sus hijos.”*

*Uno de sus hijos, Alonso, le manifestó, expresamente, que no puede venir al país hasta finales diciembre del 2026, lo cual tiene preocupada a doña Patricia, porque quiere que todo se resuelva de una vez. Edgar estará en el país en la última semana de este mes de febrero 2024.*

*La propiedad tiene inscrita una hipoteca con el Banco Nacional, y de acuerdo con lo que le indico doña Patricia, se canceló en diciembre del 2023. Ella teme que el Banco le siga cobrando a sus hijos habiendo pagado ella todo el monto”.*

De lo expuesto es importante resaltar las circunstancias que rodean la solicitud de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas: a) Las circunstancias espacio temporales. Hace referencia a que dentro de poco deberá enfrentar una cirugía, lo cual implica que el trabajo notarial debe completarse previo a que se dé el ingreso al centro médico, que su hija pasa muy ocupada y que dos de sus hijos no residen en el país, por lo que representa una oportunidad el hecho de que su hijo Edgar estará en el país en la última semana de febrero; momento que reduce la ventana de acción para llevar a cabo el encargo de lo solicitado, b) Las preocupaciones de la usuaria. Siendo que la señora Bermúdez Rojas tiene claro su deseo de evitar un testamento y posible futuro proceso sucesorio ante un eventual mal resultado de la cirugía, así como su deseo de no dejar nada al azar y resolver cualquier eventualidad que pueda suponer para sus hijos, como lo es el tema de la hipoteca; resulta necesario explicar con claridad a la usuaria, cuáles serán los pasos por tomar en la confección de los instrumentos notariales que permitan ofrecer tranquilidad a su voluntad. Sin dejar de lado el hecho de que la usuaria evidentemente desea obtener un buen resultado de la cirugía y mantener su domicilio habitual en el inmueble que desea donar, siendo ello la única salvedad o condición que desea mantener, c) Las circunstancias propias del bien inmueble a donar. Concretamente sobre la vigencia de la inscripción de la hipoteca en favor del Banco Nacional pese a haber sido cancelada la deuda.

De lo expuesto en el caso bajo análisis, considero que básicamente el instrumento notarial adecuado para el caso concreto lo es la confección de una escritura de Donación con Reserva de Usufructo, adicionalmente una escritura de Cancelación de Hipoteca.

Siendo indiscutible necesaria la comparecencia de Patricia Bermúdez Rojas, así como de sus tres hijos (dada la posibilidad de una eventual fatalidad posterior a la cirugía), sobre la disposición del bien inmueble; no así en lo relativo a la cancelación de la hipoteca que pesa sobre este, siendo solamente necesaria la comparecencia del representante del banco a cuyo favor se constituyó esta.

En relación con el bien inmueble objeto del negocio jurídico principal, siendo la usuaria Patricia Bermúdez Rojas la propietaria de la finca situada en La Unión de Cartago, es imprescindible su comparecencia a efectos de establecer su voluntad en el instrumento público a otorgar; en cuanto a los beneficiarios, Edgar, Alonso, y Elvira, siendo que no es posible asegurar cual será el resultado de la intervención quirúrgica, pese a que ellos mismos pueden eventualmente aceptar la donación en el plazo de un año, lo cierto es que dicha aceptación debe efectuarse mientras la donataria se encuentre con vida, lo que precisamente alimenta las preocupaciones de la usuaria, por lo que ante dicha posibilidad se hace conveniente que su aceptación se haga lo antes posible.

En cuanto a la hipoteca, como se indicó líneas atrás, para otorgar de la escritura de cancelación de hipoteca, se requiere únicamente la comparecencia de la persona representante de la institución a cuyo favor se constituyó la hipoteca que se encuentra pesando sobre el bien inmueble, propiedad de Patricia Bermúdez Rojas.

Las circunstancias del caso presuponen tomar en cuenta la fecha límite en que la usuaria se encuentre con tiempo disponible para comparecer, sea al menos hasta el día antes o el mismo día de su internamiento incluso horas previas a presentarse a su cita con los médicos a cargo de su operación, la posible fecha de permanencia de Edgar Fernández Bermúdez en el país, una eventual salida del país de Elvira Fernández Bermúdez y la solución ante la no permanencia de Alonso Fernández Bermúdez en territorio nacional.

Ante dichos apuros, conviene iniciar con los estudios pre escriturarios lo antes posible, así como también la comunicación con todas las personas comparecientes, además de la usuaria quien figura requirente del servicio notarial.

Es de resaltar que, para este caso en concreto, la usuaria ha hecho una descripción general de lo que espera se logre como resultado del trabajo requerido. Si bien, corresponde al notario interpretar la voluntad del usuario y así verificar si esta pueda ser adaptada a la normativa aplicable, supone una ventaja logística el hecho de que la usuaria Patricia Bermúdez Rojas tenga claridad sobre lo que busca, lo que quiere abarcar y evitar al momento de formalizar sus decisiones.

Considerando que lo solicitado por parte de la requirente es jurídicamente viable y de acuerdo con su propia comprensión de lo que hay que hacer para concretar sus intereses, no se alejan de la realidad, se facilitará proveer de la necesaria explicación legal al momento de asesorar a la usuaria Patricia Bermúdez Rojas de previo al otorgamiento de la respectiva escritura, quedando pendiente como parte de las labores pre escriturarias, la comunicación con los demás intervinientes.

## **Propósito del Análisis del Caso**

Como se indicó en el acápite anterior, son tres aspectos básicos del cuadro fáctico presentado que ofrecen cierto grado de dificultad al trabajo notarial necesario para cumplir con el correcto desenlace, según el requerimiento presentado por parte de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas.

Esencialmente se busca que, 1) la usuaria Patricia Bermúdez Rojas, conserve para sí misma el usufructo del bien inmueble ubicado en la provincia de Cartago, 2) que sus tres hijos, a saber, Edgar Fernández Bermúdez, Elvira Fernández Bermúdez y Alonso Fernández Bermúdez posean la nuda propiedad del referido bien inmueble y 3) que el bien inmueble en cuestión se encuentre libre de la hipoteca que sobre éste pesa, para mayor tranquilidad de la usuaria Bermúdez Rojas.

Como únicos aspectos que ofrecen dificultad a la labor solicitada, lo son el factor tiempo, representado por el pronto ingreso de la usuaria a una sala de cirugía y el factor distancia, representado por la ausencia de uno de los interesados [Alonso Fernández Bermúdez] y la posibilidad de ausencia de los otros dos interesados [Edgar Fernández Bermúdez y Elvira Fernández Bermúdez], para llevar a cabo los instrumentos notariales necesarios.

En primer lugar, con el fin de solucionar la dificultad que representa la ubicación del interesado Alonso Fernández Bermúdez en la localidad de Florencia, Italia; se procedió a contactar al mismo de manera directa vía telefónica, indicándole la forma de proceder desde su ubicación actual, con el fin de contar de su parte con el otorgamiento de un Poder Especial, nombrando en este como apoderado a la persona que él elija y que eventualmente se encuentre presente en los demás actos jurídicos requeridos, pudiendo elegir entre sus hermanos, Edgar Fernández Bermúdez o Elvira Fernández Bermúdez.

Como parte de la información aportada al interesado Alonso Fernández Bermúdez, se le indicó la dirección exacta de la oficina donde debía de acudir, siendo esta en Italia, Florencia, Vía Francesco Baracca, 7 D/E/F/G 50127 Firenze, debiendo contactar al consulado honorario de Costa Rica en dicha ciudad, representado por el señor Andrea Lombardi, quien funge como cónsul honorario, oficina la cual puede ser contactada vía telefónica al número (+39) 057 823 3070 y que según la información obtenida, atienden al público los días martes y jueves, en un horario de entre 09:00 am a 13:00 y de 14:00 a 16:00 horas.

Durante el transcurso de la comunicación con el interesado Alonso Fernández Bermúdez, éste indicó que es de su interés ser representado para dicho acto por su hermana Elvira Fernández Bermúdez; por lo que de manera inmediata se envió un correo electrónico a la dirección de correo

electrónico del interesado Alonso Fernández Bermúdez, con los detalles de la información que debe de incluirse en el otorgamiento del respectivo Poder Especial. Adicionalmente se informó al interesado Alonso Fernández Bermúdez sobre la posibilidad de enviar el referido documento vía servicio correo exprés, mediante una compañía internacional que ofrece el servicio de mensajería, para que el Poder Especial requerido pueda ser recibido por parte de la apoderada Elvira Fernández Bermúdez lo antes posible.

De manera inmediata, también se procedió a la comunicación con los interesados Edgar Fernández Bermúdez y Elvira Fernández Bermúdez, a fin de coordinar lo pertinente con respecto a las agendas que cada uno maneja y se conversó sobre las posibilidades de sus horarios para lograr coincidir junto con la usuaria Patricia Bermúdez Rojas, a efectos de poder señalar una fecha y hora conveniente para todas las personas involucradas, una vez que se cuente con el Poder Especial solicitado al interesado Alonso Fernández Bermúdez.

Posterior a la entrevista inicial tenida con la usuaria Patricia Bermúdez Rojas y una vez que se conversó con sus tres hijos, se coordinó una segunda conversación con la usuaria Bermúdez Rojas, a quien se le explicó con más detalle los pasos necesarios que suponen la elaboración de los instrumentos notariales a elaborar para efectos de satisfacer tanto los requisitos legales como la voluntad expresada por la referida usuaria.

En efecto, tal como ésta lo manifestó, se descartó la posibilidad de otorgar un testamento, considerando no solo sus deseos de no dejar ante su eventual fallecimiento, la necesidad legal de abrir un proceso sucesorio, lo cual para ella representaría “problemas” para sus hijos, sino que también se le explicó que, de acuerdo con lo manifestado, la opción de otorgar una donación, a la vez que conservaría el usufructo del bien inmueble es una posibilidad contemplada en la legislación costarricense. De igual manera se le explicó la forma de proceder en cuanto a la anotación de la hipoteca sobre el bien inmueble de su interés ubicado en la provincia de Cartago.

Partiendo de la información aportada por la usuaria Patricia Bermúdez Rojas y posterior a revisar los datos necesarios en las distintas plataformas en línea, se procedió a elaborar un cronograma de trabajo a fin de coordinar lo necesario para la confección en tiempo de los distintos instrumentos notariales, teniendo en mira la coordinación de las fechas que podrían afectar la correcta solución del caso. Tomando como fecha de inicio de la actividad notarial, el día 23 de febrero del año 2024, fecha en que se conversó inicialmente con la usuaria Patricia Bermúdez Rojas, se obtuvo como resultado lo siguiente:

El día mismo día 23 de febrero del año 2024, se procedió a solicitar cita con el representante del Banco Nacional en la sucursal en la localidad de Grecia, a efecto de proceder con los respectivos actos relativos a la cancelación de la hipoteca que se encuentra anotada en la finca propiedad de la señora Patricia Bermúdez Rojas; otorgándose la cita para respectiva firma en fecha del viernes 01 de marzo del 2024.

En fecha martes 27 de febrero del 2024, el señor Alonso Fernández Bermúdez logró ser atendido en el consulado costarricense ubicado en Florencia, Italia. Tomando en consideración el tiempo aproximado que tardaría el envío del documento a Costa Rica, así como que el señor Edgar Fernández Bermúdez indicó que permanecería en el país únicamente hasta la última semana del mes de febrero del 2024, siendo la fecha de su salida el día 01 de marzo del 2024 en horas de la mañana, así como que el documento firmado en Italia no estaría entregado en Costa Rica, sino hasta aproximadamente el día 05 de marzo del 2024; se optó por proceder en fecha 29 de febrero del 2024 con el otorgamiento de un Poder Especial por parte del señor Edgar Fernández Bermúdez a su hermana Elvira Fernández Bermúdez, a fin de que ésta última pudiese comparecer también en su representación.

Una vez en posesión del Poder Especial enviado desde Italia, así como con el Poder Especial otorgado en Costa Rica, ambos otorgando poder de representación suficiente a la señora Elvira Fernández Bermúdez; en fecha del viernes 08 de marzo del 2024 se procedió a otorgar la respectiva escritura de Donación con Reserva de Usufructo.

Del numeral 264 del Código Civil es posible comprender la separación de los derechos que se abarcan dentro del dominio pleno o propiedad absoluta, considerada sobre un bien, particularmente: posesión, usufructo, transformación y enajenación, defensa y exclusión y, restitución e indemnización.

De lo cual es posible establecer que quien ostenta el dominio pleno sobre un bien y decide separar los derechos anteriormente descritos, puede disponer igualmente por separado de manera libre sobre dichos derechos, al punto de transmitir el dominio de la nuda propiedad y mantener para sí mismo el derecho ejercido por sobre el usufructo. Siendo ello congruente con las pretensiones de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas; quien desde su punto de vista describe la situación de mantener la posesión de su casa de habitación como una “condición”, pese a querer traspasar la propiedad a sus hijos; lo cual jurídicamente no corresponde a una condición

propriadamente, sino que, puede ser entendido su deseo como una “excepción”, “salvedad” o “reserva” a su favor.

## **Marco Normativo**

### **Normas Jurídicas**

Indiscutiblemente la actividad notarial debe apegarse al imperio de la ley, en el tanto los instrumentos notariales se encuentran regulados por el principio de legalidad, al ejercerse una “función pública ejercida privadamente”, como lo establece así el artículo 1 del Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Abril 17 de 1998. (Costa Rica), el cual literalmente establece:

“Artículo 1.- Notariado Público. El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él”.

Norma de la cual se desprende el forzoso apego al texto e interpretación de la ley que rige la labor del profesional en derecho bajo su actuación al momento de también ejercer la función notarial. Aplicable ello en dos márgenes distintos, pero simétricos e inseparables, con relación a la forma de manifestar la actuación notarial en si misma al cumplir el procedimiento correcto, como también en cuanto al contenido inserto dentro del procedimiento, siempre dentro del estricto apego a la letra de la ley. Además, exige que la formación de la voluntad de la persona usuaria se ajuste no solo a la ley, sino también a una decisión amplia y correctamente informada en cuanto al alcance que las normas admiten para el caso concreto.

El citado artículo es la base legal para el fundamento de la actividad notarial requerida por la usuaria Patricia Bermúdez Rojas, agregando también, en lo aplicable, otros numerales del Código Notarial, tales como las siguientes:

“Artículo 6.- Deberes del notario. Además de (...) Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen”.

En el supuesto de que la solicitud formulada por un usuario no se ajuste del todo o no encuentre respaldo legal en la normativa costarricense, el deber del notario le requiere, de acuerdo al artículo arriba transcrito, a corregir o ajustar las formas de la realidad material expresada por el usuario, para que la misma encuentre apego en las normas; debiendo imponerse el conocimiento en leyes del profesional encargado de otorgar el respectivo instrumento notarial, frente a la solicitud del usuario y, dicha actuación no releva al notario en su deber de informar correctamente al usuario, al punto que debe comprender las razones legales del porque se recurre a la aplicación de la norma jurídica frente a sus requerimientos.

Propiamente en cuanto a la actuación del notario, se impone sobre él, en todas sus actuaciones e incluyendo este trabajo en particular, con relación a la solicitud de la señora Patricia Bermúdez Rojas, las obligaciones que se describen en los artículos que se citarán del Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); para lo cual se hará referencia a éstos, en cuanto a lo que corresponde, en su orden numérico.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 30. Abril 17 de 1998. (Costa Rica): “Artículo 30.- Competencia material de la función. La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legitima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. Las (...)”.

Lo que establece la importancia del trabajo que se encomienda al notario, señalándose como una función que provee de legitimación y autenticidad a la voluntad manifiesta de las personas que comparecen ante él, debido a la fe pública de la que goza dicho funcionario.

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

La seguridad emanada del ordenamiento jurídico a las actuaciones constatadas por el notario, ofrecen a su vez tranquilidad y certeza a las personas usuarias que, como en el presente caso de este trabajo, permiten tener convencimiento que las situaciones jurídicas se mantendrán o serán modificadas conforme a la voluntad del solicitante y conforme a la voluntad de personas ajenas.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 32. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 32.- Competencia territorial. Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento”.

La citada norma, confirma la solución ofrecida a las partes interesadas en el caso bajo examen. Tanto el notario que ejerce su función dentro del territorio nacional, como el notario consular darán certeza jurídica a los poderes otorgados que se utilizarán para consolidar la voluntad de la señora Patricia Bermúdez Rojas.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 33. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 33.- Actuaciones notariales. “Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes”.

Impone esta norma para el caso concreto, la obligatoriedad de actuar en los instrumentos autorizados, como lo son el protocolo y papel de seguridad, cumpliéndose así con las formalidades que se requieren a fin de certificar la autenticidad mencionada antes.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 34. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 34.- Alcances de la función notarial. Compete al notario público: a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos. b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato. c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos. d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación. e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado. f) Asesorar jurídica y notarialmente. g) Realizar los estudios registrales. h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él. i) Autenticar firmas o huellas digitales. j) Expedir certificaciones. k) Realizar (...). l) Tramitar (...). m) Realizar (...). Además, (...). n) Ejecutar (...).”.

Se describe así de manera comprensiva, todas las funciones inherentes a la labor que se encomienda al notario, a fin de plasmar la voluntad de las partes conforme a la ley. Sin dejar de lado las actuaciones que para el común de la ciudadanía pasan desapercibidas.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 35. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 35.- Imparcialidad de la actuación. Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente”.

Se incluye con esta norma una garantía adicional dentro de la actuación notarial, como lo es el trato sin distinción para las personas que acuden a dicho servicio; así como el estricto apego a la legalidad.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 36. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 36.- Solicitud de los servicios. Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente”.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 38. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 38.- Secreto profesional. Los notarios están obligados a guardar el secreto profesional de las manifestaciones extraprotocolares expresadas por las partes y demás interesados en el acto o contrato”.

Indistintamente del negocio jurídico de que se trate, la razón del porqué se acude ante un notario, eventualmente podría encerrar motivaciones personales y humanas con profundos o complicados problemas que afectan de manera particular a las personas involucradas, de modo que lo que no se exprese en el instrumento público no debe ser expuesto a otros, más allá de quienes hayan participado. De manera atinada, el legislador previó dicha circunstancia y confirió dicha capacidad plasmada como una obligación ineludible, lo cual hace que el notario no deba dar más explicaciones que el imperio de ley, para evitar así verse sometido a revelar lo que no debe.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 39. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 39.- Identificación de los comparecientes. Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los

identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente”.

La publicidad de los instrumentos notariales exige y debe de contener de forma inherente, los requisitos (si se apega el notario a sus obligaciones) para no permitir cuestionamientos sobre lo plasmado en su texto, parte importante de ello lo es la identificación quien se ha indicado compareció y firmó el acto; por lo que el paso de confirmar la identidad de quienes se presentan frente al notario -aunque parezca algo obvio o esta sencillo-, es uno de los pasos más importantes de la función.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 40. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 40.- Capacidad de las personas. Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación”.

No resulta en un requisito trivial y sin sentido el hecho de que se le exija al notario recurrir a la su propia capacidad humana para que utilice su propio discernimiento, razonamiento o si se quiere hasta malicia, para confrontar a las personas con que interactúa en razón de su trabajo profesional [o al menos mantener una mínima conversación], a fin de permitirles verbalizar alguna manifestación coherente y que evidencie también un mínimo de razonamiento lúcido, que dé muestra de su propia capacidad mental.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 43. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 43.- Definición. Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización”.

La creación e implementación de todo el sistema que compone la actividad notarial, no es algo a tomar a la ligera. Las formalidades propias de la función notarial costarricense, provee un alto grado de confiabilidad a los usuarios y también respalda con su seguridad a los notarios, como operadores del sistema. La imposibilidad de actuar en soportes físicos distintos a los autorizados por ley, a través de la Dirección Nacional de Notariado, evoca un histórico medio infalible de poder alterar, falsificar (al menos ese es el horizonte) o sustituir a la persona llamada a personificar la confianza, el notario.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 45. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 45.- Empleo de los tomos. Los notarios deberán actuar en su protocolo, excepto en las actuaciones conjuntas o extraprotocolares. Solo podrán tener en uso un tomo del protocolo. Una vez concluido, debe depositarse en el Archivo Notarial, que expedirá el comprobante para solicitar, a las autoridades correspondientes, un nuevo tomo y autorizarlo. Queda prohibido comenzar un instrumento en un tomo y concluirlo en otro”.

No se encuentra a la vista inexperta de la mayoría de los usuarios, pero no escapa detalle de los medios de seguridad empleados y exigidos en la normativa que regula los instrumentos físicos utilizados por el notario. El orden debe imperar, de manera natural, en la actuación notarial, no solo en cada uno de los instrumentos utilizados de manera separada, sino que de manera conjunta de la actividad. La secuencia numérica de las escrituras, la secuencia de cada uno de los protocolos que contienen el papel especial asignado a cada funcionario privado que ejerce la función pública, permite un razonable y eficaz medio de comprobación de las manifestaciones confiadas al notario.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 47. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 47.- Archivo de referencias. Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida”.

Respaldarse en la memoria, la confianza ciega, el descuido, no deben estar presentes en la actuación profesional del notario. Ninguna de estas es permisible, ya que no solo está en la balanza y sujeto a escrutinio el buen trabajo del notario, sino que el mínimo descuido lo puede exponer a sanciones mínimas o máximas que sin duda alguna afectarán su actividad ordinaria.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 47. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 48.- Copias de instrumentos públicos. Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren”.

Como se ha indicado antes, el orden de la actividad no solamente es una exigencia legal, éste se obliga en beneficio del mismo notario a efectos de que pueda en cualquier momento y ante cualquier actividad respaldar su trabajo, evitando así cuestionamientos innecesarios de parte de terceros. Con lo que el trabajo prestado al usuario no significa la finalización de la labor, cumplir

con dichos requerimientos también deben incluirse para un correcto final de la prestación del servicio.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 83. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 83.- Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros”.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 84. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 84.- Representaciones. Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada. El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando (...). Tratándose de (...) Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder”.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 86. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 86.- Antecedentes. El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento”.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 88. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles. Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos”.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 89. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales. La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes”.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 90. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 90.- Constancias. Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá

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

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 91. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 91.- Otorgamiento. Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados”.

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

Los numerales anteriormente transcritos del Código Notarial: 83, 84, 86, 88, 89, 90, 91 y 93, describen formalidades propias que debe cumplir el notario en la confección de cada una de las escrituras que otorga. Cerrando y completando la actuación que concede todos los requisitos formales exigidos por la ley para que, como en este caso, la señora Patricia Bermúdez Rojas vea cumplir su voluntad.

Con relación al fundamento de la voluntad requerida por parte de la usuaria Bermúdez Rojas, en cuanto a lo pertinente de la donación de la propiedad ubicada en Cartago, su petición encuentra respaldo normativo en la figura de Donación con Reserva del Usufructo, sustentado en los numerales 264, 267, 287, 289, 335 a 345, 355, 358, 1393, 1395, 1396, 1397, 1399, 1404, 1405 del Código Civil.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 264. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 264.- El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos: 1º.- De posesión. 2º.- De usufructo. 3º.- De transformación y enajenación. 4º.- De defensa y exclusión: y 5º.- De restitución e indemnización”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 267. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 267.- Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 287. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica);  
“ARTÍCULO 287.- En virtud del derecho de usufructuar las cosas, pertenecen al propietario todos los frutos naturales, industriales o civiles que ellas produzcan ordinaria o extraordinariamente”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 289. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica);  
“ARTÍCULO 289.- Cuando el derecho de usufructuar total o parcialmente alguna cosa, corresponde a una o a más personas diferentes del propietario, ese derecho se registrará por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 335. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica);  
“ARTÍCULO 335.- Por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos; pero el usufructo de bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles é inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es trasmisible como el usufructo de bienes inmuebles”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 336. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica);  
“ARTÍCULO 336.- Es prohibido constituir el usufructo a favor de dos o más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 337. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica);  
“ARTÍCULO 337.- El usufructuario tiene derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuya [sic] usufructo le pertenezca”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 338. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica);  
“ARTÍCULO 338.- Los frutos naturales é industriales pendientes al tiempo en que empieza el usufructo, pertenecen al usufructuario; y los pendientes al tiempo de extinguirse, corresponden al propietario. Los frutos civiles pertenecen al usufructuario, día por día, y por el tiempo que dure el usufructo”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 339. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica);  
“ARTÍCULO 339.- El usufructuario tiene derecho a gozar de las servidumbres y demás derechos inherentes a la cosa usufructuada, lo mismo que del aumento que sobrevenga por aluvión al fundo cuyo usufructo le pertenezca”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 340. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica);  
“ARTÍCULO 340.- Goza también, del mismo modo que el propietario, de las minas y canteras que

estaban en laboreo al principiar el usufructo; pero no tiene ningún derecho a las minas no descubiertas ni a los tesoros que pueda encontrar durante el usufructo”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 341. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 341.- El usufructuario puede gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido su derecho, y disponer de él libremente, por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 342. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 342.- El usufructuario puede hacer en la cosa usufructuada las mejoras útiles y de recreo que tenga a bien, con tal que no altere la forma o la sustancia de ella, pero no por eso tendrá derecho a indemnización alguna, concluido el usufructo; con todo, si las mejoras pueden separarse sin detrimento de la cosa, podrá llevárselas”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 343. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 343.- El usufructuario, por regla general, no puede hacer de la cosa un uso distinto de su naturaleza ni al que de ella hacía el propietario”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 344. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 344.- El usufructuario puede usar de todos los medios que competen al propietario para mantener su derecho”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 345. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 345.- Puede el usufructuario compensar los deterioros con las mejoras que haya hecho y existan al terminarse el usufructo”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 355. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 355.- El usufructuario, mientras dure el usufructo, está obligado a pagar los impuestos ordinarios que las leyes determinen”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 358. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 358.- El usufructo concluye: 1º.- Por dejar de existir el usufructuario. 2º.- Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir. 3º.- Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 1393. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1393.- La donación que se haga para después de la muerte, se considera como disposición de última voluntad y se rige en todo por lo que se dispone para testamentos”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 1395. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1395.- Es nula la donación bajo condiciones cuyo cumplimiento dependa sólo de la voluntad del donador”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 1396. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1396.- No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 1397. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1397.- 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”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 1399. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1399.- La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura. Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887 Artículo 1404. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1404.- La donación transfiere al donatario la propiedad de la cosa donada”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 1405. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1405.- Una vez aceptada no puede revocarse sino por causa de ingratitud en los casos siguientes: 1º.- Si el donatario comete alguna ofensa grave contra la persona u honra del donador, sus padres, consorte o hijos. 2º.- Si el donatario acusa o denuncia al donador, su consorte, padres o hijos”.

Los numerales arriba transcritos del Código Civil, enmarcan el sustento legal que provee de respaldo a la decisión tomada por la usuaria Patricia Bermúdez Rojas, con relación a su desea de donar la propiedad en donde habita y sin embargo mantener el derecho de continuar habitando la misma.

Con relación con al fundamento normativo de la cancelación de la hipoteca, se respalda en los numerales 424, 464 del Código Civil.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 424. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 424.- La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a

tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes”.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 424. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 464.- En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca”.

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 100. Abril 17 de 1998. (Costa Rica); “Artículo 100.- Comparecencia de partes en hipotecas. En la constitución de hipotecas comunes, no es necesaria la aceptación del acreedor y, en la cancelación, no se requiere la intervención del deudor”.

Dada la situación personal del señor Edgar Fernández Bermúdez y la necesidad de dejar a una persona con la potestad suficiente para que acepte en su nombre la donación solicitada por su madre Patricia Bermúdez Rojas, se requirió el otorgamiento de un Poder Especial, el cual encuentra sustento en el numeral 1256 del Código Civil.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 1256. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1256.- El poder especial para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial, solo facultará al mandatario para los actos especificados en el mandato, sin poder extenderse ni siquiera a los que se consideren consecuencia natural de los que el apoderado esté encargado de ejecutar. El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro”.

Determinándose así que, toda la situación fáctica presentada por parte de la requirente Patricia Bermúdez Rojas encuentra regulación normativa que aporta respaldo jurídico a sus pretensiones y establecen la viabilidad legal para poder continuar y proceder con la modificación de la circunstancia jurídica de la propiedad que se encuentra a su nombre ante el Registro Nacional, de modo que pueda trasladar la nuda propiedad de su persona hacia sus hijos, conservando ella el derecho de usufructo para sí misma. Adicionalmente, también proceder con la cancelación de la hipoteca a favor del Banco Nacional, con respecto a una deuda que ya se encuentra cancelada.

Con relación a los temas a abarcar en cuanto a los trabajos necesarios para ofrecer una solución correcta a la solicitud presentada por parte de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas, a saber: La cancelación de la hipoteca, el poder especial y la donación con reserva de usufructo; se exponen a continuación distintos puntos de vista desarrollados en resoluciones judiciales.

## Causa y Efecto en La Donación Dr. Diego Baudrit Carrillo

En relación con la labor realizada sobre la Cancelación de Hipoteca. Tribunal Primero Civil. Sentencia 1134. Jurisprudencia relativa a la cancelación de hipoteca. Resolución no 1134, de las siete horas con cuarenta y cinco minutos del trece de diciembre de dos mil diez.

En cuanto a la cancelación de hipoteca que sirve de base para remate: “En asuntos similares al presente, donde el Registro Público cancela la inscripción de la hipoteca que sirve de base a una ejecución, este Tribunal ya ha resuelto que dicha cancelación conlleva, necesariamente, la imposibilidad de continuar con el proceso de ejecución planteado”.

En relación con la labor realizada sobre el Poder Especial. Tribunal de Notariado. Jurisprudencia relativa en cuanto a las solemnidades del otorgamiento de un Poder Especial. Resolución no 157, de las nueve horas quince minutos del diecinueve de julio del dos mil siete.

Como requisito de validez en el otorgamiento de un Poder Especial, lo es que este sea confeccionado en escritura pública: “El notario Tapia incurrió en falta a sus deberes funcionales, ya que debió confeccionar y autorizar ese acto mediante escritura pública, donde compareciera el poderdante y otorgara el respectivo poder, conforme a lo establecido en el párrafo final del artículo 1256 del Código Civil, que en lo conducente señala: "El poder especial otorgado para un acto o contrato con **efectos registrales deberá realizarse en escritura pública** y no será necesario inscribirlo en el Registro" (negrita suplida)”.

Tribunal Contencioso Administrativo Sección Segunda Segundo Circuito Judicial de San José. Jurisprudencia relativa en cuanto al artículo 1256 del Código Civil y los Requisitos del Poder Especial con Efectos Registrales. Resolución 74 de las catorce horas cuarenta minutos del seis de marzo del dos mil seis.

En el contenido de su redacción en un Poder Especial, debe de incluirse con suma claridad las facultades otorgadas al apoderado, la norma sustantiva exige más detalle y requisitos al tratarse de un poder el cual se encuentre destinado a surtir efectos de carácter registral: “El objetivo de la reforma, fue fortalecer la seguridad del tráfico de los bienes y derechos que se inscriben en el Registro Nacional, exigiendo que los mandatos especiales otorgados para los actos o contratos con efectos registrales, tuvieran una mayor formalidad”.

En relación con la labor realizada sobre la Donación con Reserva de Usufruto. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia relativa a la claridad del consentimiento. Resolución no. 00253-2023, de las diez horas cincuenta minutos del 23 de febrero del 2023.

En cuanto a lo relativo de la claridad del consentimiento manifestado por el propietario registral de un bien inmueble al momento: “Destacó, el caso en examen se subsume a la perfección en la figura analizada, pues tal y como se tuvo en el apartado de hechos probados, la intención clara y manifiesta del actor con la escritura, era la división de dos atributos del dominio de la propiedad 2-286302-000, por un lado la nuda propiedad a Maricela Moreno y por el otro, el usufructo a Luis Ángel Murillo; lo que no coincidió con la escritura otorgada, dejando en claro el error cometido y la falta de consentimiento (vicio esencial del acuerdo de voluntades)”

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia relativa al concepto de condición en la donación de un inmueble. Resolución no. 01625-2022, de las diez horas treinta y nueve minutos del 14 de julio del 2022.

En cuanto a requisitos necesarios para la validez de la donación: “En esta lite, expuso, el contrato que el Tribunal trató de justificar como donación, en el supuesto de que así fuera, no se analizó aplicando lo establecido en dicho ordinal, ya que, al reservarse el donante para sí y para su esposa el derecho de usufructo sobre el terreno litigioso, la “condición” de tener que traspasar un derecho de 25 hectáreas de terreno por partes iguales para cada uno de sus hijos, implicó que el cumplimiento de este requisito dependía de la voluntad del donador, quien se reservó el usufructo y si él no consiente en la distribución de los derechos, no podía cumplirse en los términos pactados. En aplicación de lo dispuesto en el referido artículo, el contrato de donación, aún en el supuesto de cumplirse con otros requisitos para tenérsele como tal, dijo, debe declararse nulo. Reprodujo otro fragmento del hecho probado antecedido con el número 2). Evidencia una indebida apreciación de la prueba documental (escritura pública), así como una indebida aplicación de las normas del Código Civil. Además, relató, se omitió el análisis del concepto de condición, ya que, reiteró, siendo definido como un hecho futuro e incierto, no es una acepción jurídica aplicable a esta lite. No dijo el Tribunal, en su análisis, en qué sustentó el requisito indispensable de las condiciones de constituir un hecho incierto”.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia relativa al concepto normativo de usufructo. Resolución no. 01932-2022, de las catorce horas cincuenta y cuatro minutos del 12 de agosto del 2022.

En cuanto en que consiste un usufructo: “Como bien ha indicado esta Sala en reiteradas ocasiones, el usufructo consiste en el uso y disfrute de una cosa ajena, es decir, que lo que se transfiere es un derecho de goce, sea la facultad de utilizar la cosa y aprovechar sus frutos.

Tratándose de un derecho, este puede ser transmitido por donación, cuando sea gratuita, o por cesión, cuando sea onerosa. (Sala Primera, no.18-1993, de las 13 horas 55 minutos del 7 de abril de 1993, y 809-2006, de las 14 horas 20 minutos del 20 de octubre de 2006)”.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia relativa al concepto normativo de donación. Resolución no. 02027-2020, de las diez horas treinta minutos del 25 de junio del 2020.

En cuanto al concepto y presupuesto de la donación: “La donación consiste en un negocio jurídico de carácter solemne, mediante el cual el donador o donante traslada el dominio de una parte de su patrimonio a otra persona (donatario), con el deseo pleno de favorecerla. Cuando se trate de bienes inmuebles, para que la donación se revista de validez y eficacia, debe realizarse en escritura pública (artículo 1397 del CC)”.

Como se señaló líneas arriba, las referencias jurisprudenciales nos permiten obtener un marco doctrinal que sirve de apoyo a las decisiones tomadas en cuanto a la elaboración de los instrumentos notariales utilizados para llevar a cabo los pasos necesarios para dar respuesta concreta a la solicitud de la requirente del servicio notarial, señora Patricia Bermúdez Rojas.

### **Análisis Jurídico y Argumentación**

A continuación se expondrán los fundamentos legales, así como la secuencia lógica de pasos tomados, que permitieron crear la base del instrumento notarial que necesitó la usuaria Patricia Bermúdez Rojas para ver plasmado en la realidad material y conforme al sistema jurídico nacional, sus deseos de traspasar la propiedad de su casa de habitación ubicada en la provincia de Cartago y a la vez de mantener el derecho de permanecer habitando la misma, ante el esperado resultado positivo posterior a sus intervención quirúrgica.

Una vez teniendo claro el marco fáctico en cuanto a la situación formulada por parte de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas, así como a la situación particular de cada uno de los intervinientes, se pasó a cumplir con la fase asesora, por parte de quien suscribe. Explicando las distintas posibilidades, así como aclarando las dudas que surgieran.

Considerando lo dispuesto en el numeral 91 del Código Notarial, el cual textualmente indica: Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 91. Abril 17 de 1998. (Costa Rica) “Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismo y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados”, del cual se extrae el Principio de la

Unidad del Acto, mismo el cual dispone que tanto las partes firmantes del instrumento notarial, como el mismo notario deben estar presentes de manera única, sin interrupciones y de manera simultánea al momento de la lectura y firma del documento notarial que se esté otorgando; en relación a las dificultades materiales, en razón de tiempo y ubicación de residencia, de los distintos comparecientes para efectos del instrumento notarial de principal interés para la usuaria Patricia Bermúdez Rojas; se procedió a asesorar y recomendar el uso de la figura del Poder Especial, en el caso de los interesados Alonso Fernández Bermúdez y Edgar Fernández Bermúdez, a efectos de que pudiesen encomendar el mandato de la aceptación de la donación pretendida por su señora madre, en manos de su hermana en común, la compareciente Elvira Fernández Bermúdez.

Tomando en cuenta el domicilio en el cual se encuentra el señor Alonso Fernández Bermúdez, sea en Florencia, Italia, así como el tiempo estimado que tardaría hacer llegar el Poder Especial referido líneas arriba, hasta las manos de la señora Elvira Fernández Bermúdez; se procedió a contactar al señor Alonso Fernández Bermúdez en presencia de su hermana Elvira Fernández Bermúdez, a efectos que de manera conjunta pudiesen resolver cualquier inconveniente que desde el punto de vista de conveniencia, por distancia o tiempo pudieran notar, además de que ambos tuviesen claridad en cuanto al motivo de la necesidad de contar con dicho Poder Especial.

Habiéndose aclarado cualquier tipo de duda en relación con el Poder Especial que se hacía necesario debido a la imposibilidad de tener presente al señor Alonso Fernández Bermúdez, ambos acordaron proceder con lo solicitado a efectos de cumplir con la voluntad de la señora Patricia Bermúdez Rojas.

En relación con la pronta salida del país del señor Edgar Fernández Bermúdez, en igual sentido se procedió de manera inmediata a explicar en presencia de su hermana Elvira Fernández Bermúdez, las razones por las cuales se hacía necesario que antes de abandonar el país dejara otorgado un Poder Especial como mandato expreso a su hermana Elvira, para efectos de que lo pudiese representar de manera adecuada en la aceptación de la donación requerida por su señora madre; ante lo cual de la misma manera que en el caso del señor Alonso, ambos acordaron que sería la mejor opción ante la indiscutible incomparecencia de ambos hermanos varones al momento en que se llevara a cabo las actuaciones en torno a la donación de la propiedad localizada en la provincia de Cartago.

De este modo, se le explicó en conjunto tanto a la señora Patricia Bermúdez Rojas, como a sus tres hijos que, para el momento de otorgar el documento de principal interés de la señora Bermúdez

Rojas, se necesitaría que únicamente ella y su hija Elvira Fernández Bermúdez estuvieran presentes, cumpliéndose así con las exigencias de mantener el Principio de Unidad del Acto, requerido para este tipo de trabajo notarial.

En cuanto al requerimiento de cancelar la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble ubicado en la provincia de Cartago y objeto de la donación pretendida por la señora Patricia Bermúdez Rojas; se le explicó que, para llevar a cabo dicha solicitud, no se requería de su presencia, únicamente la firma del representante de la entidad bancaria acreedora, en este caso el representante del Banco Nacional de Costa Rica.

Propiamente en relación con la donación, se procedió a explicar a la señora Patricia Bermúdez Rojas los alcances de su decisión con respecto a la propiedad. En primer término, se le explicó que la unidad de los derechos que conforman el concepto el dominio o poder de decidir sobre su bien inmueble o propiedad localizada en la provincia de Cartago, puede ser dividida. Que, en este caso, la propiedad o dominio quedaría correspondiendo en partes iguales a cada uno de sus hijos, en el tanto y de forma simultánea el derecho de disfrutar del bien inmueble quedaría a su favor de manera permanente mientras se encuentre con vida; que durante este período tendrá la obligación de hacerle frente a los impuestos que pesen sobre la propiedad, así como que su decisión tendrá efectos una vez que sea firmado y presentado ante el registro correspondiente.

Se procedió a explicar, tanto a la usuaria como a sus hijos que, se hace necesario que la voluntad de la usuaria como propietaria del bien inmueble, así como que cada una de sus manifestaciones de aceptación de la donación sean realizadas en un solo acto notarial; tomando en cuenta el temor de la señora Patricia Bermúdez Rojas de la posibilidad de no sobrevivir a la operación y que la ley exige que la aceptación de una donación se lleve a cabo mientras se encuentre con vida el donador, así como que la aceptación se haga en el año siguiente a partir de la firma de la donación.

Una vez aclaradas las implicaciones legales y futuras de las decisiones tomadas, tanto por la señora Patricia Bermúdez Rojas, en su condición de donante y de sus hijos como aceptantes de la donación; se procedió a responder consultas de los hijos de la señora Patricia Bermúdez Rojas, en cuanto al costo en honorarios y cargas tributarias relacionadas a las distintas labores notariales inmersas en los instrumentos que se ocupan para materializar el deseo de su madre.

Para lo cual se procedió a desglosar los respectivos honorarios y cargas tributarias, incluidos en cada una de las labores, de la siguiente manera:

Instrumento Notarial	Honorarios	13% I.VA.	Total
Poder Especial	₪90,750°	₪11,797.50	₪102,547.50
Cancelación Hipoteca	₪514,525°	₪66,888.25	₪581,413.25
Donación	₪1,029,050°	₪133,776.50	₪1,162,826.50

Las actuaciones notariales indicadas anteriormente, generaron las cargas tributarias indicadas a continuación; de los cuales los detallados como “Timbre de Abogados”, corresponden a la carga tributaria asumida por el profesional en derecho actuante y los restantes son asumidos por los usuarios según el servicio que corresponde a cada actuación.

#### Timbre Poder Especial

Timbre Colegio de Abogados    ₪275°

#### Timbres en Cancelación de Hipoteca

Timbre Colegio de Abogados    ₪55,000°

Archivo    ₪20°

#### Cobro de tributos en traspaso en relación con la Donación.

Registro    ₪425,000°

Agrario    ₪106,250°

Fiscal    ₪625°

Archivo    ₪20°

Colegio de Abogados    ₪55,000°

Municipal    ₪170,000°

Traspaso    ₪1,275,000°

Se explicó a los usuarios las normas que dan sustento al cobro de los costos por concepto de honorarios y cargas tributarias. Detallado de la siguiente manera:

Decreto Ejecutivo 41457-JP. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de abogacía y notariado. La Gaceta No. 199. 19 octubre de 2022. Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales; Ley No. 4564, Ley de Aranceles del Registro Público. Artículo 2; Ley No. 43 de 1990.

Ley de Creación del Timbre de Archivos. Artículo 6.; Ley No. 5792 de 1977. Timbre Agrario. Artículo 14.; Ley No. 6999 de 1985. Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles. Artículo 8.; Ley No. 7794 de 1998. Timbre Municipal. Artículo 84.; Ley No. 8 de 1885. Código Fiscal. Artículos 240 a 247.

De lo anterior, habiendo aceptado y estando de acuerdo en el detalle de costos con respecto a lo indicado para los distintos instrumentos notariales, acordaron que el señor Alonso Fernández Bermúdez se haría cargo, así como que estaría bajo su responsabilidad hacer llegar lo relativo al Poder Especial encomendado a su hermana Elvira Fernández Bermúdez. De igual manera, el señor Edgar Fernández Bermúdez indicó que se estaría haciendo cargo de los costos relativos al Poder Especial que debía dejar en mandado a su hermana Elvira Fernández Bermúdez. Con respecto a las labores de la cancelación de hipoteca y donación con reserva de la propiedad ubicada en la provincia de Cartago, los tres hijos manifestaron estar de acuerdo en que las respectivas facturas fueran emitidas a nombre de su madre, la señora Patricia Bermúdez Rojas, pero el pago de los respectivos honorarios y costos, serían cubiertos en partes iguales por los tres hijos de la requirente.

Superado el paso de la comprensión absoluta de los pasos legales necesarios, de acuerdo con las explicaciones brindadas, así como a las consultas realizadas; se procedió la fase redactora, específicamente a confeccionar en el orden que se indicará, los siguientes instrumentos notariales:

- 1- Escritura de Poder Especial.
- 2- Escritura de Cancelación de Hipoteca.
- 3- Escritura de Donación con Reserva de Usufructo.

En cuanto al Poder Especial, en fecha jueves 29 de febrero del 2024, se procedió a la confección y otorgamiento en escritura pública, del Poder Especial por parte de Edgar Fernández Bermúdez a su hermana Elvira Fernández Bermúdez, con el propósito de que sea ella quien eventualmente comparezca en su representación para manifestar por medio de su mandato la voluntad de aceptar la donación solicitada por su señora madre.

Dada la “facilidad” o poca exigencia requerida para llevar a cabo el paso de cancelar la anotación de la hipoteca, se procedió como se indicó anteriormente, a solicitar la respectiva cita con el representante de la entidad bancaria a cuyo favor se instituyó la hipoteca. Instrumento notarial, que como se detalló líneas arriba, se otorgó en fecha viernes 01 de marzo del 2024.

Instrumento del cual, como se les explicó anteriormente, no era necesario la presencia de la señora Patricia Bermúdez Rojas; sin dejar de lado que siendo evidente su solicitud, así como su interés directo, tanto por ser la deudora del crédito respaldado por esa hipoteca, así como también por querer dejar la propiedad libre una vez realizado el traspaso a sus hijos, se estaría informando el resultado de la actuación notarial y se estaría entregando copia del documento, para sus registros personales.

Una vez que se tuvo por parte de la señora Elvira Fernández Bermúdez, noticia de que tenía ya en su mano el respectivo Poder Especial, enviado desde Italia por su hermano Alonso Fernández Bermúdez y siendo que como se indicó, de manera previa si se contó con la anuencia del señor Edgar Fernández Bermúdez a efectos de que también le extendiera el mandato en similar sentido para que aceptara la donación a su nombre; en fecha viernes 08 de marzo del 2024 se procedió a otorgar la respectiva escritura de Donación con Reserva de Usufructo. De manera diligente también, conforme se otorgó cada uno de los instrumentos notariales y conforme al procedimiento para cada uno de estos, se han presentado ante el registro de manera oportuna.

Una vez delimitados los pasos a seguir en la confección de los instrumentos notariales necesarios, de conformidad con los requerimientos de las personas interesadas, se procedió con la fase legitimadora, en la cual se verificó la identidad de cada uno de los intervinientes conforme fue requerida su comparecencia, actuando en el siguiente orden:

En lo relativo al Poder Especial, se verificó la identidad del señor Edgar Fernández Bermúdez, en su condición de poderdante, así como de su hermana Elvira Fernández Bermúdez, en su condición de apoderada, especificando su aceptación del respectivo mandato, procediéndose con la elaboración del Poder Especial en escritura pública, no siendo necesario en este caso presentarlo ante el Registro Nacional, tal como lo dispone el numeral 1256 del Código Civil. Sin dejar de lado la lectura del escrito a ambos comparecientes y la entrega del respectivo testimonio de escritura a la señora Elvira Fernández Bermúdez para que haga en su momento, uso de este ante la siguiente etapa del trabajo notarial frente al que nos encontramos.

En cuanto a la escritura de Cancelación de Hipoteca, desde el momento de la solicitud de cita con el representante de la entidad bancaria, se procedió a recabar los datos necesarios para llevar a cabo lo pertinente, verificando que los datos del representante, como su nombre completo, estado civil, ocupación, dirección de su domicilio y condición de su nombramiento como representante de la entidad bancaria, confirmándose las citas de dicho nombramiento, a efecto de comprobar su

legitimación para la firma del respectivo instrumento notarial. Procediéndose de forma célere a la presentación de este ante el Registro Nacional.

En cuanto al instrumento notarial que podríamos llamar principal, para el caso expuesto, tal como se ha indicado a lo largo de la explicación del planteamiento, se ha necesitado completar los requisitos de verificación de la identidad de la señora Patricia Bermúdez Rojas y nuevamente de la señora Elvira Fernández Bermúdez. Pese a que anteriormente, en el caso de la señora Elvira Fernández Bermúdez, ella ya había otorgado una firma ante mi presencia en condición de notario, ello no es óbice para descartar paso alguno conforme lo exige la ley, de modo que la necesaria verificación de identidad y capacidad mental siempre es requerida.

En cada uno de los actos en los cuales se actuó en condición de notario público, se procedió a tomar la firma de las personas otorgantes, en el orden de su comparecencia, siendo cada uno de estos firmados por mi persona en último, conforme lo establece el numeral 93 del Código Notarial.

Del elenco de normativa tenido al alcance, así como de la lectura de la jurisprudencia citada, se desprende que, en efecto, la pretensión de la señora Patricia Bermúdez Rojas, encuentra en la legislación costarricense el marco legal adecuado para ver cumplido su requerimiento y obtener así certeza de que su voluntad se verá satisfecha con forme lo expresado ante el notario. Así como de que el registro nacional materializará los asientos pertinentes para que su propiedad localizada en Cartago sea traspasada a sus hijos y ella conserve el derecho de usufructuar durante lo largo de su vida.

En cuanto a la naturaleza jurídica de lo solicitado, debemos señalar que la legislación nacional reconoce la comprensión de atributos que unidos contempla el dominio pleno o propiedad absoluta sobre las cosas. Así descrito por la doctrina costarricense: “El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa. Es el derecho real por excelencia: todos los otros no son más que emanaciones de él, formas parciales del dominio, incapaces por sí solas de dar la plenitud del goce”. Brenes Córdoba A. (2001). Tratado de los Bienes. (7ed) Editorial Juricentro.

Se parte de este concepto unitario de propiedad para afirmar que el mismo es susceptible de ser dividido o separado en cada uno de sus atributos. Que como se ha indicado, la normativa nacional, específicamente en numeral 264 del Código Civil, nos establece un total de ocho atributos que de manera comprendida conforman la unidad de la propiedad. Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 264. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 264.- El dominio o propiedad

absoluta sobre una cosa, comprende los derechos: 1°.- De posesión. 2°.- De usufructo. 3°.- De transformación y enajenación. 4°.- De defensa y exclusión: y 5°.- De restitución e indemnización”.

Siendo que, para el caso en particular, la usuaria Patricia Bermúdez Rojas optó por transferir la nuda propiedad, no obstante, reservando en el acto para sí misma el atributo del usufructo sobre esta, se debe indicar que tal requerimiento al encontrarse amparado en la legislación costarricense deviene en un acto legítimo y no encuentra restricción legal alguna para llevarlo a cabo según su voluntad.

Esta nueva condición de la solicitante Patricia Bermúdez Rojas con respecto a la finca ubicada en la localidad de Cartago cumpliría con las expectativas según lo referido de manera verbal al notario. Manejando una expectativa -si se quiere, negativa- ante un posible resultado fatal posterior a su cirugía, el cual no deja de ser una posibilidad vista con frialdad y realidad, siendo básicamente su deseo el de no provocar incomodidades a sus hijos frente a lo que podría ser un proceso sucesorio, traería de manera inmediata una sensación de satisfacción pudiendo presenciar el cumplimiento de su voluntad al traspasar la propiedad el bien inmueble a manos de sus tres hijos.

Ante la esperada eventualidad de que no pase una fatalidad, en todo caso, la situación de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas con respecto a su propiedad, una vez traspasada a sus hijos, no desmejoraría. La situación actual -sea anterior a la donación-, en el tanto como dueña absoluta ha podido disfrutar plenamente de la casa de habitación localizada en la provincia de Cartago, no se vería afectada por la situación posterior a la donación.

La reserva del usufructo le supone el disfrute pleno de la propiedad mientras ella sea parte del plano material en que vivimos. Lo cual para efectos prácticos significaría que mantiene la posibilidad de habitar y disfrutar, plenamente de la casa de habitación que se encuentra construida en la finca, así comprendido de igual manera por la doctrina nacional: “El derecho de usufructo comprende el aprovechamiento de los frutos de toda clase (naturales, industriales y civiles), que la cosa produce, el uso de la misma y de sus accesorios, como servidumbres activas, y el goce de (...)”. Brenes Córdoba A. (2001). Tratado de los Bienes. (7ed) Editorial Juricentro.

Como parte de la función asesora debida en este caso particular, no solo para la requirente principal del servicio notarial, Patricia Bermúdez Rojas, sino también para las personas interesadas que comparecen ante mi notaría a efectos de manifestar su anuencia a recibir el beneficio de la donación que representa la transmisión de la titularidad de la finca ubicada en la localidad de

Cartago; se debe advertir las consecuencias de las sendas manifestaciones de voluntad en relación con el negocio jurídico de la donación inter vivos.

Lo señala el Dr. Diego Baudrit Carrillo como los efectos de la donación, diferenciando entre la consecuencia y los efectos de la consecuencia. Lo primero es la materialización de la voluntad de las partes, representada por la transmisión (en este caso) de la nuda propiedad, que viene siendo el cumplimiento del contrato traslativo gratuito del dominio del bien objeto del negocio jurídico frente a nosotros.

Por su parte, los efectos de este y que soportan las partes contratantes, referidos como la donante y los donatarios; son los estipulados por el numeral 1405 del Código Civil, en el tanto indica: Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículo 1405. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica); “ARTÍCULO 1405.- Una vez aceptada no puede revocarse sino por causa de ingratitud en los casos siguientes: 1º.- Si el donatario comete alguna ofensa grave contra la persona u honra del donador, sus padres, consorte o hijos. 2º.- Si el donatario acusa o denuncia al donador, su consorte, padres o hijos”. Lo cual debe entenderse como la facultad de la donante Patricia Bermúdez Rojas de revocar el beneficio de la donación ante el hipotético caso de que alguno de los donatarios haga manifiesta alguna ofensa grave en perjuicio de la persona u honra de la donante, extendida a los padres, pareja o hijos de ella e incluso si se presenta una acusación o denuncia contra esos. Lo cual describe Baudrit como: “(...) un vínculo especial entre el donante y el donatario, (...) El donatario queda sujeto a guardar una conducta debida hacia el donante y su grupo familiar cercano, en cuanto que debe abstenerse de ofenderlos gravemente”.

Como parte de los estudios pre-escriturarios, se procedió solicitar a las personas presentes en la oficina, copia de sus cédulas de identidad con la finalidad de colocar las respectivas copias en los espacios destinados para ello en cada uno de los documentos denominados: “Plantilla Solicitud de Servicios Notariales”, documento en el cual se solicita que el usuario requirente del servicio notarial, plasme de su puño y letra algunos datos personales, así como del servicio para el cual solicitó el servicio profesional de notariado, de igual manera, en el caso de los eventuales intervinientes en una escritura o labor notarial específica, tal es el caso de testigos o simple persona interesada, se procedería a solicita que también, de puño y letra, complete el documento denominado “Plantilla Toma de Datos Compareciente Servicios Notariales”.

La plantilla de “Solicitud de Servicios Notariales” actúa como elemento de funge como Estas plantillas sirven de elemento probatorio para sustentar que efectivamente el servicio profesional

en notariado, se ha prestado bajo solicitud de la parte interesada y, no de oficio por parte del notario. Cumpliéndose así con lo establecido en el numeral 36 del Código Notarial.

Lo anterior con la finalidad de obtener un documento distinto al instrumento notarial, del cual pueda extraerse algunas muestras de escritura personalísimas en caso de que eventualmente se plantee dudas sobre la autenticidad de los documentos de identificación o de la identificación de la persona que se presentó ante la notaría; de modo que dichos elementos puedan servir como elemento de comparación, en caso de requerirse por parte de autoridades que tramiten denuncias por la comisión de algún delito y se requiera cotejar las firmas realizadas en los instrumentos notariales contra los elementos de comparación tomados en cada una de las plantillas confeccionadas a modo de respaldo, por parte del notario. Los cuales fueron agregados al Archivo de Referencias como elemento inicial de la actuación notarial.

Luego de haber verificado las identidades de las personas presentes en la notaría, se procede a verificar las calidades registrales del bien inmueble objeto de la solicitud planteada por parte de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas. Revisando para ello, la información contenida en la página electrónica del Registro de la Propiedad, registro de Bienes Inmuebles.

Una vez obtenidos los datos en relación con la labor de cancelación de hipoteca, se procedió a verificar los datos aportados en cuanto al Poder General otorgado al representante del Banco Nacional de Costa Rica, así como a la identidad de la persona apoderada.

Conforme lo requiere el numeral 47 del Código Notarial, el cual textualmente indica, (Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículo 47. Abril 17 de 1998. (Costa Rica): “Artículo 47.- Archivo de referencias. “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida”, así como también el numeral 21 de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial Acuerdo N° 2013-006-004, marzo 13 de 2013. (Costa Rica) “Artículo 21. Archivo de referencia y de copias de instrumentos públicos. Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En ese último caso deberá cumplirse con la normativa que dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública”; se procedió a archivar, como parte del propio Archivo de Referencias, cada uno de los documentos utilizados para otorgar los instrumentos notariales solicitados por las partes.

Como parte de la práctica profesional propia, usualmente se acostumbra a respaldar todos y cada uno de los requerimientos, sin importar cuan “sencillos” aparenten ser éstos. En este caso en particular se tuvo la previsión de respaldar los siguientes documentos:

1. Copia de la escritura de Poder Especial. Una vez otorgado y con todas las firmas correspondientes, se procede a mantener una copia de la escritura.
2. Copia de la escritura de Cancelación de Hipoteca. Una vez otorgada y con la firma del representante de la entidad bancaria.
3. Copia de la escritura de Donación con Reserva de Usufructo. Una vez otorgada y con todas las firmas correspondientes, se procede a mantener una copia de la escritura.
4. Copia de la Certificación del Poder General otorgado al representante del Banco Nacional de Costa Rica.
5. Original del Poder Especial otorgado por Alonso Fernández Bermúdez a Elvira Fernández Bermúdez, junto con la legalización de la firma del notario consular.
6. Original del Poder Especial otorgado por Edgar Fernández Bermúdez a Elvira Fernández Bermúdez.
7. Copia de la Certificación de Bien Inmueble de la propiedad localizada en Cartago.
8. Copia del pago de los impuestos y timbres correspondientes a cada una de las actuaciones notariales.
9. Copia del pasaporte de Edgar Fernández Bermúdez, en el cual se observa sus datos de identidad y sello de entrada a Costa Rica.
10. Copia de las facturas por concepto de servicios notariales emitidas a los usuarios.
11. Boletas de Seguridad correspondientes a cada uno de los instrumentos notariales otorgados, con su respectiva impresión de fecha y hora, junto con los datos de presentación ante el Registro Nacional.
12. Formulario de Solicitud de Servicios Notariales. Consistente en la toma de datos de la o las personas requirentes de un servicio específico. Documento en el cual se guarda copia de los documentos de identidad de cada uno, así como de sus correspondientes firmas. En el caso bajo examen, del Poder Especial, de la Cancelación de Hipoteca y de la Donación con Reserva de Usufructo.
13. Formulario de Constancia de Recibo de los testimonios de escritura entregados a los comparecientes, según corresponda.

Todos los anteriormente mencionados documentos, archivados conforme a su respectivo uso, según la escritura o instrumento notarial otorgado.

### **Instrumento Notarial**

De seguido, se agregarán los distintos instrumentos notariales que fueron otorgados en cumplimiento de la voluntad de la usuaria Patricia Bermúdez Rojas; los cuales se expondrán en el orden cronológico en que fueron estos otorgados.



Comprendiendo en esta exposición no solo las escrituras y testimonios de escrituras, sino que además los documentos que quedan formando parte del Archivo de Referencias:



15785---09:077-:


No. 3 140 140 B1  
PROTOCOLO

No. 001

1	LIC ANDRES BASTOS CAVALLINI FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCION
2	NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE
3	RESOLUCION DNN-DE-0018-2024: HACE CONSTAR QUE ESTE ES EL TOMO NUMERO
4	UNO DEL PROTOCOLO QUE SE AUTORIZA AL NOTARIO ALLEN EDUARDO CHAN
5	MONTERO, QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN NOMBRAMIENTO PLENO Y QUIEN
6	TAMBIEN SUSCRIBE ESTA RAZÓN. CONTIENE DOSCIENTAS HOJAS REMOVIBLES DE
7	PAPEL DE OFICIO NUMERADAS DEL UNO AL DOSCIENTOS CON NUMERO Y SERIE
8	TRES MIL CIENTO CUARENTA -UNO CUATRO CERO B UNO A LA TRES MIL CIENTO
9	CUARENTA DOS CUATRO CERO B UNO LAS CUALES SE ENCUENTRAN SIN UTILIZAR Y
10	EN PERFECTO ESTADO DE CONSERVACION Y LIMPIEZA. SE AGREGAN Y CANCELAN
11	LOS TIMBRES DE LEY MEDIANTE ENTERO BANCARIO EXTENDIDO POR EL BANCO DE
12	COSTA RICA NUMERO UNO DOS TRES TRES CUATRO SEIS CUATRO CINCO SIETE
13	CUATRO SIETE. EL CUAL SE ARCHIVA EN ESTA OFICINA DE CONFORMIDAD CON EL
14	ARTICULO DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO DEL CODIGO FISCAL-SAN JOSE A LAS
15	ONCE HORAS DEL SEIS DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO REFERENCIA: UNO
16	OCHO OCHO OCHO SIETE OCHO-ULTIMA LINEA. FUNCIONARIO <i>Andrés B C</i>
17	SELLO DNN.  NOTARIO 
18	
19	
20	<b>Número Uno – Uno.</b> Ante mí, <b>Allen Eduardo Chan Montero</b> , Notario Público con oficina en la
21	provincia de Alajuela, cantón y ciudad de Grecia, calle dos, avenida uno, cien metros norte del
22	costado oeste del parque central de Grecia, comparecen: <b>EDGAR FERNÁNDEZ BERMÚDEZ</b> ,
23	mayor de edad, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero dos uno dos cero
24	dos tres cuatro, casado en primeras nupcias, quien dice ser de ocupación administrador de
25	empresas turísticas y, vecino de España, Madrid, Paseo Fernán Núñez, calle Goya, número
26	cuatro, y <b>ELVIRA FERNÁNDEZ BERMÚDEZ</b> , mayor de edad, quien porta y exhibe la cédula de
27	identidad número uno cero dos tres cinco cero dos tres seis, casada en segundas nupcias, quien
28	dice ser de ocupación administradora de empresas y, vecina de Alajuela, Grecia, San Juan de
29	Grecia de la escuela San Juan, un kilómetro al este, casa esquinera color turquesa, con malla
30	tipo ciclón color negro y, <b>DICEN: PRIMERO.</b> Que Edgar Fernández Bermúdez confiere Poder



## PROTOCOLO

1	Especial a Elvira Fernández Bermúdez, para que en su nombre comparezca ante notario y
2	proceda a aceptar de parte de Patricia Bermúdez Rojas, mayor, con cédula de identidad número
3	tres cero tres dos uno cero siete seis cinco, la donación del dominio en una parte de tres partes
4	iguales, con reserva del usufructo a nombre de Patricia Bermúdez Rojas, de la finca inscrita en
5	el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, provincia de Cartago, matrícula tres- cero dos uno
6	cinco siete- mil novecientos sesenta y dos, la cual es terreno para construir con una casa de
7	habitación, lote uno, bloque J, situada en la provincia de Cartago, cantón La Unión, distrito San
8	Juan, colinda al norte con avenida seis, frente calle con seis metros, al sur con Desarrollos del
9	Este, Sociedad Anónima, lote veintitrés, bloque J, al este con Desarrollos del Este, Sociedad
10	Anónima, lote dos, bloque J y al oeste con calle cuatro, frente calle dieciséis metros, al noroeste
11	calle pública frente a calle once con sesenta y seis metros, mide ciento noventa y seis metros
12	con cincuenta y siete decímetros cuadrados, y tiene el plano catastrado número C – uno siete
13	cinco nueve cinco cuatro nueve – dos mil seis, la cual soporta servidumbre trasladada e hipoteca
14	en primer grado con el Banco Nacional de Costa Rica. <b>SEGUNDO:</b> Que Elvira Fernández
15	Bermúdez de manera expresa acepta el mandato otorgado. El suscrito notario advirtió a los
16	comparecientes el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones, quienes entendidos las
17	aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace constar que una copia del documento
18	de identidad de cada uno de los comparecientes, copia del pasaporte del compareciente Edgar
19	Fernández Bermúdez, así como de la certificación literal de la finca matrícula tres- cero dos uno
20	cinco siete- mil novecientos sesenta y dos, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal
21	como lo establece el Código Notarial vigente. <b>ES TODO.</b> Expido un primer testimonio para la
22	apoderada. Leída la presente escritura a los otorgantes, la aprobamos y todos firmamos en la
23	localidad de Grecia, a las nueve horas del veintinueve de febrero del dos mil veinticuatro. -----
24	<u>Edgar Fernández Bermúdez</u> <u>Elvira Fernández Bermúdez</u> 
25	
26	<b>Número Dos – Uno.</b> Ante mí, Allen Eduardo Chan Montero, Notario Público con oficina en la
27	provincia de Alajuela, cantón y ciudad de Grecia, calle dos, avenida uno, cien metros norte del
28	costado oeste del parque central de Grecia, comparece: <b>MIGUEL ALFARO ALPÍZAR</b> , mayor,
29	casado una vez, administrador de empresas, vecino de Alajuela, Grecia, San José, Santa
30	Gertrudis Norte, doscientos metros al norte de la escuela de la localidad, casa de dos plantas,



15785---09:077-:

No. 3 140 140 B1  
PROTOCOLO

No. 002

1	color celeste, portador de la cédula de identidad número dos – cero cuatrocientos trece – cero
2	seiscientos treinta y ocho, en su condición de Apoderado General sin límite de suma del Banco
3	Nacional de Costa Rica, citas que se encuentran vigente en el Registro de Personas Jurídicas
4	del Registro Nacional al tomo: dos mil trece, asiento: tres tres siete cinco seis seis, consecutivo:
5	uno, secuencia cero siete, con cedula jurídica: cuatro– cero cero cero – cero cero diez dos uno,
6	y <b>DICE</b> : Que por haber recibido de <b>Patricia Bermúdez Rojas</b> , mayor, costarricense, con cédula
7	de identidad número tres cero tres dos uno cero siete seis cinco, la suma de ochenta y cinco
8	millones de colones y sus respectivos intereses, CANCELA TOTALMENTE la hipoteca inscrita
9	en la Sección respectiva del Registro Público al Tomo dos mil catorce, Asiento: tres siete tres
10	ocho seis – cero uno – cero cero cero uno – cero cero uno, dejando libre de ese gravamen la
11	finca Provincia de Cartago, matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil novecientos sesenta y
12	dos, la cual es terreno para construir con una casa de habitación, lote uno, bloque J, situada en
13	la provincia de Cartago, cantón La Unión, distrito San Juan, colinda al norte con avenida seis,
14	frente calle con seis metros, al sur con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote veintitrés,
15	bloque J, al este con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote dos, bloque J y al oeste con
16	calle cuatro, frente calle dieciséis metros, al noroeste calle pública frente a calle once con
17	sesenta y seis metros, mide ciento noventa y seis metros con cincuenta y siete decímetros
18	cuadrados, y tiene el plano catastrado número C – uno siete cinco nueve cinco cuatro nueve –
19	dos mil seis, la cual soporta servidumbre trasladada y extinguida la responsabilidad del deudor.
20	El suscrito notario advirtió al compareciente, el valor y la trascendencia legal de sus
21	estipulaciones, quien entendido las acepta plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace
22	constar que una copia del documento de identidad del compareciente, así como de la
23	certificación literal de la finca matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil novecientos sesenta
24	y dos, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal como lo establece el Código Notarial
25	vigente. <b>ES TODO</b> . Extiendo dos primeros testimonios para la ex deudora y para presentación
26	ante el Registro Nacional. Léida esta escritura al otorgante, resulta conforme, la aprueba y juntos
27	firmamos en la ciudad de Grecia, a las diez horas del uno de marzo del dos mil veinticuatro.
28	<i>Miguel Alfaro Alpizar</i>
29	
30	




15785---09:077-:

No. 3 140 140 B1  
PROTOCOLO

No. 003

1	<b>Número Tres – Uno.</b> Ante mí, <b>Allen Eduardo Chan Montero</b> , Notario Público con oficina en la
2	provincia de Alajuela, cantón y ciudad de Grecia, calle dos, avenida uno, cien metros norte del
3	costado oeste del parque central de Grecia, comparecen: <b>PATRICIA BERMÚDEZ ROJAS</b> ,
4	mayor, costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad número tres- cero tres dos
5	uno- cero siete seis cinco, viuda de sus primeras nupcias, ama de casa, vecina de la provincia
6	de Cartago, cantón La Unión, distrito San Juan, residencial La Esmeralda, lote uno, bloque J,
7	casa doce, y <b>ELVIRA FERNÁNDEZ BERMÚDEZ</b> , mayor de edad, quien porta y exhibe la cédula
8	de identidad número uno cero dos tres cinco cero dos tres seis, casada en segundas nupcias,
9	quien dice ser de ocupación administradora de empresas y, vecina de Alajuela, Grecia, San
10	Juan de Grecia de la escuela San Juan, un kilómetro al este, casa esquinera color turquesa, con
11	malla tipo ciclón color negro, actuando en su nombre propio, así como también actuando en su
12	condición de apoderada especial de <b>ALONSO FERNÁNDEZ BERMÚDEZ</b> , mayor,
13	costarricense, con documento de identidad cédula número uno- cero cero nueve cuatro- cero
14	uno uno dos, divorciado de sus primeras nupcias, quien dice ser de ocupación administrador de
15	empresas, vecino de Italia, Florencia, vía Giandomenico Romagnose, número nueve y actuando
16	en su condición de apoderada especial de <b>EDGAR FERNÁNDEZ BERMÚDEZ</b> , mayor de edad,
17	costarricense, con documento de identidad cédula número uno- cero dos uno dos- cero dos tres
18	cuatro, casado en primeras nupcias, quien dice ser de ocupación administrador de empresas
19	turísticas, vecino de España, Madrid, Paseo Fernán Núñez, calle Goya, número cuatro y, <b>DICEN:</b>
20	<b>PRIMERO.</b> Que la primera compareciente Patricia Bermúdez Rojas, reservándose de por vida
21	el derecho de usufructo le dona en partes iguales a, Alonso Fernández Bermúdez, a Edgar
22	Fernández Bermúdez y a Elvira Fernández Bermúdez, la finca inscrita en el Registro de la
23	Propiedad, provincia de Cartago, matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil novecientos
24	sesenta y dos, la cual es terreno para construir con una casa de habitación, lote uno, bloque J,
25	situada en la provincia de Cartago, cantón La Unión, distrito San Juan, colinda al norte con
26	avenida seis, frente calle con seis metros, al sur con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima,
27	lote veintitrés, bloque J, al este con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote dos, bloque J
28	y al oeste con calle cuatro, frente calle dieciséis metros, al noroeste calle pública frente a calle
29	once con sesenta y seis metros, mide ciento noventa y seis metros con cincuenta y siete
30	decímetros cuadrados, y tiene el plano catastrado número C – uno siete cinco nueve cinco cuatro

1	nueve – dos mil seis, la cual soporta servidumbre trasladada, soportando actualmente hipoteca
2	inscrita en la Sección de hipotecas del Registro Público al Tomo dos mil catorce, Asiento: tres
3	siete tres ocho seis – cero uno – cero cero cero uno – cero cero uno, con citas de presentación
4	de cancelación de hipoteca visibles al Tomo dos mil veinticuatro, Asiento uno cinco tres dos seis
5	tres de fecha uno de marzo del dos mil veinticuatro. <b>SEGUNDO.</b> La compareciente Elvira
6	Fernández Bermúdez, acepta la donación, con las reservas dichas; también, actuando en
7	cumplimiento de los mandatos otorgados respectivamente por los poderdantes Alonso
8	Fernández Bermúdez y Edgar Fernández Bermúdez, acepta en nombre de éstos y a su favor la
9	donación con las reservas dichas. Se estima esta donación para los efectos fiscales en la suma
10	de diez mil colones. El suscrito Notario advirtió a las comparecientes, el valor y la trascendencia
11	legal de sus estipulaciones, quienes entendidas las aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito
12	notario hace constar, que una copia del documento de identidad de cada una de las
13	comparecientes, de la certificación literal de la finca matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil
14	novecientos sesenta y dos, del plano catastrado de la propiedad y los poderes especiales
15	otorgados a la compareciente Elvira Fernández Bermúdez, han sido agregados a mi archivo de
16	referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. <b>ES TODO.</b> Expido dos primeros
17	testimonios para el donatario y para su presentación ante el Registro Nacional. Leído lo escrito
18	a las otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban, y firmamos en la ciudad de
19	Grecia a las diez horas del ocho de marzo de dos mil veinticuatro. <i>Elvira Fernández Bermúdez</i>
20	<i>Patricia Bermúdez Rojas</i> 
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA**  
**NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-353165-2024 PERSONA**  
**JURIDICA: 4- 000 - 000102-1**

---

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA

**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 2013 ASIENTO: 337566 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 17/02/2013

**DOMICILIO:** SAN JOSÉ-SAN JOSÉ, AVENIDAS 1 Y 3, CALLE 4.

**OBJETO/FINES (SINTESIS):** ACUERDOS COMERCIALES U OTROS ANALOGOS CON TERCEROS Y EN NOMBRE DE TERCEROS, A LA INTERMEDIACION EN LA PRESTACION DE SERVICIOS Y ASESORIAS PROFESIONALES, PERO SIN ESTAR LIMITADA A, MATERIA DE DERECHO, CONTABILIDAD, ADMINISTRACION DE EMPRESAS Y OTRAS MATERIAS O CAMPOS PROFESIONALES, SIEMPRE QUE LOS TERCEROS SIN PERJUICIO DE QUE PUEDA DEDICARSE AL EJERCICIO DEL COMERCIO EN SU FORMA MAS AMPLIA, LA INDUSTRIA, LA GANADERIA, LA AGRICULTURA, EL TURISMO, LA PRESTACION DE SERVICIOS.

**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 16/02/1948 VENCIMIENTO: 16/02/2148

**NUMERO LEGALIZACION:** 4062001299546

**FECHA LEGALIZACION:** 17/02/1948

**ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** GERENTE UNO Y GERENTE DOS NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL

**REPRESENTACION**

GERENTE UNO, QUIEN TENDRA LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA EJERCIENDO FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, PUDIENDO ACTUAR EN CONJUNTO O SEPARADAMENTE Y CORRESPONDE AL GERENTE DOS, LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA EJERCIENDO FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMO CON LIMITE DE SUMA HASTA LA SUMA DE QUINIENTOS MIL COLONES. PUDIENDO ACTUAR JUNTOS O SEPARADAMENTE. PODRA SUSTITUIR SUS PODERES EN TODO O EN PARTE, OTORGAR PODERES, REVOCAR DICHAS SUSTITUCIONES Y PODERES Y HACER Y OTORGAR OTROS DE NUEVO, RESERVANDOSE O NO EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE SUSTITUYA

**NOMBRAMIENTOS**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 17/02/2023 **CARGO:** APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA

**OCUPADO POR:** MIGUEL ALFARO ALÍZAR CEDULA DE IDENTIDAD: 2-0413-0638

**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA: INICIO:** 16/02/2023 **VENCIMIENTO:** 16/02/2122

**NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURIDICA**  
**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 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 DEL REGISTRO NACIONAL; 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 13 HORAS 44 MINUTOS Y 35 SEGUNDOS, DEL 27 DE FEBRERO DE 2023. 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. SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y FISCALIA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.



1 Número Diez – Dos. Ante mí, **Andrea Lombardi**, Notario Consular con oficina en Italia,  
2 Florenia, Vía Francesco Baracca, siete D/E/F/G cinco cero uno dos siete Firenze, comparece:  
3 **ALONSO FERNÁNDEZ BERMÚDEZ**, mayor de edad, costarricense quien porta y exhibe la  
4 cédula de identidad de la República de Costa Rica número uno- cero cero nueve cuatro- cero  
5 uno uno dos, divorciado de sus primeras nupcias, quien dice ser de ocupación administrador  
6 de empresas, vecino de Italia, Florenia, vía Giandomenico Romagnose, número nueve y,  
7 **DICE: PRIMERO.** Que Alonso Fernández Bermúdez confiere Poder Especial a Elvira  
8 Fernández Bermúdez, quien es costarricense, mayor de edad, con cédula de identidad número  
9 uno- cero dos tres cinco- cero dos tres seis, casada en segundas nupcias, quien dice ser de  
10 ocupación administradora de empresas y, vecina de Alajuela, Grecia, San Juan de Grecia de la  
11 escuela San Juan, un kilómetro al este, casa esquinera color turquesa, con malla tipo ciclón  
12 color negro, para que en su nombre comparezca ante notario y proceda a aceptar de parte de  
13 Patricia Bermúdez Rojas, mayor, con cédula de identidad número tres cero tres dos uno cero  
14 siete seis cinco, la donación del dominio en una parte de tres partes iguales, con reserva del  
15 usufructo a nombre de Patricia Bermúdez Rojas, de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario  
16 del Registro Nacional, provincia de Cartago, matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil  
17 novecientos sesenta y dos, la cual es terreno para construir con una casa de habitación, lote  
18 uno, bloque J, situada en la provincia de Cartago, cantón La Unión, distrito San Juan, colinda  
19 al norte con avenida seis, frente calle con seis metros, al sur con Desarrollos del Este, Sociedad  
20 Anónima, lote veintitrés, bloque J, al este con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote dos,  
21 bloque J y al oeste con calle cuatro, frente calle dieciséis metros, al noroeste calle pública frente  
22 a calle once con sesenta y seis metros, mide ciento noventa y seis metros con cincuenta y siete  
23 decímetros cuadrados, y tiene el plano catastrado número C – uno siete cinco nueve cinco  
24 cuatro nueve – dos mil seis, la cual soporta servidumbre trasladada e hipoteca en primer grado  
25 con el Banco Nacional de Costa Rica. El suscrito notario consular advirtió al compareciente del  
26 valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones, quien entendido las acepta plenamente.  
27 Asimismo, el suscrito notario consular hace constar que una copia del documento de identidad  
28 del compareciente, así como de la certificación literal de la finca matrícula tres- cero dos uno  
29 cinco siete- mil novecientos sesenta y dos, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal  
30 como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el



1 poderdante. Léida la presente escritura al otorgante, la aprobamos y todos firmamos en la  
2 localidad de Florencia, Italia, a las diez horas del veintisiete de febrero del dos mil veinticuatro.  
3 Alonso Fernández Bermúdez (ILEGIBLE) / Notario Consular Andrea Lombardi (ILEGIBLE) -----  
4 Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número Diez – Dos, visible del Folio quince  
5 frente línea uno, al folio quince vuelto línea cuatro, del Tomo Dos del Protocolo del suscrito  
6 notario consular. Confrontada con su original resultó conforme y lo expido como un primer  
7 testimonio en el mismo acto de su otorgamiento.



*Andrea Lombardi*

**Montos Fijos**  
Mensajes importantes

Registro: ENTERO DE TIMBRES  
Acto: PODERES O MANDAMIENTOS  
Boleta Seguridad: 109140494  
Finca/Placa: 109140494

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
008	275.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
000	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		

Tasación 521126460 Timbre 275.00 Total 258.50

Para pagar esta tasación presione aquí  
o anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 27/02/2024 09:05:07

Calcular



**MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y CULTO  
GOBIERNO DE COSTA RICA**

Departamento de Servicios Consulares  
Departamento de Autenticaciones y Legalizaciones

En atribución de las funciones asignadas al Departamento de Servicios Consulares se certifica que el señor Andrea Lombardi, se encuentra acreditado en funciones de Notario Consular con oficina en Italia, Florencia, con oficina localizada en Vía Francesco Baracca, siete D/E/F/G cinco cero uno dos siete Firenze, así como que su firma se encuentra debidamente registrada en nuestro departamento. Siendo dicha firma la siguiente:

*Andrea Lombardi*

Se extiende a solicitud de la parte interesada Elvira Fernández Bermúdez.

San José, Costa Rica, 07 de marzo del 2024.

Funcionario Autorizado  
Luís Alfonso Piedra Zúñiga





1 **Número Uno – Uno.** Ante mí, Allen Eduardo Chan Montero, Notario Público con oficina en la  
2 provincia de Alajuela, cantón y ciudad de Grecia, calle dos, avenida uno, cien metros norte del  
3 costado oeste del parque central de Grecia, comparecen: **EDGAR FERNÁNDEZ BERMÚDEZ,**  
4 mayor de edad, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero dos uno dos cero  
5 dos tres cuatro, casado en primeras nupcias, quien dice ser de ocupación administrador de  
6 empresas turísticas y, vecino de España, Madrid, Paseo Fernán Núñez, calle Goya, número  
7 cuatro, y **ELVIRA FERNÁNDEZ BERMÚDEZ,** mayor de edad, quien porta y exhibe la cédula  
8 de identidad número uno cero dos tres cinco cero dos tres seis, casada en segundas nupcias,  
9 quien dice ser de ocupación administradora de empresas y, vecina de Alajuela, Grecia, San  
10 Juan de Grecia de la escuela San Juan, un kilómetro al este, casa esquinera color turquesa,  
11 con malla tipo ciclón color negro y, **DICEN: PRIMERO.** Que Edgar Fernández Bermúdez  
12 confiere Poder Especial a Elvira Fernández Bermúdez, para que en su nombre comparezca  
13 ante notario y proceda a aceptar de parte de Patricia Bermúdez Rojas, mayor, con cédula de  
14 identidad número tres cero tres dos uno cero siete seis cinco, la donación del dominio en una  
15 parte de tres partes iguales, con reserva del usufructo a nombre de Patricia Bermúdez Rojas,  
16 de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, provincia de Cartago,  
17 matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil novecientos sesenta y dos, la cual es terreno para  
18 construir con una casa de habitación, lote uno, bloque J, situada en la provincia de Cartago,  
19 cantón La Unión, distrito San Juan, colinda al norte con avenida seis, frente calle con seis  
20 metros, al sur con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote veintitrés, bloque J, al este con  
21 Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote dos, bloque J y al oeste con calle cuatro, frente  
22 calle dieciséis metros, al noroeste calle pública frente a calle once con sesenta y seis metros,  
23 mide ciento noventa y seis metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados, y tiene el plano  
24 catastrado número C – uno siete cinco nueve cinco cuatro nueve – dos mil seis, la cual soporta  
25 servidumbre trasladada e hipoteca en primer grado con el Banco Nacional de Costa Rica.  
26 **SEGUNDO:** Que Elvira Fernández Bermúdez de manera expresa acepta el mandato otorgado.  
27 El suscrito notario advirtió a los comparecientes el valor y la trascendencia legal de sus  
28 estipulaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace  
29 constar que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, copia  
30 del pasaporte del compareciente Edgar Fernández Bermúdez, así como de la certificación literal



1 de la finca matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil novecientos sesenta y dos, han sido  
2 agregados a mi archivo de referencias, tal como lo establece el Código Notarial vigente. **ES**  
3 **TODOS.** Expido un primer testimonio para la apoderada. Leída la presente escritura a los  
4 otorgantes, la aprobamos y todos firmamos en la localidad de Grecia, a las nueve horas del  
5 veintinueve de febrero del dos mil veinticuatro. Edgar Fernández Bermúdez / Elvira Fernández  
6 Bermúdez / Allen Eduardo Chan Montero -----  
7 Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número Uno – Uno, visible del Folio uno frente  
8 línea veinte, al folio uno vuelto línea veintitrés, del Tomo Uno del Protocolo del suscrito notario.  
9 Confrontada con su original resultó conforme y lo expido como un primer testimonio en el mismo  
10 acto de su otorgamiento.



**Montos Fijos**  
Mensajes importantes

Registro: ENTERO DE TIMBRES  
Acto: PODERES O MANDAMIENTOS  
Boleta Seguridad: 109140494  
Finca/Placa: 109140494

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
008	275.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
000	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		

Tasación 521126460    Timbre 275.00    Total 268.50

Para pagar esta tasación presione aquí  
o anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 27/02/2024 09:05:07

**Calcular**

08/3/24, 08:00

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 02157- - -000**

---

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 02157 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY  
NATURALEZA: LOTE 1 TERRENO CONSTRUIDO CON UNA CASA DE HABITACIÓN  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JUAN CANTON 2-LA UNIÓN DE LA PROVINCIA DE CARTAGO  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE: AVENIDA SEIS FRENTE CALLE CON SEIS METROS  
SUR: DESARROLLOS DEL ESTE SA LOTE 23 BLOQUE J  
ESTE: DESARROLLOS DEL ESTE SA LOTE 2 BLOQUE J  
OESTE: CALLE 4 FRENTE DE CALLE 16 METROS  
NOROESTE: CALLE PÚBLICA CON 66 METROS

MIDE: CIENTO NOVENTA Y SES METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS  
PLANO: C-1759549-2006  
IDENTIFICADOR PREDIAL:304020064422\_\_  
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO INSCRITA EN</b>
3-00050004 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 85,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

PATRICIA BERMÚDEZ ROJAS  
CEDULA IDENTIDAD 3-0321-0765  
ESTADO CIVIL: VIUDA UNA VEZ  
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES CON CERO CENTIMOS  
DUEÑO DE LA TOTALIDAD DE LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 0408-00002291-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-FEB-1972 OTROS:  
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY  
HIPOTECA EN PRIMER GRADO  
ACREEDOR: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CITAS: 2000-842907-001  
PRESENTADA A LAS 12:54 DEL DIA 19/12/2000  
OTORGADA A LAS 17:00 DEL DIA 15/12/2000

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY  
SERVIDU CONDICI REF: 46094-000  
CITAS: 392-00504-01-0803-001  
FINCA REFERENCIA 7050004 000  
AFECTA A FINCA: 7-00064422 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU CONDICI  
CITAS: 392-00504-01-0805-001  
FINCA REFERENCIA 7050004 000  
AFECTA A FINCA: 7-00064422 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS CITAS: 408-02291-01-0104-001  
AFECTA A FINCA: 3-00064422 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-03-2024 a las 08:00 horas

ESTA CERTIFICACIÓN CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSITUYEN DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECE LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INDICO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIDITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE COTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SRIVASE COMUNICARLO AL CETRNO DE ASISTENCIA AL SUSUARIO, TELE'FONO. 2202-0888.

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OCIFIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL A LAS 08 HORAS 00 MINUTOS Y 10 SEGUNDOS DEL 08 DE MARZO DEL 2024.

PODRASER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

SE TIENE POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020. POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.



1 **Número Dos – Uno.** Ante mí, Allen Eduardo Chan Montero, Notario Público con oficina en la  
2 provincia de Alajuela, cantón y ciudad de Grecia, calle dos, avenida uno, cien metros norte del  
3 costado oeste del parque central de Grecia, comparece: **MIGUEL ALFARO ALPÍZAR**, mayor,  
4 casado una vez, administrador de empresas, vecino de Alajuela, Grecia, San José, Santa  
5 Gertrudis Norte, doscientos metros al norte de la escuela de la localidad, casa de dos plantas,  
6 color celeste, portador de la cédula de identidad número dos – cero cuatrocientos trece – cero  
7 seiscientos treinta y ocho, en su condición de Apoderado General sin límite de suma del Banco  
8 Nacional de Costa Rica, citas que se encuentran vigente en el Registro de Personas Jurídicas  
9 del Registro Nacional al tomo: dos mil trece, asiento: tres tres siete cinco seis seis, consecutivo:  
10 uno, secuencia cero siete, con cedula jurídica: cuatro– cero cero cero – cero cero diez dos uno,  
11 y **DICE:** Que por haber recibido de Patricia Bermúdez Rojas, mayor, costarricense, con cédula  
12 de identidad número tres cero tres dos uno cero siete seis cinco, la suma de ochenta y cinco  
13 millones de colones y sus respectivos intereses, CANCELA TOTALMENTE la hipoteca inscrita  
14 en la Sección respectiva del Registro Público al Tomo dos mil catorce, Asiento: tres siete tres  
15 ocho seis – cero uno – cero cero cero uno – cero cero uno, dejando libre de ese gravamen la  
16 finca Provincia de Cartago, matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil novecientos sesenta y  
17 dos, la cual es terreno para construir con una casa de habitación, lote uno, bloque J, situada en  
18 la provincia de Cartago, cantón La Unión, distrito San Juan, colinda al norte con avenida seis,  
19 frente calle con seis metros, al sur con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote veintitrés,  
20 bloque J, al este con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote dos, bloque J y al oeste con  
21 calle cuatro, frente calle dieciséis metros, al noroeste calle pública frente a calle once con  
22 sesenta y seis metros, mide ciento noventa y seis metros con cincuenta y siete decímetros  
23 cuadrados, y tiene el plano catastrado número C – uno siete cinco nueve cinco cuatro nueve –  
24 dos mil seis, la cual soporta servidumbre trasladada y extinguida la responsabilidad del deudor.  
25 El suscrito notario advirtió al compareciente, el valor y la trascendencia legal de sus  
26 estipulaciones, quien entendido las acepta plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace  
27 constar que una copia del documento de identidad del compareciente, así como de la  
28 certificación literal de la finca matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil novecientos sesenta  
29 y dos, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal como lo establece el Código Notarial  
30 vigente. **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio para la ex deudora. Léida esta escritura al



1 otorgante, resulta conforme, la aprueba y juntos firmamos en la ciudad de Grecia, a las diez  
2 horas del uno de marzo del dos mil veinticuatro. Miguel Alfaro Alpizar / Allen Eduardo Chan  
3 Montero -----

4 Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número Dos – Uno, visible del Folio uno vuelto  
5 línea veintiséis, al folio dos frente línea veintisiete, del Tomo Uno del Protocolo del suscrito  
6 notario. Confrontada con su original resultó conforme y lo expido como un primer testimonio en  
7 el mismo acto de su otorgamiento.



**Montos Fijos**  
Mensajes importantes

Registro: ENTERO DE TIMBRES  
Acto: ENTERO DE TIMBRES  
Boleta Seguridad: 109140494  
Finca/Placa: 109140494

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
008	55,000.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
000	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		

Tasación 521127556 Timbre 55,020.00 Total 51,718.80

Para pagar esta tasación presione aquí  
o anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 01/03/2024 11:00:57

Calcular



1 **Número Tres – Uno.** Ante mí, Allen Eduardo Chan Montero, Notario Público con oficina en la provincia  
2 de Alajuela, cantón y ciudad de Grecia, calle dos, avenida uno, cien metros norte del costado oeste del  
3 parque central de Grecia, comparecen: **PATRICIA BERMÚDEZ ROJAS**, mayor, costarricense, quien  
4 porta y exhibe la cédula de identidad número tres- cero tres dos uno- cero siete seis cinco, viuda de sus  
5 primeras nupcias, ama de casa, vecina de la provincia de Cartago, cantón La Unión, distrito San Juan,  
6 residencial La Esmeralda, lote uno, bloque J, casa doce, y **ELVIRA FERNÁNDEZ BERMÚDEZ**, mayor  
7 de edad, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero dos tres cinco cero dos tres seis,  
8 casada en segundas nupcias, quien dice ser de ocupación administradora de empresas y, vecina de  
9 Alajuela, Grecia, San Juan de Grecia de la escuela San Juan, un kilómetro al este, casa esquinera color  
10 turquesa, con malla tipo ciclón color negro, actuando en su nombre propio, así como también actuando  
11 en su condición de apoderada especial de **ALONSO FERNÁNDEZ BERMÚDEZ**, mayor, costarricense,  
12 con documento de identidad cédula número uno- cero cero nueve cuatro- cero uno uno dos, divorciado  
13 de sus primeras nupcias, quien dice ser de ocupación administrador de empresas, vecino de Italia,  
14 Florenzia, vía Giandomenico Romagnose, número nueve y actuando en su condición de apoderada  
15 especial de **EDGAR FERNÁNDEZ BERMÚDEZ**, mayor de edad, costarricense, con documento de  
16 identidad cédula número uno- cero dos uno dos- cero dos tres cuatro, casado en primeras nupcias,  
17 quien dice ser de ocupación administrador de empresas turísticas, vecino de España, Madrid, Paseo  
18 Fernán Núñez, calle Goya, número cuatro y, **DICEN: PRIMERO.** Que la primera compareciente Patricia  
19 Bermúdez Rojas, reservándose de por vida el derecho de usufructo, le dona en partes iguales a, Alonso  
20 Fernández Bermúdez, a Edgar Fernández Bermúdez y a Elvira Fernández Bermúdez, la finca inscrita  
21 en el Registro de la Propiedad, provincia de Cartago, matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil  
22 novecientos sesenta y dos, la cual es terreno para construir con una casa de habitación, lote uno, bloque  
23 J, situada en la provincia de Cartago, cantón La Unión, distrito San Juan, colinda al norte con avenida  
24 seis, frente calle con seis metros, al sur con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote veintitrés,  
25 bloque J, al este con Desarrollos del Este, Sociedad Anónima, lote dos, bloque J y al oeste con calle  
26 cuatro, frente calle dieciséis metros, al noroeste calle pública frente a calle once con sesenta y seis  
27 metros, mide ciento noventa y seis metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados, y tiene el plano  
28 catastrado número C – uno siete cinco nueve cinco cuatro nueve – dos mil seis, la cual soporta  
29 servidumbre trasladada, soportando actualmente hipoteca inscrita en la Sección de hipotecas del  
30 Registro Público al Tomo dos mil catorce, Asiento: tres siete tres ocho seis – cero uno – cero cero cero



1 uno – cero cero uno, con citas de presentación de cancelación de hipoteca visibles al Tomo dos mil  
2 veinticuatro, Asiento uno cinco tres dos seis tres de fecha uno de marzo del dos mil veinticuatro.  
3 **SEGUNDO.** La compareciente Elvira Fernández Bermúdez, acepta la donación, con las reservas dichas;  
4 también, actuando en cumplimiento de los mandatos otorgados respectivamente por los poderdantes  
5 Alonso Fernández Bermúdez y Edgar Fernández Bermúdez, acepta en nombre de éstos y a su favor la  
6 donación con las reservas dichas. Se estima esta donación para los efectos fiscales en la suma de diez  
7 mil colones. El suscrito Notario advirtió a las comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus  
8 estipulaciones, quienes entendidas las aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace constar,  
9 que una copia del documento de identidad de cada una de las comparecientes, de la certificación literal  
10 de la finca matrícula tres- cero dos uno cinco siete- mil novecientos sesenta y dos, del plano catastrado  
11 de la propiedad y los poderes especiales otorgados a la compareciente Elvira Fernández Bermúdez,  
12 han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. ES  
13 **TODOS.** Expido un primer testimonio para el donatario. Leído lo escrito a las otorgantes, resulta conforme,  
14 manifiestan que la aprueban, y firmamos en la ciudad de Grecia a las diez horas del ocho de marzo de  
15 dos mil veinticuatro. Patricia Bermúdez Rojas (ILEGIBLE) / Elvira Fernández Bermúdez (ILEGIBLE) /  
16 Notario Allen Eduardo Chan Montero (ILEGIBLE) -----  
17 Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número Tres – Uno, visible del Folio dos vuelto línea  
18 uno, al folio tres frente línea diecinueve, del Tomo Uno del Protocolo del suscrito notario. Confrontada  
19 con su original resultó conforme y lo expido como un primer testimonio en el mismo acto de su  
20 otorgamiento.



**Montos Fijos**  
Mensajes importantes

Registro: BIENES INMUEBLES  
Acto: DONACION DESTINADA A VIVIEND  
Boleta Seguridad: 109140494  
Finca/Placa: 3215719712

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
001	150*	TIMBRE REGISTRO NACI	
004	15,000*	TIMBRE AGRARIO	
005	12,50	TIMBRE FISCAL	
006	10	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
009	20,000	TIMBRE MUNICIPAL	
002	22,500	IMPUESTO TRASPASO	

Tasación 10,000\*\* 22,500\*\*

BCR 08/03/2024 11:05:36  
Calcular

Comprobante de Pago del Timbre del Colegio de Abogados, relacionado al Poder Especial.

**Montos Fijos**

Mensajes importantes

Registro: ENTERO DE TIMBRES  
 Acto: PODERES O MANDAMIENTOS  
 Boleta Seguridad: 109140494  
 Finca/Placa: 109140494

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
008	275.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
000	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		

Tasación 521126460 Timbre 275.00 Total 258.50

Para pagar esta tasación presione aquí o anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 29/02/2024 09:05:07

Calcular

Comprobante del Pago de Timbres, relacionado con la escritura de Cancelación de Hipoteca.

**Montos Fijos**

Mensajes importantes

Registro: ENTERO DE TIMBRES  
 Acto: ENTERO DE TIMBRES  
 Boleta Seguridad: 109140494  
 Finca/Placa: 109140494

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
008	55,000.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
000	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		

Tasación 521127556 Timbre 55,020.00 Total 51,718.80

Para pagar esta tasación presione aquí o anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 01/03/2024 11:00:57

Calcular

Comprobante de pago de los timbres e impuestos relacionados con la escritura de Donación con Reserva de Usufructo.

**Montos Fijos**

Mensajes importantes

Registro:    
Acto:    
Boleta Seguridad:    
Finca/Placa:

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
001	425,000.00	TIMBRE REGISTRO NACI	
004	106,250.00	TIMBRE AGRARIO	
005	625.00	TIMBRE FISCAL	
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
008	55,000.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
009	170,000.00	TIMBRE MUNICIPAL	
002	1,275,000.00	IMPUESTO TRASPASO	
	0.00		

<b>Tasación</b>	2,031,895,00	1,909,981,30
-----------------	--------------	--------------

BCR 08/03/2024 11:05:36

**Calcular**

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
 MINISTERIO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN  
 DECLARACIÓN DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES  
 \* indica campo requerido

IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO															
										DECLARACIÓN NÚMERO	1 548655090				
CEDULA*	4	Física (9-9999-9999) Jurídica o No. de identificación	1-0914-0494												
6	<b>NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA*</b>			Allen Eduardo Chan Montero											
7	CASA U OFICINA No.	8	CALLE, AVENIDA	calle dos, avenida uno	9	BARRIO									
10	OTRAS SEÑAS	Cien metros norte del costado oeste del parque central de Grecia													
1	PROVINCIA	1	CANTÓN	1	DISTRITO	1	TELÉFONO	1	FAX	1	APARTADO	1	COD. OF. POSTAL		
1	A	2	N	3	O	4	O	5	X	6	O	7	L		
Alajuela		Grecia		Central		8721-1291		2459-8956							
I. INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE TRANSMITENTE															
NOMBRE TRANSMITENTE*		20	Patricia Bermúdez Rojas			CÉDULA*		21	3-0321-0765						
OTROS		22	( )												
II. INFORMACIÓN DE ESCRITURA															
FECHA DE OTORGAMIENTO*		23	08/02/2024		NÚMERO DE ESCRITURA*		24	03	NÚMERO DE PROTOCOLO*		25	01			
# IDENTIFICACIÓN NOTARIO*		26	1-0914-0494		NOMBRE DE NOTARIO*		27	Allen Eduardo Chan Montero							
III. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDAD															
2	PROVINCIA*	2	No. DE FINCA*	3	DERECHO*	3	DUPLICADO	3	PROP.HOR.	3	TOMO	4	FOLIO	3	OTRAS ( )
8	A*	9	A*	0	O*	1	DO	2	R.	3	O	4	O	5	( )
Cartago		3-02157-1972		001		000				1972		00495			

IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE			
VALOR FISCAL	36	85,000,000.00	VALOR ESCRITURA*
			37
			85,000,000.00
BASE IMPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")			38
V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA			
IMPUESTO A PAGAR	79	Ø1,275,000°	
INTERESES*	82	Ø0,000,000°	
<b>TOTAL DEUDA TRIBUTARIA</b>	83	Ø1,275,000°	
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE:	84	Ø0,000,000°	
ADVERTENCIA: EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIO INSTRUCCIONES AL DORSO			
<b>TOTAL DEUDA A PAGAR:</b>		85	Ø1,275,000°
CONTRIBUYENTE			
	PAGO EN EFECTIVO	89	Ø1,275,000°
	TOTAL PAGADO	96	Ø1,275,000°





LIC. ALLEN EDUARDO  
CHAN MONTERO

Cédula Física 1-0914-0494  
Dirección: 100 norte del costado oeste del parque central de Grecia

Alajuela, Grecia, Grecia

Teléfono: 8721-1291

Sitio Web:

Comprobante Electrónico V. 4.3

**Factura Electrónica:**  
**00100001030000000001**

Fecha y hora de emisión: 29-02-2024 09:10:06 am

Fecha de vencimiento: 30-10-2023

Actividad económica: 741101 Email: 8710.chan@gmail.com Clave:

5063010230031028710010010000103000000001185346476

**Información financiera**

Código de Moneda: CRC  
Tipo de Cambio: CRC 1.00

**Cliente: EDGAR FERNÁNDEZ BERMÚDEZ**

**Contacto:**

Número de identificación: 102120234 Teléfono:  
Dirección: España, Madrid, Paseo Fernán Núñez, calle Goya número 4  
Teléfono: (+42) 880278273  
Email: efernandezb@gmail.com

No	COD	PRODUCTO	CANT	UNI	PRECIO	DESCUENTO	IMPUESTO	TOTAL DE LÍNEA
1	CUI0005	Poder Especial	1.00	Sp	CRC 90,750.00	CRC 0.00	IVA 13% CRC 11,797.50	CRC 102,547.5000

Código CABYS: 8212000000200

Comentario:  
Se anula factura porque cliente desistió de la solicitud del servicio profesional.

Servicios gravados:	CRC 90,750.00
Monto Total:	CRC 90,750.00
Descuento:	- CRC 0.00
Subtotal:	CRC 90750.00
Total IVA:	+ CRC 11,797.50
Otros Impuestos:	+ CRC 0.00
<b>Total:</b>	<b>CRC 102,547.50</b>

El monto total es equivalente a USD 632.98 con un tipo de cambio de CRC 537.14  
Número de documento de referencia: 50623102300310287100100100001010000000004126287071

Página 1 / 1

Consulta en línea: <https://mycr.ws/FP-fs/1.V812-XkJ>  
Documento emitido conforme lo establecido en la resolución de Factura Electrónica, N° DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.  
Comprobante generado por: [www.facturaprofesional.com](http://www.facturaprofesional.com)





LIC. ALLEN EDUARDO  
CHAN MONTERO

Cédula Física 1-0914-0494  
Dirección: 100 norte del costado oeste del parque central de Grecia

Alajuela, Grecia, Grecia

Teléfono: 8721-1291

Sitio Web:

Comprobante Electrónico V. 4.3

**Factura Electrónica:**  
**00100001030000000001**

Fecha y hora de emisión: 01-03-2024 07:45:00 am

Fecha de vencimiento: 01-03-2024

Email: 8710.chan@gmail.com

Clave:

5063010230031028710010010000103000000001185346476

**Información financiera**

Código de Moneda: CRC

Tipo de Cambio: CRC 1.00

**Cliente: PATRICIA BERMÚDEZ ROJAS** **Contacto**

Número de identificación: 303210765 Teléfono:

Dirección: Cartago, La Unión, Sam Juan

Teléfono: 880278273

Email: pbr@gmail.com

No	COD	PRODUCTO	CANT	UNI	PRECIO	DESCUENTO	IMPUESTO	TOTAL DE LÍNEA
1	CUI0005	Cancelación Hipoteca	1.00	Sp	CRC 514,525.00	CRC 0.00	IVA 13% CRC 66,888.25	CRC 581,413.25

Código CABYS: 8212000000200

1 T000001 Timbre Archivo 1.00 CRC 20

Comentario:

Servicios gravados: CRC 514,525.00

Monto Total: CRC 514,525.00

Descuento: - CRC 0.00

Subtotal: CRC 514525.00

Total IVA: + CRC 66,888.25

Otros Impuestos: + CRC 0.00

**Total: CRC 581,413.25**

El monto total es equivalente a USD 632.98 con un tipo de cambio de CRC 537.14

Número de documento de referencia: 50623102300310287100100100001010000000004126287071

Página 1 / 1

Consulta en línea: <https://mycr.ws/FP-fs/1.V812-XkJ>

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

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





LIC. ALLEN EDUARDO  
CHAN MONTERO

Cédula Física 1-0914-0494  
Dirección: 100 norte del costado oeste del parque central de Grecia

Alajuela, Grecia, Grecia  
Teléfono: 8721-1291

Sitio Web:

Comprobante Electrónico V. 4.3

**Factura Electrónica:**  
**00100001030000000001**

Fecha y hora de emisión: 08-03-2024 07:45:00 am

Fecha de vencimiento: 08-03-2024

8710.chan@gmail.com Clave:

Actividad económica: 741101 Email:

5063010230031028710010010000103000000001185346476

**Información financiera**

Código de Moneda: CRC

Tipo de Cambio: CRC 1.00

**Cliente: PATRICIA BERMÚDEZ ROJAS      Contacto:**

Número de identificación: 303210765      Teléfono:

Dirección: Cartago, La Unión, Sam Juan

Teléfono: 880278273

Email: pbr@gmail.com

No	COD	PRODUCTO	CANT	UNI	PRECIO	DESCUENTO	IMPUESTO	TOTAL DE LÍNEA
1	CUI0005	Donación con Reserva de Usufructo	1.00	Sp	CRC 1,029,050.00	CRC 0.00	IVA 13% CRC 133,776.50	CRC 1,162,826.50

Código CABYS: 8212000000200

1	T000001	Archivo	1.00	CRC	20
1	TR00002	Registro	1.00	CRC	425,000
1	T000003	Agrario	1.00	CRC	106,250
1	T000004	Fiscal	1.00	CRC	625
1	T000005	Municipal	1.00	CRC	170000
1	T000006	Traspaso	1.00	CRC	1275000

Servicios gravados: CRC 1,029,050.00

Monto Total: CRC 1,029,050.00

**Comentario:**

Se anula factura porque cliente desistió de la solicitud del servicio profesional.

Descuento: - CRC 0.00

Subtotal: CRC 1,029,050.00

Total IVA: + CRC 133,776.50

Otros Impuestos: + CRC 0.00

**Total: CRC 1,162,826.50**

El monto total es equivalente a USD 632.98 con un tipo de cambio de CRC 537.14

Número de documento de referencia: 5062310230031028710010010000101000000004126287071

Página 1 / 1

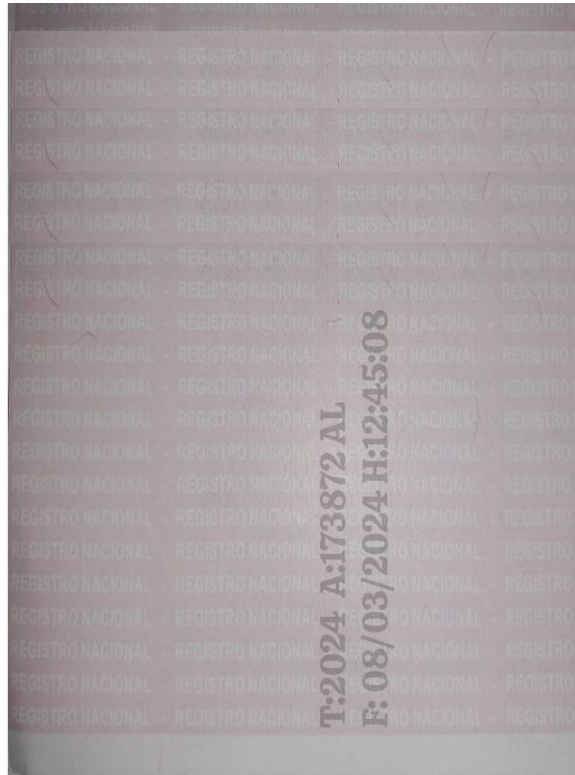
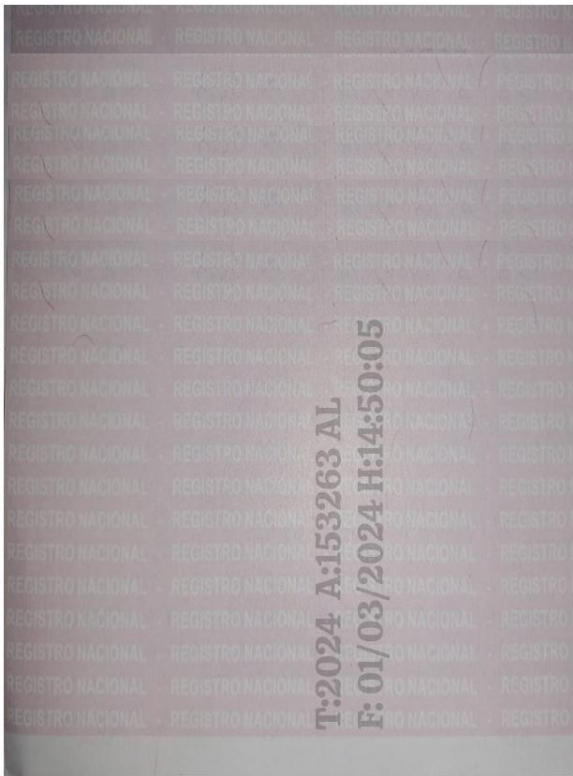
Consulta en línea: <https://mycr.ws/FP-fs/1.V812-XkJ>

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

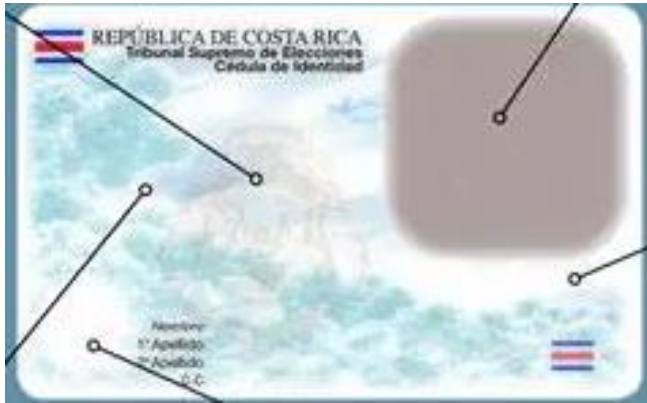
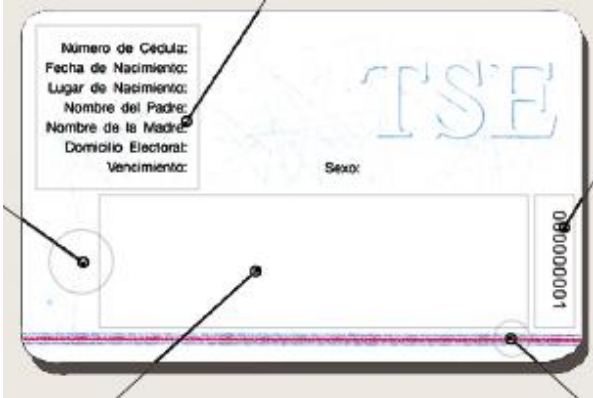
Comprobante generado por: [www.facturaprofesional.com](http://www.facturaprofesional.com)



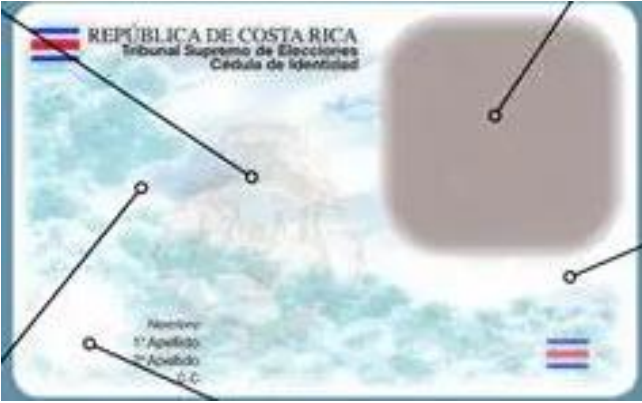
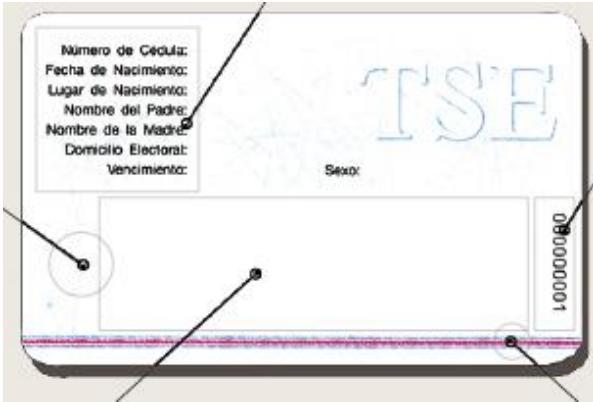
Boletas de Seguridad correspondientes respectivamente a la escritura de Cancelación de Hipoteca y a la escritura de Donación con Reserva de Usufructo, con su respectiva impresión de fecha y hora, junto con los datos de presentación ante el Registro Nacional.



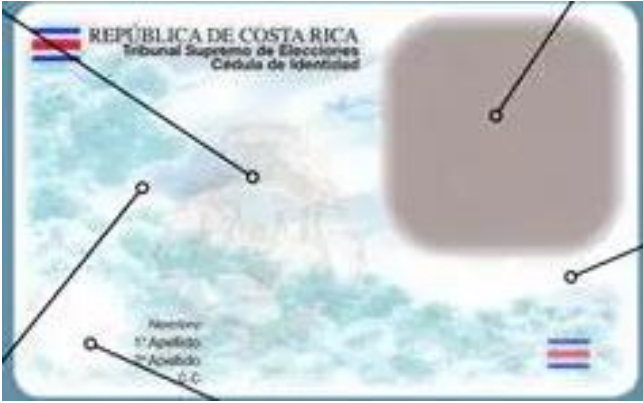
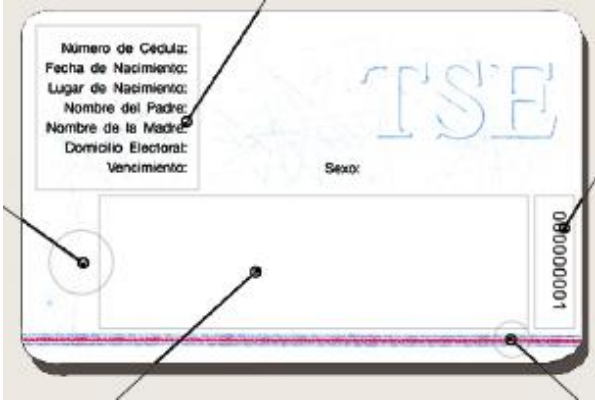
**SOLICITUD DE SERVICIOS NOTARIALES ANTE LA  
NOTARÍA LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

Nombre completo solicitante	Edgar Fernández Bermúdez	
Nº de documento de identidad	1-0212-0234	Tipo de Documento cédula
	Poder Especial	
Copia frente documento de identidad		
Copia anverso documento de identidad		
Firma	<p align="center"><u>Edgar Fernández Bermúdez</u></p>	
Fecha / Hora:	29 de febrero de 2024 08:30	
Dirección exacta:	España, Madrid, Paseo Fernán Núñez, calle Goya, número 4.	

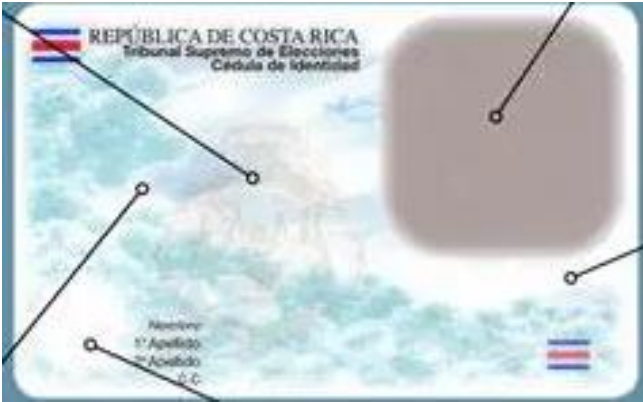
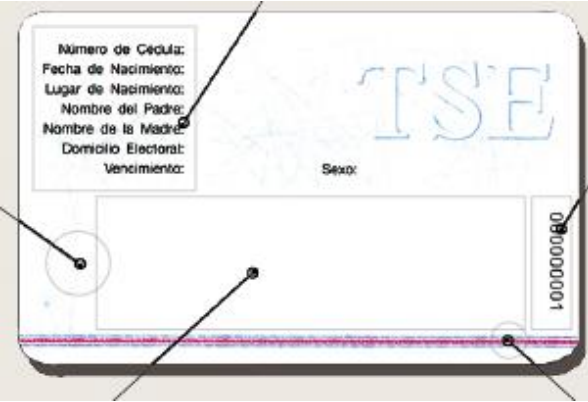
**SOLICITUD DE SERVICIOS NOTARIALES ANTE LA  
NOTARÍA LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

Nombre completo solicitante	Patricia Bermúdez Rojas	
N° de documento de identidad	3-0321-0765	Tipo de Documento Cédula
	Tipo de actuación notarial Cancelación de Hipoteca	
Copia frente documento de identidad		
Copia anverso documento de identidad		
Firma	<p align="center"><u>Patricia Bermúdez Rojas</u></p>	
Fecha / Hora:	23 de febrero 2024 10:00	
Dirección exacta:	<p>Cartago, La Unión, San Juan, residencial La Esmeralda, lote uno, bloque J, casa 12</p>	

**DATOS DE COMPARECIENTES EN INSTRUMENTOS NOTARIALES ANTE LA  
NOTARÍA LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

Nombre completo compareciente	Elvira Fernández Bermúdez	
Nº de documento de identidad	1-0235-0236	Tipo de Documento cédula
	Poder Especial Donación con Reserva de usufructo	
Tipo de actuación notarial en la que comparece		
Copia frente documento de identidad		
Copia anverso documento de identidad		
Firma	<p align="center">Elvira Fernández Bermúdez</p> <hr/>	
Fecha / Hora:	29 de febrero de 2024 08:30	
Dirección exacta:	<p>Alajuela, Grecia, San Juan de Grecia, de la escuela San Juan, un kilómetro al este, casa esquinera color turquesa, con malla tipo ciclón color negro</p>	

**SOLICITUD DE SERVICIOS NOTARIALES ANTE LA  
NOTARÍA LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

Nombre completo solicitante	Patricia Bermúdez Rojas	
N° de documento de identidad	3-0321-0765	Tipo de Documento Cédula
	Tipo de actuación notarial Donación con Reserva de usufructo	
Copia frente documento de identidad		
Copia anverso documento de identidad		
Firma	<p align="center"><u>Patricia Bermúdez Rojas</u></p>	
Fecha / Hora:	08 de marzo del 2024      09:30	
Dirección exacta:	Cartago, La Unión, San Juan, residencial La Esmeralda, lote uno, bloque J, casa 12	

**CONSTANCIA DE ENTREGA Y RECIBO  
DE TESTIMONIO DE ESCRITURA  
NOTARÍA LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

Nombre completo de la Persona a quien se entrega el Testimonio de Escritura:	Elvira Fernández Bermúdez	
N° de documento de identidad	1-0235-0236	Tipo de Documento
		cédula
Número de Escritura	Uno	
Inicia a Folio	Uno frente	
Finaliza a Folio	Uno vuelto	
Firma	Elvira Fernández Bermúdez	
Fecha / Hora de entrega:	29/02/2024 10:00am	

**CONSTANCIA DE ENTREGA Y RECIBO  
DE TESTIMONIO DE ESCRITURA  
NOTARÍA LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

Nombre completo de la Persona a quien se entrega el Testimonio de Escritura:	<i>Patricia Bermúdez Rojas</i>	
N° de documento de identidad	<i>3-0321-0765</i>	Tipo de Documento
		<i>cédula</i>
Número de Escritura	Dos	
Inicia a Folio	Uno vuelto	
Finaliza a Folio	Dos frente	
Firma	<u><i>Patricia Bermúdez Rojas</i></u>	
Fecha / Hora de entrega:	08/03/2024 11:00am	

**CONSTANCIA DE ENTREGA Y RECIBO  
DE TESTIMONIO DE ESCRITURA  
NOTARÍA LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

Nombre completo de la Persona a quien se entrega el Testimonio de Escritura:	Patricia Bermúdez Rojas	
N° de documento de identidad	3-0321-0765	Tipo de Documento
		cédula
Número de Escritura	Tres	
Inicia a Folio	Dos vuelto	
Finaliza a Folio	Tres frente	
Firma	<u>Patricia Bermúdez Rojas</u>	
Fecha / Hora de entrega:	08/03/2024 11:00am	

## ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

**LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO**

**CARNÉ # 18710**

**PRIMERA QUINCENA DE MARZO DEL 2024**

**ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA\***

**Tipo Principal**

**Presentado:**

**04/03/2024 15:40**

Tomó	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	01-V	01-F	01	29/02/2024	09:00	Poder Especial	Edgar Fernández Bermúdez Elvira Fernández Bermúdez	
****Última línea****								

Nota:

Copia del índice presentado por Internet de conformidad con el inciso c) del artículo 2, artículo 11 y siguientes del Decreto Ejecutivo N° 33398 - C. El original de este índice lo constituye la versión digital remitida al Archivo Notarial.

## ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. ALLEN EDUARDO CHAN MONTERO  
CARNÉ # 18710  
PRIMERA QUINCENA DE MARZO DEL 2024  
ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA\*

Tipo Principal

Presentado: 19/03/2024 15:45

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	01-V	02-F	02	01/03/2024	10:00	Cancelación Hipoteca	Miguel Alfaro Alpizar	
1	02-V	03-F	03	08/03/2024	10:00	Donación con Reserva de Usufructo	Patricia Bermúdez Rojas Elvira Fernández Bermúdez	
****Última línea****								

Nota:

Copia del índice presentado por Internet de conformidad con el inciso c) del artículo 2, artículo 11 y siguientes del Decreto Ejecutivo N° 33398 - C. El original de este índice lo constituye la versión digital remitida al Archivo Notarial.

## Referencias

Baudrit Carrillo D. (1984). Causa y Efecto En La Donación. Revista Judicial. Año IX. N° 31. 40 a 45. Recuperado de: [https://escuelajudicialpj.poder-judicial.go.cr/images/DocsRevista/revistajudicial\\_031.pdf](https://escuelajudicialpj.poder-judicial.go.cr/images/DocsRevista/revistajudicial_031.pdf)

Brenes Córdoba A. (2001). Tratado de los Bienes. (7ed) Editorial Juricentro.

CIJUL. 2014/12/02. Constitución de Hipoteca. Rama del Derecho: Derecho Civil. Descriptor: Derechos Reales. Palabras Claves: Hipoteca, Derechos Reales. Tribunal Primero Civil. Sentencia 1134. Jurisprudencia relativa a la cancelación de hipoteca. Resolución no 1134, de las siete horas con cuarenta y cinco minutos del trece de diciembre de dos mil diez. Página 14.

CIJUL. 2019/24/09. Poder Especial. Rama del Derecho: Derecho Civil. Descriptor: Obligaciones y Contratos. Palabras Claves: Mandato, Poder Especial, Artículo 1256 del Código Civil. Tribunal de Notariado. Jurisprudencia relativa en cuanto a las solemnidades del otorgamiento de un Poder Especial. Resolución no 157, de las nueve horas quince minutos del diecinueve de julio del dos mil siete. Página 5. Tribunal Contencioso Administrativo Sección Segunda Segundo Circuito Judicial de San José. Jurisprudencia relativa en cuanto al artículo 1256 del Código Civil y los Requisitos del Poder Especial con Efectos Registrales. Resolución 74 de las catorce horas cuarenta minutos del seis de marzo del dos mil seis. Página 9.

Código Civil [cc]. Ley N 63, 1887. Artículos 264, 267, 287, 289, 335 a 345, 355, 358, 424, 464, 1256, 1393, 1395, 1396, 1397, 1399, 1404, 1405. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica).

Código Notarial [cn]. Ley N 7764, 1998. Artículos 1, 6, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 43, 45, 47, 48, 83, 84, 86, 88, 89, 90, 91, 93, 100. Abril 17 de 1998. (Costa Rica).

Decreto Ejecutivo 41457-JP. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de abogacía y notariado.

Ley No. 8923. Convención para la Eliminación del Requisito de Legalización para los Documentos Públicos Extranjeros (Convención de la APOSTILLA).

Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (Acuerdo N° 2013-006-004). Artículo 21. Marzo 13 de 2013. (Costa Rica).

Ramírez Altamirano M. (1991). Derecho Civil IV Volumen II Los Contratos Traslativos de Dominio. (1ed) Editorial Juricentro.

Registro Nacional de la Propiedad (diciembre, 2022). Guía de Calificación Registral. Registro Inmobiliario Subdirección Registral. Recuperado de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf).

Rodríguez Cordero J.C. / Sibaja Morales D. (2001) Contratos Privados Registrables. (3ed) Investigaciones Jurídicas S.A

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución no. 00253-2023, de las diez horas cincuenta minutos del 23 de febrero del 2023.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución no. 01625-2022, de las diez horas treinta y nueve minutos del 14 de julio del 2022.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución no. 01932-2022, de las catorce horas cincuenta y cuatro minutos del 12 de agosto del 2022.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución no. 02027-2020, de las diez horas treinta minutos del 25 de junio del 2020.

Tribunal Contencioso Administrativo Sección Segunda Segundo Circuito Judicial de San José. Resolución 74 de las catorce horas cuarenta minutos del seis de marzo del dos mil seis.

Tribunal de Notariado. Resolución no 157, de las nueve horas quince minutos del diecinueve de julio del dos mil siete.

Tribunal Primero Civil. Resolución no 1134, de las siete horas con cuarenta y cinco minutos del trece de diciembre de dos mil diez.

## Apéndices

**Tabla #1**

Tipo de Instrumento Notarial	Honorarios	13% I.V.A.	Total
Poder Especial	¢90,750°	¢11,797.50	¢102,547.50
Cancelación de Hipoteca	¢514,525°	¢66,888.25	¢581,413.25
Donación con Reserva de Usufructo	¢1,029,050°	¢133,776.50	¢1,162,826.50

Elaboración propia 2024.

**Tabla #2**

Cobro de Timbre Poder Especial	
Abogados	Total
¢275°	¢275°

Elaboración propia 2024.

**Tabla #3**

Cobro de Tributos Cancelación Hipoteca		
Archivo	Abogados	Total
¢20°	¢55,000°	¢55,020°

Elaboración propia 2024.

**Tabla #4**

Cobro de Tributos Traspaso						
Registro	Agrario	Fiscal	Archivo	Abogados	Municipal	Traspaso
¢425,000°	¢106,250°	¢625°	¢20°	¢55,000°	¢170,000°	¢1,275,000°
Total:		¢2,031,895°				

Elaboración propia 2024.