

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

CASO #2

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

ESTUDIANTE: IVONE MARCELA RUIZ ROJAS

DIRECTORA: MSc. SILVIA MADRIGAL

SEDE ARANJUEZ

MARZO, 2021

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
Descripción del caso.....	3
Propósito de análisis del caso.....	4
MARCO NORMATIVO	5
Normas jurídicas	5
ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	19
Análisis del Caso	19
Argumentación del caso	22
INSTRUMENTO NOTARIAL	27
REFERENCIAS.....	44
APENDICES	47

INTRODUCCIÓN

Descripción del caso

El día 15 de marzo de 2021 se presenta ante mi notaría ubicada en Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, al costado norte de la Catedral, los señores Mario Garbanzo Guerrero, mayor, casado en primeras nupcias, costarricense, docente, vecino de Alajuela, San Carlos, La Fortuna, 25 metros al este de la Delegación de Fuerza Pública, portador de la cédula de identidad 1-1182-0344 y su hermana Vivian Garbanzo Pérez, mayor, soltera, costarricense, enfermera del Hospital San Carlos, vecina de Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, Barrio el Carmen, 100 metros al norte de Clínica Santa Mónica, portadora de la cédula de identidad 2-0172-0518.

Ellos me indican que requieren asesoría legal ya que ambos son copropietarios por partes iguales del inmueble Partido de Alajuela, Matrícula 243233, ubicado en la Fortuna de San Carlos que mide 347 m², que se encuentra libre de gravámenes y anotaciones, correspondiendo el derecho 001 al señor Garbanzo Guerrero y el derecho 002 a la señora Garbanzo Pérez; manifiestan que es voluntad de Mario comprar el derecho 002 y es el deseo de Vivian vender su derecho a su hermano, en un precio de siete millones de colones y que su hermano se lo va a pagar de contado en el momento que se formalice la compraventa.

Además, este inmueble tiene construida una bodega que mide 80 m², construcción de cemento, actualmente desocupada; por lo que Mario le va a cancelar a Vivian la mitad del costo de dicha bodega, siendo el valor de la mitad de la bodega en 1 millones de colones, pagaderos en un solo tracto, en un plazo de tres meses a partir de la firma de la compraventa del derecho 002. Como la forma de pago de la bodega no va a ser de contado, Mario le va a pagar a Vivian el interés que establezca la ley; por lo que también solicitan asesoría con respecto a la deuda que queda pendiente.

Con base a la voluntad de las partes y según lo permitido por la normativa vigente y los principios del derecho notarial y registral, voy a realizar una sola escritura pública que contenga: compraventa del derecho 002 de la matrícula 243233 de la Provincia de Alajuela, quedará constando en el instrumento público que a Vivian se le pagará lo que invirtió en la construcción de la bodega que tiene dicho inmueble y al pasar los derechos 001 y 002 a nombre de Mario se solicitará al Registro Nacional la reunión de derechos, además, se constituirá una hipoteca sobre la finca 2-243233 y se realizara declaración jurada en aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786.

Propósito de análisis del caso

La función notarial es el ejercicio de una potestad de Estado como lo es dar fe pública, de ahí que la investidura que tiene un notario público es solemne, ya que está desempeñando una función pública de forma privada; establecido en el artículo 1 del Código Notarial. La importancia que reviste lo anterior, implica que el notario público debe conocer el derecho de fondo para poder darle forma a la manifestación de voluntad de los usuarios y así sus voluntades produzcan efectos jurídicos.

El propósito de análisis del caso es darle respuesta a la necesidad de los usuarios de una forma correcta y eficaz mediante la aplicación de la normativa, principios y etapas que tiene la función notarial; con la finalidad de crear un instrumento público como lo es la escritura donde se vean plasmadas las manifestaciones de voluntad de las partes.

Debido a la solicitud que realizan Mario y Vivian se va a hacer un estudio del caso con base a la normativa legal aplicable, hay concordancias entre el Código Civil, Comercial, Notarial, los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, ley de inscripción de documentos del Registro Público, reglamento del registro público, ley 7786, lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, guía de calificación registral de bienes inmuebles y algunos otros aspectos como doctrina y jurisprudencia.

Es necesario para finalizar con éxito la resolución del caso, tener una estrategia que sirva de guía para la elaboración del acto u actos notariales, comenzando por reconocer las etapas indispensables para la función notarial. Inicio con la fase asesora a partir de que Mario y Vivian se presentan a mi oficina, escucho detenidamente lo que ellos manifiestan para poder identificar si lo que solicitan es aplicable a derecho y recomiendo los actos notariales que se van a realizar; se realizará todos los estudios pre escriturarios necesarios para poder dar fe de las manifestaciones de los usuarios. Posteriormente, en la fase redactora plasmare en escritura pública la voluntad de las partes siempre con apego al derecho. Una vez redactada la voluntad de las partes, es importante brindar la legitimación, se leerá el documento a los comparecientes y si se manifiestan conformes estamparan su firma y otorgaré la autorización del acto firmando la escritura. No se puede dejar de lado que para darle publicidad al instrumento público en necesario presentar el testimonio de escritura ante el Registro Nacional.

MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas

A continuación, agrego las leyes que se estudiaron para poder hacer un análisis del caso:

Código Civil.

Artículo 270: Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común.

El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

Artículo 272: Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:

1º- En los casos de sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.

2º- Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.

3º- En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone.

4) Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, en cuyo caso se aplicarán las regulaciones específicas vigentes.

Artículo 409: La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. en ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413.

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

Artículo 465: El asiento que se haga en este Registro deberá expresar, además de las circunstancias generales:

1º- Los nombres, apellidos y calidades del deudor y acreedor.

2º- El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr.

3º- Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, y tomo y folio en que se halle su descripción; o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen.

Artículo 1049: La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

Código de Comercio.

Artículo 497: Se denomina interés convencional el que convenga las partes, el cual podrá ser fijo o variable. Si se tratare de interés variable, para determinar la variación podrán pactarse tasas de referencia nacionales o internacionales o índices, siempre que sean objetivos y de conocimiento público.

Interés legal es el que se aplica supletoriamente a falta de acuerdo, y es igual a tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional y a la tasa 'prime rate' para operaciones en dólares americanos.

Las tasas de interés previstas en este artículo podrán utilizarse en toda clase de obligaciones mercantiles, incluyendo las documentadas en títulos valores.

Artículo 498: Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario.

Cuando se pacten intereses corrientes y moratorios, estos últimos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) de la tasa pactada para los intereses corrientes.

Ley 7786.

Artículo 15 ter: Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

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

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.
- b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.

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

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

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

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

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

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

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

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

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.

Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter.

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

Código Notarial:

Artículo 21: Naturaleza y ámbito de competencia. La Dirección Nacional de Notariado es un órgano de desconcentración máxima adscrito al Ministerio de Justicia y Paz, con autonomía administrativa, presupuestaria y funcional. Tendrá personalidad jurídica instrumental para realizar actividad contractual, administrar sus recursos y su patrimonio.

La Dirección Nacional de Notariado formulará y aprobará su anteproyecto de presupuesto. El presupuesto estará constituido por los recursos dispuestos en esta ley y no estará sujeto a las directrices en materia económica o presupuestaria que limiten, de alguna forma, su ejecución y funcionamiento.

La Dirección Nacional de Notariado podrá realizar los actos y contratos administrativos de empleo y capacitación, así como recibir donaciones de bienes muebles o inmuebles provenientes de instituciones públicas o privadas. Además, podrá realizar todo tipo de convenios o alianzas de cooperación con instituciones públicas o privadas.

La Dirección Nacional de Notariado será el órgano rector de la actividad notarial y tendrá competencia exclusiva para regular a todos los notarios públicos activos. Su sede estará en la

ciudad de San José, sin perjuicio de que pueda establecer oficinas regionales en otros lugares del territorio nacional.

Artículo 26: Deber de presentar índices. Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

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.

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.

Artículo 44: Tipo de protocolo. Todos los notarios, incluidos quienes ejerzan el notariado como funcionarios consulares y los de la Notaría del Estado, usarán un tipo único de protocolo.

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

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

Artículo 47: Archivo de referencias. Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

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

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

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

Artículo 83: Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Artículo 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.

Artículo 89: Reservas y advertencias notariales. La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

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

a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

Artículo 91: Otorgamiento. Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los

sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 113: Expedición de testimonio. Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

Artículo 114: Estructura de los testimonios. Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 115: Engrose. El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.

Artículo 166: Honorarios. Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.

En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la Sugef, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por acuerdo entre las partes; en ningún caso,

podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior.

Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular."

Artículo 167: Obligación de dar recibo. Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

Reglamento del Registro Nacional

Artículo 56: Principio del Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Lineamiento para el ejercicio y control del servicio notarial.

Artículo 28. Medios de Seguridad. Los medios de seguridad son:

- a) El papel de seguridad notarial.
- b) Las boletas de seguridad.
- c) El sello blanco.
- d) El sello de tinta.
- e) Los archivos de referencia.
- f) Las copias de instrumentos públicos.
- g) La firma manuscrita.
- h) La firma digital del notario, la cual deberá ser emitida en los términos y condiciones establecidos en la Ley 8454 Certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

La custodia y preservación de los medios de seguridad son responsabilidad exclusiva del notario.

Guía de calificación registral relativos a la hipoteca

1. Constitución

1. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar una deuda propia o ajena (art. 409 del Código Civil).

2. Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. Si el deudor no es el propietario de la finca, este debe comparecer y dar su consentimiento (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).

3. Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula. No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).

4. Debe indicarse en forma expresa: (art. 465, inc. 2, del Código Civil, 22 y 63 a 68 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

a) Monto del crédito y de la hipoteca. El monto de la hipoteca no puede ser superior al del contrato de crédito, en los casos en los cuales la hipoteca se constituya como contrato de garantía al contrato de crédito.

b) Indicación expresa de la fecha de vencimiento. (art. 465 inciso 2. Código Civil)

c) La fecha de inicio siempre será la de otorgamiento de la respectiva escritura pública por ser un acto que requiere de dicha solemnidad para haberse constituido como hipoteca.

d) Monto y número de cuotas las cuales deberán coincidir con la fecha de vencimiento, salvo en los casos de períodos de gracia o de cuotas niveladas en cuyo caso cualquier saldo se cancelará al vencimiento de la hipoteca, todo lo cual deberá constar expresamente. A falta de indicación de forma de pago se entenderá que es un solo pago al vencimiento.

e) Tasa de interés corrientes y moratorios si los causa, sus tipos y variables si las hay y la fecha desde que deben correr. Si no se indica la tasa de interés, la Ley establece que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario y estos no podrán exceder más de treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio).

5. Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

6. Plano catastrado cuando lo que se hipoteca es todo un inmueble y no únicamente uno o varios derechos. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

7. Debe indicarse la responsabilidad de la finca dentro del crédito. Si son varios inmuebles los que se hipotecan, debe limitarse la responsabilidad por separado de cada uno de ellos y sumarse, para verificar que no exceda el monto prestado (art. 413 del Código Civil).

8. En la escritura de hipoteca no se requiere renunciar a los trámites del juicio ejecutivo (art. 166 del Código Procesal Civil), ni tampoco establecer la base para remate. A falta de este dato, servirá de base el monto que se determine mediante avalúo pericial o el valor registrado, cuando los bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años. (art. 157.3 del Código Procesal Civil).

9. Si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que este lo determina la presentación al Registro. En estos casos se procederá a inscribir la hipoteca sin indicación del grado.

10. Si se presenta a la corriente registral una hipoteca que indique que por ejemplo que es de cuarto grado y no existe ninguna anterior, se procede a su inscripción con el grado señalado en el documento. En nuestra legislación se permite el avance de grados, no así la reserva de grados (art. 54 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

11. Los intereses moratorios en los créditos bancarios se regulan por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional según el cual los mismos podrán ser superiores hasta en dos puntos porcentuales sobre la tasa pactada para la obligación. Dicha disposición resulta de aplicación obligatoria en tanto se trate de operaciones de crédito realizadas

por bancos comerciales, independientemente de la naturaleza del banco que otorga el crédito. (Art. 70 Ley 1644 y Dictamen PGR 388-2003)

12. En las hipotecas para garantizar excarcelación, si no se indica el plazo, se tendrán por vencidas el día del otorgamiento de la escritura (art. 774 del Código Civil).

13. Puede dividirse materialmente o reunirse por una sola vez el inmueble hipotecado; pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, el deudor o dueño del inmueble necesita el consentimiento del acreedor hipotecario, y en cada caso se deberá hacer la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si las partes no fijan la responsabilidad de las restantes (arts. 409 y 413 del Código Civil).

14. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estén hipotecadas independientemente a favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles por reunir es el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).

15. Cuando la hipoteca es en dólares, la responsabilidad debe ser en dólares; y si es en colones, la responsabilidad será en colones.

16. Las unidades de desarrollo son susceptibles de tenerse como unidades monetarias en los contratos inscribibles en el Registro y por lo tanto no debe cancelarse la presentación de los referidos documentos. Para efectos del cálculo de los tributos se deberá realizar la equivalencia correspondiente, tomando en consideración la fecha de otorgamiento. (Decreto Ejecutivo 22085)

17. Es improcedente la solidaridad entre acreedores (art. 636 del Código Civil).

18. La hipoteca por el precio o parte del precio no paga timbre agrario (art. 14, inc. d, de la Ley 5792 Ley de Creación del Timbre Agrario).

19. Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado

Artículo 62.- Propiedad de los honorarios. Los honorarios corresponden al Notario(a) cuyos servicios han sido solicitados por el usuario(a). Queda prohibido al Notario(a) compartir sus honorarios con personas que no sean Notarios (as).

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

Artículo 68.- Responsabilidad de pago. Salvo acuerdo de partes o disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre los interesados (as) o las partes, excepto en las constituciones de hipotecas y prendas, así como en sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor(a).

Artículo 74: Tarifa General para labores notariales: Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

- a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).
- b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).
- c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).
- d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense

Dentro del desempeño de la función notarial actuar éticamente es fundamental para poder garantizar a los usuarios la honestidad, probidad y decoro; siendo crucial al encontrarse en juego la fe pública. Hay una serie de principios deontológicos que se han establecido para el desarrollo de la función notarial, algunos de ellos son:

1. Principios Universales

a. Probidad y Honestidad: El Consejo Superior Notarial lo define como un actuar escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto tanto en la vida personal y profesional.

b. Ciencia y conciencia: es el manejo de los conocimientos necesarios para poder actuar conforme a la norma.

2. Principios Específicos: considero que todos los principios deontológicos deben ser aplicados en cada una de las actuaciones que realizamos como notarios, sin embargo rescato los siguientes:

a. Veracidad: asegurarse que las manifestaciones de voluntad insertada en el instrumento se ajusten a lo que las partes quieren dar a entender.

b. Contralor de legalidad: el notario también es abogado es conocedor del derecho, por lo que los actos notariales deben ajustarse a la normativa jurídica aplicable y vigente. Este principio está muy estrechamente relacionado con el de asesoría, ya que esta debe ajustarse al ordenamiento.

c. Imparcialidad: el notario no puede declinarse sobre alguno de los usuarios que llegan ante su notaria, regulado en el artículo 35 del Código Notarial.

d. Responsabilidades: el artículo 15 del código notarial contiene este principio y ante la inobservancia de lo establecido por ley los notarios pueden tener responsabilidad disciplinaria, civil o penal.

e. Asesoría: en el código notarial en el artículo 34 se encuentra el deber del notario de adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de las partes.

f. Rogación: solo a petición de parte el notario puede actuar. El artículo 36 del Código Notarial así lo establece, además indica: “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.

ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del Caso

Fase Asesora. Ante la rogación ejercida por Mario Garbanzo Guerrero y Vivian Garbanzo Pérez procedo a escuchar cada una de sus intenciones:

1. Los señores antes mencionados son hermanos de padre y comentan que son copropietarios de un medio del inmueble 243233, partido de Alajuela, ubicado en la Fortuna de San Carlos que mide 347 m², que se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. El derecho 001 pertenece al señor Garbanzo Guerrero y el derecho 002 a la señora Garbanzo Pérez. Mario quiere comprar el derecho 002 a Vivian en un precio de 7 millones de colones.

Adicionan que en el inmueble anteriormente descrito se encuentra construida una bodega que mide 80 m², construcción de cemento actualmente desocupada. Que dicha bodega fue construida con el esfuerzo de ambas partes, por lo que Mario le va a cancelar la mitad del costo de esa bodega a Vivian estimado en 1 millón de colones, pagaderos en un solo tracto, en un plazo de tres meses contado a partir de la firma del traspaso, la deuda va a generar los intereses que indique la ley, piden asesoría respecto a la deuda que queda.

Una vez escuchadas las intenciones de las dos partes como notaria les asesoro de la siguiente manera:

1. Que ante la intención de Mario de comprar el derecho 002 y el deseo de Vivian de venderlo, lo que procede es realizar una compraventa de dicho derecho. La compraventa de este derecho va a ocasionar que tanto el derecho 001 y 002 le pertenezcan a una misma persona, siendo lo correcto solicitar al Registro Nacional la reunión de derechos. La propiedad tiene una bodega que fue construida con el esfuerzo de ambas partes, por lo que Mario le va a pagar la parte que le corresponde a Vivian, siendo procedente que quede constando así en la escritura pública.

2. El pago de la bodega no se va a dar de contado, Mario le va a cancelar un millón de colones correspondiente a la inversión de Vivian en la bodega, el pago se va a dar en un plazo de tres meses a partir de la firma del traspaso y se pagarán los intereses que estipule la ley. Le recomiendo a ambos usuarios que ante esta situación lo procedente es que se resguarde la obligación dineraria con una hipoteca que pesaría sobre el inmueble 243233 partido de Alajuela,

donde figuraría Vivian como acreedora y Mario como deudor, en ella se establecerían las siguientes condiciones:

- a. Monto del crédito ₡1.000.000.
- b. Plazo de pago del capital, tres meses a partir de la firma del traspaso.
- c. Condiciones: sería un único pago, que se hará por transferencia bancaria en la cuenta de Vivian del Banco de Costa Rica número CR10015202001141114031, en fecha 22 de junio de 2021.
- d. Esta obligación generara un interés legal establecido en 3,40 por el Banco Central de Costa Rica, siendo el monto mensual en ₡34.000,00 esa misma tasa sería fijada como interés moratorio. La fecha de pago de los intereses sería los días 22 de cada mes, iniciando en el mes de abril y finalizando en el mes de junio, en ese último pago deberá cancelar el capital más los intereses correspondientes a ese mes.

4. Les hago saber a las partes que es mi responsabilidad como notaria poder dar fe sobre la procedencia del origen de los fondos del obligado dinerario al ser una transacción superior a los \$10.000, por lo que implica que de parte de Mario se demuestre mediante documento fehaciente, que su dinero es proviene de fondos lícitos. Mario manifiesta que el dinero procede de sus ahorros en una entidad del Sistema Bancario Nacional, por lo que solicito una certificación emitida por el banco, además, tendrá que hacer una declaración jurada en escritura pública.

Con base a lo expuesto le recomiendo a los usuarios que podemos hacer solamente una escritura que contengan los siguientes actos notariales: compraventa del derecho 002, reunión de derechos, hipoteca y declaración jurada. Que cada uno de esos actos notariales son distintos pero necesarios para plasmar sus voluntades y que se produzcan los efectos jurídicos deseados, además que cada uno generará el cobro de honorarios, impuestos, timbres e IVA.

Ambas partes se manifiestan conforme con la asesoría jurídica realizada y es su voluntad poder continuar con la actividad notarial, antes de seguir con la fase redactora se realiza los siguientes actos pre escriturarios, de lo cual quedarán las copias respectivas en mi archivo de referencias.

1. Identificación de los comparecientes y capacidad de las personas: se solicita cédulas de identidad para verificar que son quienes dicen ser y que tienen capacidad de actuar, también se consulta ante el registro civil para reafirmar lo anterior.

2. En utilización de medios tecnológicos por medio de la página del Registro Nacional se solicitan las certificaciones literales registrales de la finca 243233 y sus derechos 001 y 002, esto con la intención de conocer si las partes son efectivamente los dueños de dichos derechos como lo dicen ser.

3. Se cuenta con certificación bancaria del Banco Nacional de Costa Rica que indica la procedencia de 7 millones de colones pertenecientes al señor Mario Garbanzo Guerrero.

4. Comprobante del banco de Costa Rica que demuestra el depósito de la compraventa.

Fase redactora. Una vez considerado todas las normas jurídicas que sirven de base para la asesoría legal dada a los usuarios y que sustentan la actuación notarial, se procede con la conformación de la escritura pública.

1. Encabezamiento y Comparecencia: esta es la escritura número dos de mi protocolo, la cual es emitida en mi oficina ubicada en San Carlos, Ciudad Quesada. Además, se anotarán cada una de las calidades de las partes comparecientes.

2. Contenido: al desarrollarse varios actos notariales es importante mantener una secuencia lógica y cronológica de los actos notariales. Iniciaré con la compraventa del derecho 002 en la cual se hará una descripción detallada de la propiedad 243233, se dejara constancia de que Mario le cancelara a Vivian la mitad del costo de la bodega, luego se hará solicitud al registro de la reunión de derechos por pertenecer el derecho 001 y 002 a una misma persona, además, se procederá con la constitución de hipoteca sobre la propiedad ya mencionada, que fungirá como garantía de la obligación de Mario del pago de la bodega, finalizando con la declaración jurada en respaldo artículo 15 ter de la ley 7786.

3. La conclusión: incluirá las reservas, advertencias notariales y las constancias.

Fase Legitimadora: en esta fase se leerá detenidamente la escritura pública para que los usuarios puedan decidir si su voluntad está plasmada en el documento, si es así se procede con sus firmas y con la autorización del documento mediante mi firma como notaria.

Argumentación del caso

Para el estudio del caso es importante poder analizar la normativa aplicable al caso concreto, medios doctrinarios y jurisprudenciales. Dentro del análisis se aplican varias figuras jurídicas que van a estar contempladas como actos notariales dentro de la escritura pública, siendo importante empezar por el derecho de fondo que respalda su aplicación.

1. Copropiedad y reunión derechos. La copropiedad es cuando más de una persona es dueña de una misma cosa, entonces los codueños tienen iguales derechos sobre ese bien. En el caso de estudio vemos que Mario y Vivian son copropietarios en partes iguales de la finca 243233, siendo dueños del derecho 001 y 002, respectivamente.

Alberto Brenes Cordoba (1927) en su libro Tratado de los bienes, define el derecho de copropiedad:

26. En ciertas ocasiones y debido a diferentes causas, el derecho de propiedad respecto a una cosa, en vez de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más.

Esta mancomunidad de intereses en un mismo objeto -cuando ella no implica compañía o asociación sino simples relaciones de comunidad- es lo que recibe el nombre de copropiedad y condominio.

Cuando eso ocurre, la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto. De ahí que mientras la comunidad exista, ninguno de los codueños puede vender o gravar parte determinada de la cosa común. (p.47)

Como bien dice Brenes Cordoba (1927) la copropiedad implica una fracción ideal, en el caso de estudio cada una de las partes tiene un derecho sobre el inmueble correspondiente a un medio cada uno, y en caso de que requieran vender o grabar, se requeriría el consentimiento de los dos.

El Código Civil en su artículo 272, establece que: Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su dueño, y puede en todo tiempo exigir la división. Con relación a la situación de Mario y Vivian, ellos voluntariamente no quieren continuar como codueños, por lo que deciden que Mario le va a comprar a Vivian el derecho que le corresponde para así poder reunir la finca en un solo dueño.

2. Compraventa. El artículo 1049 del Código Civil, indica que la a venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio. Por lo que podemos decir que es un contrato entre dos partes en el cual una se obliga al pago de un monto de dinero y la otra se compromete a dar a cambio un bien. En la resolución del caso es voluntad de los usuarios que el derecho 002 perteneciente a Vivian pase a Mario, por lo que establecen un valor de 7 millones de colones como precio de venta. Asimismo, bajo esta figura también se ampara el hecho de que la propiedad provincia de Alajuela, número 243233, tiene construida una bodega de 80m² sobre la cual Mario le va a cancelar a Vivian la mitad del costo de la construcción valorado entre las partes en un millón de colones.

3. Hipoteca. La hipoteca es un derecho real de garantía que recae sobre un bien inmueble, con la finalidad de que a falta de pago de la obligación la propiedad sobre la cual pesa el gravamen responda por dicha deuda. El Código Civil en su artículo 409 así lo establece: “La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena”.

La hipoteca es accesoria ya que depende de una obligación, Marin (1981), citado en informe del Centro de Formación Jurídica en Línea (CIJUL), indica:

Se dice que es un derecho real accesorio que grava los bienes inmuebles, para la garantía del cumplimiento de una obligación, del pago de la deuda.

Además es un contrato en virtud del cuál una persona, deudor hipotecario, grava una finca o bien inmueble, propios o ajenos, a favor de otro, el acreedor hipotecario, para que éste, en caso de no poder o no querer aquel cumplir la obligación asegurada, a una vez que sea exigible, proceda, para hacerse pago del principal y de más gastos, a la pública enajenación de la cosa que constituye la garantía. (párr.3-4)

Para el registro de hipotecas ante el Registro Nacional es necesario de conformidad con el artículo 465 del Código Civil, que se indique lo siguiente dentro del asiento:

- a) Los nombres, apellidos y calidades del deudor y acreedor.
- b) El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr.

c) Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, y tomo y folio en que se halle su descripción; o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen.

Lo anterior es fundamental claramente para que la presentación de la hipoteca ante el Registro Nacional produzca los efectos de inscripción. En relación con el caso de estudio, se va a asesorar a los usuarios que ante la deuda pendiente que va a generar la cancelación de la mitad de la bodega que corresponde a Vivian, se establezca una hipoteca como garantía.

Un punto clave resulta en la fijación del interés legal, establecido así por la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica, respaldado lo anterior en el artículo 497 del Código de Comercio, además el interés moratorio por voluntad de las partes va a ser igualmente al interés legal.

4. Declaración Jurada. Esta declaración es con motivo que la venta del derecho sobrepasa los \$10.000, por lo que en virtud del artículo 15 ter párrafo segundo de la ley 7786 y el numeral 4 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, es necesario que el compareciente que origina el pago bajo fe de juramento indique la procedencia del dinero con el que cubre su obligación, se debe declarar toda información determinante para la identificación de las transacciones.

Instrumentos Notariales. Se ha venido desarrollando el fundamento jurídico que permite la aplicación de las figuras jurídicas anteriormente abordadas, sin embargo, no se puede dejar de lado la solemnidad y formalidad que tiene el derecho notarial, por lo que también se contempla el amparo de la normativa jurídica que respalda mi actuación como notaria, en los instrumentos que se van a realizar:

1. Escritura Pública. es un documento notarial que se asienta dentro del protocolo de los notarios, hay comparecientes y es autorizado por el Notario Público. La escritura pública debe tener estructura y orden, fundamentado así en el artículo 81 del Código Notarial, la cual debe tener: introducción, contenido y conclusión.

La escritura pública es un documento muy estructurado, es importante que su contenido tenga una secuencia lógica y cronológica de los actos y contratos que se van a realizar, para la fácil comprensión. En la introducción están los datos que identifican el número de escritura y al notario

público y luego las calidades de los comparecientes. En el contenido se establecerá con detalle las manifestaciones y acuerdos de las partes y en la conclusión por parte del notario se le hace ver a las partes de la importancia, trascendencia y efectos jurídicos que tienen sus voluntades, además de cualquier asunto del que se ocupe dejar constancia.

Una vez finalizada la redacción del documento se dará lectura a la escritura y si las partes manifiesta su conformidad lo firmaran y posteriormente el notario estampara su firma con la cual se tiene por autorizado el documento.

2. Archivo de Referencia. Es fundamental que en el archivo de referencia se incluyan todos los estudios pre escriturarios que se realizaron con anterioridad a la conformación de la escritura pública como: fotocopia de la cedula de identidad de los comparecientes, los estudios registrales, planos, y todo aquel que documento que sea necesario para poder dar fe pública. En el artículo 47 del Código Notarial se indica la forma que debe tener el archivo de referencia, es necesario enumerara cada una de las páginas.

3. Testimonio de Escritura. Es una actuación extra protocolar, de CIJUL se extrae la siguiente definición: “Es el documento notarial que contiene copia literal, total o parcial de la matriz. Tiene carácter ejecutorio para producir los efectos jurídicos respectivos. Consta de dos partes, la reproducción del instrumento según se indica anteriormente y el engrosé, en el cual el notario hace constar la conformidad de la confrontación con el original, el número de testimonio de que se trate, lugar y fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. Bogarin (2001), citado por CIJUL (2014)

Artículo 113 del Código Notarial. Expedición de testimonio: Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

4. Factura. Toda actividad notarial genera el cobro de honorarios y algunos otros aspectos como impuestos, timbres, IVA; las tarifas a cobrar están establecidas por ley y es obligación del notario apegarse a estas disposiciones, además, que el comprobante de pago debe ser mediante factura electrónica.

5. *Índice.* es un deber del notario público presentar índice de manera quincenal, así se fundamenta en el artículo 26 del Código Notarial: “Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina”

INSTRUMENTO NOTARIAL



PROTOCOLO

1	Número dos. Ante mi Ivone Marcela Ruiz Rojas, notaria pública con oficina abierta en
2	Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, frente al costado norte de la Catedral, altos del Edificio
3	Granada, comparecen los señores VIVIAN GARBANZO PÉREZ , mayor, soltera, enfermera,
4	vecina de Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, Barrio el Carmen, cien metros al norte de
5	la Clínica Santa Mónica, portadora de la cédula de identidad dos – cero ciento setenta y dos
6	– quinientos dieciocho y MARIO GARBANZO GUERRERO , mayor, casado en primeras
7	nupcias, profesor, vecino de Alajuela, San Carlos, La Fortuna, veinticinco metros al este de
8	la Delegación de Fuerza Pública, portador de la cédula de identidad uno - mil ciento ochenta
9	y dos - trescientos cuarenta y cuatro, y MANIFIESTAN: PRIMERO: VIVIAN GARBANZO
10	PÉREZ , de calidades ya indicadas, es dueña del derecho cero cero dos y MARIO GARBANZO
11	GUERRERO , de calidades ya indicadas, es dueño del derecho cero cero uno, ambos en igual
12	proporción, correspondiendo a cada uno la mitad de la finca inscrita en el Registro de la
13	Propiedad Inmueble, Partido de Alajuela, matrícula número doscientos cuarenta y
14	tres mil doscientos treinta y tres , que se describe: terreno para construir con una bodega,
15	ubicada en el distrito de La Fortuna, cantón San Carlos, de la provincia de Alajuela, con un
16	área de trescientos cuarenta y siete metros cuadrados, colinda al norte con Juan Carlos
17	Corrales Arce y otro, al este Juan Carlos Corrales Arce y otro, al sur con Orlando Salas Castro
18	y al oeste con calle pública con diez metros, plano catastrado número A - cero ocho cuatro
19	ocho tres nueve uno - uno nueve ocho nueve. En este acto, la primera compareciente le
20	vende el derecho cero cero dos de la finca antes descrita, al segundo compareciente, quien
21	acepta libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones, con los impuestos de bienes
22	inmuebles y municipales al día, por el precio de siete millones de colones , cancelados en
23	este acto a entera satisfacción del vendedor. Además, está finca tiene construida una bodega
24	que mide ochenta metros cuadrados, construcción de cemento y actualmente desocupada,
25	valorada la parte correspondiente a la primera compareciente en un millón de colones , por
26	lo que ambos comparecientes acuerdan que el segundo le pagará a la primera la suma de un
27	millón de colones, en un solo pago, en un plazo de tres meses contado a partir de la firma
28	de este documento. SEGUNDO: Que el compareciente MARIO GARBANZO GUERRERO
29	mediante esta escritura al ser titular de todos los derechos que conforman el domino pleno
30	de la finca Partido de Alajuela, matrícula número doscientos cuarenta y tres mil

1	doscientos treinta y tres , ya anteriormente descrita solicita al Registro la cancelación de
2	los derechos cero cero uno y cero cero dos, a fin de que estos se consignen bajo un mismo
3	derecho. TERCERO: Continúa manifestando el señor GARBANZO GUERRERO que promete
4	pagar a la orden de la señora GARBANZO PÉREZ , por concepto de bodega, la suma de un
5	millón de colones, obligándose a cancelar mediante depósito bancario en la cuenta número
6	CR uno cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno cuatro uno uno uno cuatro cero
7	tres uno del Banco de Costa Rica perteneciente a VIVIAN GARBANZO PÉREZ , en un solo
8	pago, en un plazo de tres meses a partir de la firma de este instrumento público, siendo la
9	fecha de pago del capital el veintidós de junio de dos mil veintiuno. Con intereses moratorios
10	del tres coma cuarenta por ciento mensual, iniciando el veintidós de abril y finalizando el
11	veintidós de junio de dos mil veintiuno. En garantía del capital adeudado, sus intereses
12	corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca en grado
13	primero , sobre la totalidad del inmueble adquirido en el presente acto. Que la falta de pago
14	de una o más cuotas o por incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones aquí
15	contenidas, otorga derecho a la acreedora para considerarla vencida y hacerla exigible
16	totalmente sin necesidad de ningún otro trámite, aún sin vencerse el plazo. El deudor
17	renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo. Para
18	el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. La
19	hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como
20	cualquier exceso de cabida. CUARTO: Continúa manifestando el señor MARIO GARBANZO
21	GUERRERO , y debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la
22	legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades
23	civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: Que conforme al
24	artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso
25	no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo
26	número setenta y siete ochenta y seis, que el pago de la compraventa del derecho cero
27	cero dos del Folio Real número doscientos cuarenta y tres mil doscientos treinta y
28	tres de la provincia de Alajuela , se realizó cumpliendo las siguientes condiciones: forma:
29	en un solo tracto; medio: transferencia electrónica; que el dinero para efectuar dichas
30	transacciones proviene de un ahorro realizado en el Banco Nacional de Costa Rica; el pago



PROTOCOLO

1	ha sido efectuado mediante: número de transacción: dos ocho siete cinco cinco cinco nueve
2	ocho; fecha: veintidós de marzo de dos mil veintiuno; hora: diez horas y diecisiete minutos;
3	número de cuenta del depósito bancario: CR uno cero cero uno cinco dos cero dos cero cero
4	uno uno cuatro uno uno uno cuatro cero tres uno del Banco de Costa Rica perteneciente a
5	VIVIAN GARBANZO PÉREZ. LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A) Que advirtió al
6	declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud
7	y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la
8	documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente
9	transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento
10	de la citada ley. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. Leída
11	esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad
12	de San Carlos, Ciudad Quesada, a las catorce horas del veintidós de marzo de dos mil
13	veintiuno. <i>Vivian Garbanzo Pérez</i> <i>Marcos José Jarauf.</i>
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

IVONE MARCELA RUIZ ROJAS
2 0 7 2 9 0 2 4 4



INGRESO: FECHA: 23/03/2021
A LAS 9:00:00
TOMO: 2021 ASIENTO: 002235

Número dos. Ante mi Ivone Marcela Ruiz Rojas, notaria pública con oficina abierta en Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, frente al costado norte de la Catedral, altos del Edificio Granada, comparecen los señores **VIVIAN GARBANZO PÉREZ**, mayor, soltera, enfermera, vecina de Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, Barrio el Carmen, cien metros al norte de la Clínica Santa Mónica, portadora de la cédula de identidad dos – cero ciento setenta y dos – quinientos dieciocho y **MARIO GARBANZO GUERRERO**, mayor, casado en primeras nupcias, profesor, vecino de Alajuela, San Carlos, La Fortuna, veinticinco metros al este de la Delegación de Fuerza Pública, portador de la cédula de identidad uno - mil ciento ochenta y dos - trescientos cuarenta y cuatro, y MANIFIESTAN: **PRIMERO: VIVIAN GARBANZO PÉREZ**, de calidades ya indicadas, es dueña del derecho cero cero dos y **MARIO GARBANZO GUERRERO**, de calidades ya indicadas, es dueño del derecho cero cero uno, ambos en igual proporción, correspondiendo a cada un medio de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, **Partido de Alajuela, matrícula número doscientos cuarenta y tres mil doscientos treinta y tres**, que se describe: terreno para construir con una bodega, ubicada en el distrito de La Fortuna, cantón San Carlos, de la provincia de Alajuela, con un área de trescientos cuarenta y siete metros cuadrados, colinda al norte con Juan Carlos Corrales Arce y otro, al este Juan Carlos Corrales Arce y otro, al sur con Orlando Salas Castro y al oeste con calle pública con diez metros, plano catastrado número A - cero ocho cuatro ocho tres nueve uno - uno nueve ocho nueve. En este acto, la primera compareciente le vende el derecho **cero cero dos** de la finca antes descrita, al segundo compareciente, quien acepta libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones, con los impuestos de bienes inmuebles y municipales al día, por el precio de **siete millones de colones**, cancelados en este acto a entera satisfacción del vendedor. Además, está finca tiene construida una bodega que mide ochenta metros cuadrados, construcción de cemento y actualmente desocupada, valorada la parte correspondiente a la primera compareciente en **un millón de colones**, por lo que ambos comparecientes acuerdan que el segundo le pagará a la primera la suma de un millón de colones, en un solo pago, en un plazo de tres meses contado a partir de la firma de este documento. **SEGUNDO:** Que el compareciente **MARIO GARBANZO GUERRERO** mediante esta escritura al ser titular de todos los derechos que



IVONE MARCELA RUIZ ROJAS

1578548297875

IVONE MARCELA RUIZ ROJAS
2 0 7 2 9 0 2 4 4



conforman el dominio pleno de la finca **Partido de Alajuela, matrícula número doscientos cuarenta y tres mil doscientos treinta y tres**, ya anteriormente descrita solicita al Registro la cancelación de los derechos cero cero uno y cero cero dos, a fin de que estos se consignen bajo un mismo derecho. **TERCERO:** Continúa manifestando el señor **GARBANZO GUERRERO** que promete pagar a la orden de la señora **GARBANZO PÉREZ**, por concepto de bodega, la suma de un millón de colones, obligándose a cancelar mediante depósito bancario en la cuenta número CR uno cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno cuatro uno uno uno cuatro cero tres uno del Banco de Costa Rica perteneciente a **VIVIAN GARBANZO PÉREZ**, en un solo pago, en un plazo de tres meses a partir de la firma de este instrumento público, siendo la fecha de pago del capital el veintidós de junio de dos mil veintiuno. Con intereses moratorios del tres coma cuarenta por ciento mensual, iniciando el veintidós de abril y finalizando el veintidós de junio de dos mil veintiuno. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, **impone hipoteca en grado primero**, sobre la totalidad del inmueble adquirido en el presente acto. Que la falta de pago de una o más cuotas o por incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones aquí contenidas, otorga derecho a la acreedora para considerarla vencida y hacerla exigible totalmente sin necesidad de ningún otro trámite, aún sin vencerse el plazo. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. **CUARTO:** Continúa manifestando el señor **MARIO GARBANZO GUERRERO**, y debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, que el pago de la **compraventa del derecho cero cero dos del Folio Real número doscientos cuarenta y tres mil doscientos treinta y tres de la provincia de**



IVONE MARCELA RUIZ ROJAS

1578548297875

IVONE MARCELA RUIZ ROJAS
207290244



Alajuela, se realizó cumpliendo las siguientes condiciones: forma: en un solo tracto; medio: transferencia electrónica; que el dinero para efectuar dichas transacciones proviene de un ahorro realizado en el Banco de Costa Rica; el pago ha sido efectuado mediante: número de transacción: dos ocho siete cinco cinco cinco nueve ocho; fecha: veintidós de marzo de dos mil veintiuno; hora: diez horas y diecisiete minutos; número de cuenta del depósito bancario: CR uno cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno cuatro uno uno uno cuatro cero tres uno del Banco de Costa Rica perteneciente a **VIVIAN GARBANZO PÉREZ**. LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **ES TODO**. Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San Carlos, Ciudad Quesada, a las catorce horas del veintidós de marzo de dos mil veintiuno. -----ILEGIBLE.-----ILEGIBLE.- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DOS INICIADA AL FOLIO DOS DEL TOMO NÚMERO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO AL FIRMARSE LA MATRIZ EN LA CIUDAD DE SAN CARLOS.

Irupef.




Razón Notarial: Hago constar que los derechos y timbres de ley correspondientes al presente documento, se pagaron mediante entero bancario número DOS NUEVE CINCO UNO CUATRO DOS TRES de fecha VEINTIDÓS DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO.

Irupef.



IVONE MARCELA RUIZ ROJAS

1578548297875

<p>Q SERIE</p> <p>1822164</p> <p>NÚMERO</p> <p>Favor no borrar</p>	<p>TELÉFONOS (506) 2202-9777 / 2202-9888 * Apartado Postal 323 2010 San José - Costa Rica * www.rnq.gob.cr</p> <p>TELÉFONOS (506) 2202-9777 / 2202-9888 * Apartado Postal 323 2010 San José - Costa Rica * www.rnq.gob.cr</p>	<p>REGISTRO NACIONAL</p> <p>REPÚBLICA DE COSTA RICA</p> <p>INMOBILIARIO</p>	<p>BOLETA DE DIARIO</p> <p>Q 1822164</p> <p>SERIE NÚMERO</p>	<p>PRESENTACIÓN</p>
 <p>LICDA. IVONE RUIZ ROJAS</p> <p>ABOGADO NOTARIO</p> <p>CAM 1845</p> <p>COSTA RICA</p>		<p>CÉDULA No. 207290244</p>	<p>REGISTRO INMOBILIARIO</p>	<p>PARTES <u>VIVIAN GARBANZO PEREZ Y MARIO GARBANZO GUERRERO</u></p>
<p>NOTARIO <u>IVONE MARCELA RUIZ ROJAS</u></p>		<p>Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.</p>		

Archivo de Referencia

Escritura número dos, Inicia en folio 2 y termina en folio 3 del protocolo número 1

Actos:

Compraventa de derechos

Reunión de derechos

Hipoteca

Declaración jurada

Partes:

Vivian Garbanzo Pérez

Mario Garbanzo Guerrero



22/3/2021

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona

008



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
COSTARRICENSE

CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	201720518	Fecha Nacimiento :	21/07/1980
Nombre Completo :	VIVIAN GARBANZO PEREZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	40 AÑOS
Hijo/a de:	REYNALDO GARBANZO	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	ISABEL PEREZ HIDALGO		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

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

<p>HIJOS REGISTRADOS</p> <p>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</p> <p>Mostrar</p>	<p>MATRIMONIOS REGISTRADOS</p> <p>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950</p> <p>Mostrar</p>	<p>LUGAR DE VOTACION</p> <p>Mostrar</p>
---	--	---

22/3/2021

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	111820344	Fecha Nacimiento :	03/08/1983
Nombre Completo :	MARIO GARBANZO GUERRERO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	37 AÑOS
Hijo/a de:	REYNALDO GARBANZO	Marginal :	NO
Identificación:			
Y:	MARIA GUERRERO ARRIETA		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

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

HIJOS REGISTRADOS

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

[Mostrar](#)

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

[Mostrar](#)

LUGAR DE VOTACION

[Mostrar](#)

19/3/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 243233---001

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 243233 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA BODEGA
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA
DEALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : JUAN CARLOS CORRALES ARCE Y OTRO

SUR : ORLANDO SALAS CASTRO

ESTE : JUAN CARLOS CORRALES ARCE Y OTRO

OESTE : CALLE PUBLICA CON 10 M

MIDE: TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:A-0848391-1989

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 243233 Y ADEMAS PROVIENE DE 133945-000

VALOR FISCAL: 6,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
MARIO GARBANZO GUERRERO
CEDULA IDENTIDAD 1-1182-0344
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO DE LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2020-00436566-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-SEP-2020

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

Emitido el 19-03-2021 a las 18:39 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

19/3/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 243233--002

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 243233 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA BODEGA
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA
DEALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : JUAN CARLOS CORRALES ARCE Y OTRO

SUR : ORLANDO SALAS CASTRO

ESTE : JUAN CARLOS CORRALES ARCE Y OTRO

OESTE : CALLE PUBLICA CON 10 M

MIDE: TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:A-0848391-1989

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 243233 Y ADEMÁS PROVIENE DE 133945-000

VALOR FISCAL: 6,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
VIVIAN GARBANZO PEREZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0172-0518
ESTADO CIVIL: SOLTERA
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO DE LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2020-00436566-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-SEP-2020

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

Emitido el 19-03-2021 a las 18:39 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

 <small>SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA</small>	22 de marzo, 2021 10:17
Comprobante Transferencia entre cuentas BCR	
Documento	28755598
Cuenta origen	AH CR 43015202001244921673 GARBANZO GUERRERO MARIO
Cuenta destino	AH CR 10015202001141114031 GARBANZO PÉREZ VIVIAN
Monto debitado	₡7.000.000,00
Monto transferido	₡7.000.000,00
Motivo	Compraventa de derecho 002



San Carlos, 17 de marzo de 2021

Certifica que:

El Banco de Costa Rica, certifica que el señor Mario Garbanzo Guerrero, cédula 1 1182 344, es poseer de la cuenta de ahorros CR 43015202001244921673, de la cual consta que tiene un ahorro de ₡7 000 000, que provienen de una deducción de sus ingresos quincenales provenientes de su trabajo como docente.



Ivone Marcela Ruiz Rojas

2 0729 0244

Ciudad Quesada, San Carlos, costado norte de la Catedral

2460 25 45

ivon820@hotmail.com

Numero consecutivo:
00000000000000000002Clave numérica:
506010321003101102844001000020100
00853430102950345**FACTURA ELECTRÓNICA No.****002****Usuarios**Vivian Garbanzo Pérez
Céd 2 0172 0518
correo electrónico: vivigp@gmail.comMario Garbanzo Guerrero
Céd 1 1182 0344
correo electrónico: mariogarb08@hotmail.com**Fecha de emisión** 22-03-2021 14:25:22**Condición Venta** Contado
Plazo 0 días
Moneda CR
Tipo de Cambio 1,00
Referencia
Modo de Pago Efectivo

Descripción	Unidad	Cantidad	Detalle	Total	Descuento
001 Compraventa de Derecho	Uni	1	Total de Gastos	¢170 645.00	0
			Honorarios Profesionales	¢140 000.00	0
			IVA	¢18 200.00	0
			Subtotal	¢328 845.00	0
002 Reunión de Derechos	Uni	1	Total de Gastos	¢2,420.00	0
			Honorarios Profesionales	¢0.00	0
			IVA	¢0.00	0
			Subtotal	¢2,420.00	0
003 Hipoteca	Uni	1	Total de Gastos	¢6 620.00	0
			Honorarios Profesionales	¢60 500.00	0
			IVA	¢7 865.00	0
			Subtotal	¢74 985.00	0
004 Declaración Jurada	Uni	1	Total de Gastos	¢0.00	0
			Honorarios Profesionales	¢60 500.00	0
			IVA	¢7 865.00	0
			Subtotal	¢68 365.00	0
			Total	¢ 474 615.00	

ÍNDECE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR LA NOTARIA

Licenciada Ivone Marcela Ruiz Rojas

Carné # 28909

Segunda Quincena de Marzo del 2020

Tomó	Escritura	Folio de inicio	Folio final	Fecha	Hora	Lugar	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	2	2 frente	3 frente	22/03/2020	14:00	Ciudad Quesada	Compraventa de derechos. Reunión de derechos. Hipoteca. Declaración Jurada	Vivian Garbanzo Pérez. Mario Garbanzo Guerrero.	No
Ultima Línea									

Ivone R. Rojas

Licda. Ivone Marcela Ruiz Rojas



REFERENCIAS

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1887). Código Civil, N°63. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437#ddown

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1964). Código de Comercio, N°3284. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1998). Código Notarial, N°7764. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1998). Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, N°7786. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=29254#:~:text=La%20presente%20Ley%20regula%20la,o%20ps%C3%ADquicas%2C%20incluidos%20en%20la

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (2013). Lineamientos para el ejercicio y control del notariado. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877#up

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1998). Reglamento del Registro Nacional, N°26771-J. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371

Brenes, A. (1927). Tratado de los Bienes. Séptima Edición. (p.47)
<file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/410496067-Tratado-de-los-bienes-brenes-cordoba-pdf.pdf>

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Hipoteca Legal e Hipoteca Convencional.
Recuperado de:

[file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/hipoteca legal e hipoteca convencional.pdf](file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/hipoteca%20legal%20e%20hipoteca%20convencional.pdf)

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Principios Deontológicos del Notariado Costarricense, (2019). Recuperado de:

[file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/PRINCIPIOS%20DEONTOL%C3%93GICOS%20DEL%20NOTARIADO%20COSTARRICENSE%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/PRINCIPIOS%20DEONTOL%C3%93GICOS%20DEL%20NOTARIADO%20COSTARRICENSE%20(2).pdf)

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Testimonio Notarial, (2014). Recuperado de:

[file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/el testimonio notarial.pdf](file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/el%20testimonio%20notarial.pdf)

Dirección Nacional de Notariado, (2014). Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Dirección Nacional de Notariado, (2018). Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, Reglamento 003. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=85889

Poder Ejecutivo, (2019). Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Decreto N° 41457 -JP. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

<https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-07/Decreto%20Ejecutivo%20N%2041457%20-JP%20Arancel%20de%20honorarios%20por%20servicios%20profesionales%20de%20Abogac%C3%ADa%20y%20Notariado%20%28vigente%20a%20partir%20del%2001-02-2019%29%20deroga%20decreto%20anterior.pdf>

Registro Inmobiliario, (2021). Guía de Calificación Registral.
http://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf