

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS  
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA: VENTA DE INMUEBLE MANTENIENDO LA  
AFECTACIÓN FAMILIAR**

**CASO #8**

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

**ESTUDIANTE: KENDY NATALIA QUESADA CHAVES**

**DIRECTORA: MSc. SILVIA MADRIGAL CORDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**JULIO, 2021**

## CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	3
<b>Descripción del caso</b> .....	3
<b>Propósito de análisis del caso</b> .....	4
<b>MARCO NORMATIVO</b> .....	6
<b>Normas Jurídicas</b> .....	6
<b>ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN</b> .....	43
<b>Análisis</b> .....	43
<b>Argumentación</b> .....	46
<b>INSTRUMENTO NOTARIAL</b> .....	54
<b>REFERENCIAS</b> .....	79
<b>APENDICES</b> .....	82

## INTRODUCCIÓN

### Descripción del caso

Se me hace entrega del caso número ocho por parte de la oficina de Posgrados para realizar el proyecto de graduación de la especialidad en Derecho Notarial y Registral con la finalidad de acreditar el título.

El día veintidós de junio de dos mil veintiuno se presenta ante mi notaría ubicada en Alajuela, San Carlos, Florencia, frente a la plaza de deportes, los señores Vinicio Prada Salazar, mayor casado en primeras nupcias, costarricense, contador, vecino de Alajuela, San Ramón centro, costado este de la iglesia católica, portador de la cedula de identidad número 2-0312-0418, su esposa Esmeralda León Castro, mayor, casada en primeras nupcias, costarricense, ama de casa, vecina de Alajuela, San Ramón centro, costado este de la iglesia católica, portadora de la cedula de identidad número 2-0339-0665 y el señor Martin Sandoval Pérez, mayor, soltero, costarricense, mecánico, vecino de Alajuela, San Ramón, San Juan 100 metros oeste de la plaza de deportes, portador de la cedula de identidad número 2-07250-0879.

Los tres desean asesoría legal ya que no tienen claro si es aceptado por el derecho la venta de un inmueble con afectación familiar. Vinicio y Esmeralda son esposos, ambos adultos mayores y no procrearon hijos, Vinicio es propietario del inmueble que está inscrito ante el registro nacional, partido de Alajuela, matrícula número 336654, ubicado en el centro de San Ramón, que mide 743 metros cuadrados, con un gravamen de afectación familiar a favor de su esposa Esmeralda León, ambos desean vender el bien inmueble al señor Martin Sandoval, pero la señora Esmeralda solicita que se respete la afectación familiar y traspasar el bien con dicho gravamen, porque desean continuar viviendo en la casa de habitación que mide 160 metros cuadrados del terreno. Martin indica que por el momento solo necesita la parte de atrás de la propiedad para construir un taller.

Una vez escuchada a las partes y analizando el derecho según lo permitido por la normativa vigente, los principios del derecho notarial y registral y eligiendo la opción más propicia de acuerdo a los intereses de los usuarios y a la voluntad expresada, decido realizar una sola escritura pública que contenga cuatro actos notariales: 1. desafectación familiar que está a favor de la señora Esmeralda León, de la matricula 336654 de la provincia de Alajuela, San Ramón centro. 2. Segregación de lote de 743 metros cuadrados, dejando dentro del resto

reservado la casa de habitación que mide 160 metros cuadrados a nombre de Vinicio Prada. 3. Compraventa de un lote de 583 metros cuadrados, con declaración jurada en aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786. 4. Afectación familiar a favor de la señora Esmeralda León bajo la matrícula 171021, del nuevo lote de 160 metros cuadrados inscrita a nombre de Vinicio Prada.

### **Propósito de análisis del caso**

El ejercicio notarial se cumple en la creación y perfeccionamiento del instrumento público, pudiendo definirlo cuando varias personas, acordes en sus pretensiones jurídicas, comparecen ante el notario para que este las ajuste en la ley, da fe pública de la existencia de los hechos que ocurran ante él. Por otro lado, es la función pública que ejerce el notario de forma privada, según el artículo 1 del Código Notarial.

El propósito de analizar el caso es darles respuesta a los usuarios, tomando en cuenta el artículo 35 del código notarial, mismo que enfatiza debe de prevalecer imparcialidad de la actuación, siendo que los notarios deben de actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan, mediante la aplicación de la normativa vigente y ajustando el caso en beneficio de los usuarios, con la finalidad de crear un instrumento público, como lo es la escritura.

Los señores Prada – León tienen muy claro que desean vender el inmueble, pero a su vez la señora León solicita mantener la afectación familiar, ya que ellos van a continuar viviendo en la casa que tiene la propiedad; en razón de lo anterior, les indico la necesidad de analizar de acuerdo al ordenamiento jurídico si esto es permitido, para así darles una respuesta oportuna, o bien ajustar sus voluntades al derecho y recomendarles la mejor vía legal para realizar la venta del inmueble.

De acuerdo a esto se va a realizar un estudio del caso para así aplicar la normativa legal vigente, analizando el Código Notarial, Código de Familia, la Constitución Política, el Código Civil, 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 puntos de la doctrina y jurisprudencia.

La finalidad del estudio del caso es conocer cómo funcionan todas las partes para crear una hipótesis, de acuerdo al análisis jurídico y así determinar que leyes se aplican a las voluntades de las partes, de ahí la importancia del conocimiento y aplicación de los métodos y técnicas de investigación en el campo del derecho, para el desempeño eficiente de nuestro ejercicio profesional.

A propósito del presente trabajo se tomará en cuenta cada una de las etapas que debe tener la actividad notarial, iniciando con los actos pre escriturarios donde se realizará todos los estudios registrales necesarios y el análisis de la normativa aplicable, luego continuo con los escriturarios donde mediante instrumento público se plasmará la voluntad de las partes y finalizado con los actos pos-escriturarios necesarios para la producción de los efectos jurídicos deseados.

## MARCO NORMATIVO

### Normas Jurídicas

En el siguiente apartado cito los códigos, leyes, reglamentos y demás que se analizaron para la investigación del caso.

### Constitución Política

**Artículo 51:** La familia, como elemento natural y fundamento de la sociedad, tiene derecho a la protección especial del Estado. Igualmente, tendrán derecho a esa protección la madre, el niño y la niña, las personas adultas mayores y las personas con discapacidad.

**Artículo 52:** El matrimonio es la base esencial de la familia y descansa en la igualdad de derechos de los cónyuges.

**Artículo 65:** El estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador.

### Código de Familia.

**Artículo 42:** Afectación del inmueble familiar, privilegios.

El inmueble destinado a habitación familiar, cuando así conste en el Registro Público, no podrá ser enajenado ni gravado sino con el consentimiento de ambos cónyuges, si el propietario estuviere ligado en matrimonio; o por disposición judicial, a solicitud del propietario, previa demostración, en este último caso, de la utilidad y la necesidad del acto.

Tampoco podrá ser perseguido por acreedores personales del propietario, salvo en caso de cobro de deudas contraídas por ambos cónyuges, o por el propietario con anterioridad a la inscripción a que se refiere el artículo siguiente.

Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, la vigencia del Régimen de habitación familiar será de al menos diez años.

**Artículo 43:** Forma de hacer la afectación, inscripción, efectos, exención fiscal

La afectación la hará el propietario a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho, de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran

alimentos. Asimismo, a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que cumplan todos los siguientes requisitos:

Que pertenezcan al grupo familiar.

Habiten en el inmueble.

Que presenten alguna discapacidad por la cual requieran de apoyos permanentes y generalizados, o que estén en la vejez.

Tanto la afectación como su cesación deberán hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro correspondiente, y surtirán efectos desde la fecha de su inscripción. La afectación y su cesación no estarán sujetas al pago de impuestos ni de derechos de registro.

**Artículo 44:** El traspaso que se hiciere inter vivos o mortis causa del bien afectado conforme al artículo 42 a favor del cónyuge, de uno o varios hijos, estará exento del pago de los impuestos de beneficencia, donaciones y Timbre Universitario, hasta por la suma de trescientos mil colones.

**Artículo 45:**

El Registro Público no inscribirá ninguna escritura en violación de lo dispuesto en este Capítulo.

**Artículo 46:** Los beneficios y privilegios de los cuatro anteriores artículos se otorgarían al inmueble urbano con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o al rural cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados. Asimismo, a la parcela rural destinada a la subsistencia de la familia, en el tanto que no exceda esta última extensión. En caso de derechos indivisos, deberá previamente procederse a la localización de ellos, de acuerdo con la ley.

**Artículo 47:** (Cesación de la afectación). La afectación cesará:

Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho.

b) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. Las personas con discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados o las adultas mayores, cuando sea superada la situación de dependencia económica.

c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho.

ch) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación, basados en criterios de razonabilidad y proporcionalidad y sea a favor de las personas beneficiarias.

d) Cuando de hecho el bien dejare de servir para habitación familiar o pequeña explotación, previa comprobación ante el Tribunal mediante trámite sumario.

### **Código Civil.**

**Artículo 290:** El derecho de transformación comprende la facultad que tiene el propietario de una cosa para modificarla, alterarla y hasta destruirla en todo o en parte.

**Artículo 291:** Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad.

**Artículo 448:** El registro Público comprende:

1. El Registro de Propiedad
2. El Registro de Hipotecas
3. El Registro de Personas

**Artículo 449:** El registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. Corresponde a la dirección a la Dirección de cada Registro determinar la forma y los medios en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulterarse, perderse ni deteriorarse.

**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 453:** Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:

- 1°.- La hora y fecha de la presentación del título en el Registro.
- 2°.- El nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título.
- 3°.- La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

**Artículo 460:** Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2º- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3º- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.

4º- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

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

**Artículo 1056:** El precio de la venta debe ser determinado por las partes, o por lo menos deben fijar éstas un medio por el cual pueda ser determinado más tarde.

## **Código Notarial.**

### **Artículo 1:** Notariado público

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

**Artículo 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 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 dependencias públicas deben proporcionarle al notario toda la información que requiera para el cumplimiento óptimo de su función.

**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.

**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.

**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 43:** Definición

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

**Artículo 44:** Tipo de protocolo.

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

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

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

**Artículo 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 79:** Documentos registrales

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

**Artículo 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 87:** Estipulaciones

El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

**Artículo 88:** Escrituras públicas relativas a inmuebles.

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

**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 98:** Reservas en inmuebles

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

**Artículo 112:** Clases de reproducciones

Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas.

**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.

**Artículo 172:** Reformas de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883

Refórmense los artículos 1 y 15 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883, de 30 de marzo de 1967.

Los textos dirán:

"Artículo 1.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto."

**Artículo 174:** Reforma de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545

Refórmase el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545, de 25 de marzo de 1981, cuyo texto dirá:

"Artículo 30: En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.

Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que se incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales; todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por ley en esta materia.

El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo."

**Artículo 183:** Reforma del Código Municipal, Ley No. 4574

Refórmase el artículo 104 del Código Municipal, Ley No. 4574, de 4 de mayo de 1970, cuyo texto dirá:

"Artículo 104.- En todo traspaso de inmuebles se pagarán timbres municipales, en favor de la municipalidad del cantón donde esté situada la finca. Se agregarán al testimonio de la respectiva escritura. Sin el pago de los timbres, el Registro Público no podrá inscribir la operación.

El impuesto será del dos por mil ((2,00 x 1000) del valor del inmueble, según estimación de las partes o mayor valor fijado en la Dirección General de Tributación Directa, salvo si el traspaso se efectuare en virtud de remates judiciales o adjudicaciones en juicios

universales. En este caso, el impuesto se pagará sobre el monto del bien rematado o sobre el avalúo pericial que conste en los autos, respectivamente.

En las constituciones de hipotecas o cédulas hipotecarias, así como en las cesiones o interrupciones de la prescripción de créditos hipotecarios, se pagará el timbre referido en el primer párrafo del artículo anterior. El monto del impuesto será del dos por mil ((2,00 x 1000) sobre el monto de la operación o sobre el valor fijado en la Dirección General de Tributación Directa, si este último fuere mayor.

A los testimonios de escritura de constitución de sociedad, así como a las solicitudes o renovaciones de cédula jurídica, se les agregará un timbre municipal del cantón donde domicilie la actividad, por valor de doscientos cincuenta colones ((250,00). El pago de este timbre es requisito para la inscripción."

## **Guía de calificación del Registro Nacional**

### **Compra Venta. Requisitos generales**

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la sub matrícula correspondiente.

3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se vende expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

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

6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

7. En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en el módulo de información del inmueble en el SIRE. En caso de que el Sistema de Información de Planos (SIP) indique que el plano no está verificado en zona catastrada, se remitirá el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Para cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo

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

9. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario. Diversos supuestos:

a) Si se vende un derecho de un medio (1/2) en una finca que tiene un valor fiscal de un millón de colones, se cobran derechos, timbres e impuestos por la cantidad de quinientos mil colones, y así sucesivamente de acuerdo con el quebrado de que se trate.

b) Si la finca mide 1000 metros cuadrados, y se traspasa un derecho de 150 metros cuadrados, se divide el valor fiscal tributario entre la medida de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de metros que se traspasen.

c) Si se traspasa un derecho de 13, 50 colones proporcional a 350 colones, se divide el valor fiscal tributario entre el valor de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de colones que se traspasen.

d) Si lo que se traspasa es un derecho porcentual (10%, 40%, etc.), se multiplica el valor fiscal por el valor porcentual.

10. En caso de las fincas que estén en tomos y no se indique la proporción directa del derecho en el asiento respectivo, la fórmula para determinar la proporcionalidad directa y poder aplicar la operación del punto 9 anterior, es la siguiente:

Derecho indirecto DIVIDIDO entre la proporción de este MULTIPLICADO por la proporción del derecho original.

Así, si en una finca existe un derecho de 40 colones proporcional a 325 colones y por un asiento posterior valoran el derecho de 40 colones en 1750 colones y se lo traspasaron a varios condueños de la siguiente forma: 1) un derecho de 750 colones proporcional a 1750 colones 2) un derecho de 350 colones proporcional a 1750 colones 3) un derecho de 650 colones proporcional a 1750 colones Para determinar la proporción directa del derecho 1 (el de 750 colones proporcional a 1750 colones) se aplica la fórmula: Derecho indirecto (750) entre proporción (1750) y el resultado se multiplica por el derecho original (40). El resultado es la proporción directa del derecho. Que da en este ejemplo 17.20 colones (de los 40 colones)

11. En caso de derechos indivisos no se requiere la descripción completa del inmueble ya que el condueño unilateralmente no puede modificar ni actualizar la descripción de un inmueble que no le pertenece en su totalidad. (Art. 270 Código Civil, art. 56 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

12. Por los alcances manifiestos en el artículo 1 de la 8454 Ley de certificados, firmas digitales y documentos electrónicos, en la actividad registral es de plena vigencia la utilización de estos mecanismos para la presentación y trámite de documentos en la corriente registral. Mediante la Circular DGL-0016-20019 publicada en la Gaceta 216 del 13 de noviembre del 2019, se hace de conocimiento de la ciudadanía la entrada en funcionamiento del servicio denominado Ventanilla Digital mediante el cual se habilita el procedimiento de presentación, calificación e inscripción de los documentos digitales; bajo los mismos principios de eficiencia, prioridad, rogación, transparencia, integridad, seguridad, consistencia con la información registral y no repudio en cuanto a la autoría del documento presentado, a los que actualmente se somete un instrumento notarial físico, en el examen de legalidad efectuado previo a su

inscripción y con plena observancia de los términos y condiciones establecidos para el presente servicio, en la página oficial del Registro Nacional.

13. La tramitación de documentos presentados mediante el servicio denominado Ventanilla Digital se realizará en la medida en que se logre la identificación de los elementos objetivos y subjetivos mínimos necesarios para su ingreso a la corriente registral.

14. Para los contratos que sean otorgados en moneda extranjera, el cobro de los rubros tributarios se calculará efectuando la conversión en moneda nacional, en relación con el tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del documento. En el caso específico de los dólares estadounidenses, el tipo de cambio oficial es el que fije como referencia para venta el Banco Central de Costa Rica. (Acuerdo J550 Junta Administrativa del Registro Nacional del 19 de octubre del 2006).

15. La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

### **Requisitos específicos según las partes que se detallan**

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

#### **Persona física mayor hábil**

1. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

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

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

4. Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. (art. 85 Código Notarial)

5. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos. (art. 85 Código Notarial)

6. Cuando exista una discrepancia en el estado civil del titular de un bien o derecho, tomando en cuenta la fecha de adquisición del bien o derecho y el estado civil para dicha fecha conforme consta en el Registro Civil costarricense, el notario podrá, amparado en la fe pública de la cual está investido, mediante dación de fe, aclarar lo referente al estado civil de su compareciente lo cual bastará para efectuar la modificación de estado civil en los asientos, si es necesario. En estos casos, no se requerirá que dicha dación de fe conste en la matriz de la escritura (art. 119 Código Notarial).

### **Habitación Familiar**

1. La afectación de una finca a habitación familiar se hará mediante escritura pública, donde comparecerá el propietario del inmueble y la someterá al régimen. Indicar las calidades del compareciente o comparecientes. No es necesaria la comparecencia del beneficiario. (art. 83 del Código Notarial, art. 43 del Código de Familia)

2. Citas del inmueble que se somete al régimen de habitación familiar, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

3. El inmueble afectado a habitación familiar no podrá enajenarse ni gravarse, excepto con el consentimiento de los beneficiarios mayores de edad. Requerirá autorización judicial por medio de diligencias de utilidad y necesidad si el menor es el propietario del bien inmueble o bien el beneficiario en la habitación familiar (art. 42 del Código de Familia). Se aclara que la autorización judicial no es un requisito previo, por lo que su ausencia no será motivo para la cancelación del asiento de presentación.

4. La afectación la efectuará el titular registral, en cualquiera de los siguientes dos supuestos: El primero de ellos a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho y/o de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. En el caso de la afectación a favor de hijos mayores de edad, debe el notario dar fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de “HIJO”. El segundo supuesto es la habitación familiar a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que sean adultos mayores. Para inscribir dicha afectación, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de “A FAVOR”. (art. 43 Código de Familia)

5. En los casos en que se otorga un subsidio de bono familiar de vivienda (sea este de la Ley 7052 o de la Ley 8957) y que de conformidad con el artículo 56 de la Ley 7052 o bien el artículo 3 de la Ley 8957, según corresponda; se debe efectuar una afectación a patrimonio familiar, no se requerirá la dación de fe indicada en el punto anterior, ya que son las entidades autorizadas quienes deben velar por el cumplimiento de lo establecido en la normativa y la correcta asignación tanto de los recursos como de los beneficiarios. Bastara que el notario indique el parentesco o relación existentes entre el titular y beneficiario.

6. Se pueden afectar a habitación familiar los inmuebles urbanos con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o los rurales cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados, sean estos inmuebles inscritos en propiedad común o bien fincas filiales. (art. 46 del Código de Familia)

7. Los derechos indivisos no podrán afectarse a habitación familiar, salvo los casos permitidos por ley, tales como los bonos establecidos en la Ley 8957 o bien que se afecte la totalidad de los derechos que conforman el inmueble, exclusivamente en el caso en el que todos los titulares y beneficiarios se encuentren comprendidos dentro de los presupuestos establecidos en el artículo 43 del Código de Familia.

8. La afectación a habitación familiar cesará (art. 47 del Código de Familia):

- a) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. En este caso puede el titular registral, solicitar la cancelación de la habitación familiar, y se verificará que dicha afectación se haya constituido bajo tal supuesto, y que el beneficiario tenga al menos los 25 años cumplidos.
- b) Cuando las personas beneficiarias en razón de que poseen una discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados, así mismo en el caso de los adultos mayores que hayan superado la situación de dependencia económica. Para este caso se requerirá la comparecencia del beneficiario de la habitación familiar, o en su defecto el titular registral el cual deberá contar con una autorización judicial que lo faculte para solicitar la cancelación, de lo cual deberá dar fe el notario, indicando hora y fecha de emisión, número de expediente y autoridad jurisdiccional que la dictó.
- c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho y se indicare expresamente en el documento judicial quienes son los beneficiarios a los cuales se les debe mantener la afectación a su favor.
- d) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación.
- e) En todo caso que el beneficiario mayor de edad manifieste su anuencia en escritura pública.
- f) En todo caso en los cuales la solicitud de cancelación de la habitación familiar provenga de un documento judicial.

9. La afectación al régimen de habitación familiar y su cesación surtirán efectos a partir de la fecha de su inscripción (art. 43 del Código de Familia).

10. Cuando a un inmueble sometido al régimen de habitación familiar se le ordena anotar un mandamiento de embargo, este se tramitará y se informará al juez tal circunstancia, con indicación de la fecha de inscripción de la afectación (arts. 42 y 43 del Código de Familia; y art. 9, en concordancia con el art. 153, ambos de la Constitución Política de Costa Rica).

11. No procede la constitución de habitación familiar cuando el propietario que afecta comparece casado pero separado de hecho, en unión de hecho. Lo anterior pues en ese caso no se

comparece con libertad de estado, por existir un vínculo matrimonial anterior, el cual no se ha disuelto, ni liquidado patrimonialmente. Al respecto debe tomarse en cuenta el voto de la Sala Constitucional número 3858-99 de las 16 horas 48 minutos del 25 de mayo de 1999, publicado en el Boletín Judicial número 136 del 14 de julio de 1999, por el que se declara inconstitucional y se anula el artículo 246 del Código de Familia.

12. La afectación y la cesación no están sujetas al pago de derechos y timbres (art. 43 del Código de Familia)

13. No será necesario el plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y Criterio de calificación registral DGRN 001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

### **Fraccionamientos.**

1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes. La división material se considera un fraccionamiento en el que no queda resto reservado.

2. El dueño o dueños de la finca que se fracciona deben comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños (art. 51, incs. a y f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público; arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).

3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se realiza el fraccionamiento (art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público y art. 88, párrafo primero, del Código Notarial).

4. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan, e indicar el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza. Cuando se segreguen lotes para ser reunidos en el mismo acto, bastará con indicar la medida de estos, sin que se requiera plano de dichos lotes ni su descripción, siendo necesario únicamente el plano del inmueble resultante de la reunión. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

5. Cuando quede un resto del inmueble, debe darse su descripción completa en forma posterior a las segregaciones efectuadas. No es requisito registral describir un inmueble previo a su segregación, ya que el fraccionamiento en sí mismo, produce una mutación en las

características del inmueble. (Art. 460, inc. 1, del Código Civil, art. 88 Código Notarial y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

6. No se requerirá plano en los restos de finca cuando se segrega lote; bastará el de los fraccionamientos, salvo que se pretenda efectuar algún movimiento posterior al resto, que no sea la modificación de proporciones de los copropietarios, la rectificación de la naturaleza y/o linderos del resto (en virtud de la segregación efectuada) o la imposición de una servidumbre de paso en contra del resto, debiendo en este último supuesto, constar plano catastrado en las fincas que sean fundo dominante.

7. Si al constituir un lote, no se indica como alguno de sus linderos “calle pública”, necesariamente deberá constituirse la servidumbre o acceso excepcional según corresponda para darle salida. Si el lote segregado es inmediatamente reunido con otro lote o con finca completa, este requisito debe ser cumplido en la finca que se vaya a generar como último movimiento. (Art. 301, 395 y 401 Código Civil. Art. 18 Ley 6545). Se puede prescindir de tal requisito, si sobre la finca a segregar ya constara de previo la constitución de una servidumbre de paso a su favor (dominante) y el notario diera fe conforme al artículo 372 del Código Civil que la servidumbre ya existente es aprovechable por el lote que se segrega en el acto.

8. El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

9. Cuando el inmueble del que se realizan el (los) fraccionamiento(s) está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva y de este debe dar fe el notario (arts. 33 y 34 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

10. La medida del lote o lotes sumada con la del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación (art. 66 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

11. Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que queda perteneciendo este a los

copropietarios en caso de ésta deba o se desee cambiar. Para efectuar esta modificación de la proporción de los

copropietarios del resto no se requiere plano catastrado de dicho resto. (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

12. Puede fraccionarse o reunirse por una sola vez el inmueble que garantice un crédito hipotecario. Procederá la misma operación sobre las fincas resultantes, únicamente si se cuenta con el consentimiento del acreedor, y en cada caso se efectuará la respectiva sustitución de garantía. En los fraccionamientos donde se libere del crédito hipotecario alguna de las porciones, las partes deberán fijar la responsabilidad de las restantes y, consecuentemente, deberá realizarse la sustitución de garantía (arts. 409 y 413 del Código Civil).

13. Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En

cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

14. Dado que los linderos son una característica sumamente cambiante y que el carácter individualizante (principio de especialidad objetiva) de los mismos ha cedido ante la prevalencia del plano y del mapa catastral, resulta innecesario la verificación de los linderos opuestos en las segregaciones, siendo responsabilidad del notario que la descripción del lote corresponda en cuanto a linderos con el plano que dio origen a la finca.

15. Cuando el fraccionamiento se realiza para efectos de traspaso, deberán pagarse los tributos respectivos. Tratándose de lotes que continúan bajo la titularidad del propietario, el pago de los referidos tributos será únicamente por Arancel de Registro, timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados.

#### **Aspectos específicos relacionados con el plano catastrado.**

16. Conforme la reforma efectuada al Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional mediante el Decreto Ejecutivo 34763 publicado el 28 de setiembre del 2008, las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura no utilizarán decimales. Por lo que al efectuarse transacciones en los que se citen planos con las características citadas, se

modificará de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla “únicamente en los decimales”, buscando con ello que exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación. (ver Directriz DRP-002-2009)

17. Conforme la reforma efectuada al artículo 71 del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional mediante el Decreto Ejecutivo 42793 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 06 de mayo del 2021, se establecen los siguientes plazos de vigencia para la inscripción provisional de planos:

a) La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;

b) La inscripción de planos para información posesoria, para usucapir y para localizar derechos tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que se encuentran en trámites judiciales y lo indique así la autoridad jurisdiccional.

c) La inscripción de planos para concesión tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que correspondan a la totalidad de la concesión inscrita.

d) Los planos que describan fincas o partes de fincas a adquirir o bien que correspondan a parte del patrimonio del Estado y sus instituciones para traspasar a favor de otra institución o bien a favor de un particular no estarán sujetos a provisionalidad alguna.

18. Conforme el transitorio IV del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional los planos catastrados para fraccionamientos, reuniones de fincas, rectificaciones de medida y concesiones que hayan sido inscritos antes de la entrada en vigencia de la reforma que establece el Decreto Ejecutivo 42793 (es decir planos inscritos antes del 06 de mayo del 2021) quedará de pleno derecho cancelada su inscripción al año de entrada en vigencia de esa reforma. De ingresar a la corriente registral un documento que contenga un plano catastrado caduco en aplicación de los que establece el transitorio IV, debe consignarse tal situación como defecto.

19. En todo caso, es dable suspender el plazo de vigencia de la provisionalidad, si los asientos catastrales cuentan con una anotación judicial en el que conste que está siendo utilizado en un proceso de esa naturaleza.

20. Si a la fecha de presentación al Diario del documento, el plano está caduco, deberá consignarse ese defecto, con el objeto de que el interesado inscriba un nuevo plano, antes del vencimiento del año de consignado ese defecto y de esa manera se pueda continuar con el trámite. Con el nuevo plano que se indique, deben cumplirse y verificarse todos los requisitos exigidos por ley.

21. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional y la Resolución emitida por la Dirección General de Tributación DGT-R-017-2012 de las 09:00 horas del 09 de agosto de 2012 (publicada en La Gaceta 177 del 13 de setiembre de 2012) los registradores cumplen funciones de auxiliares de la Administración Tributaria por lo cual se debe verificar el cobro correcto de los tributos conforme a los valores fiscales proporcionales de los lotes que se generan en fraccionamientos o bien en divisiones materiales o reuniones de inmuebles.

22. En la calificación de documentos en los cuales se realicen segregaciones de lotes, se deberá verificar que todos los rubros tributarios, se haya cancelado por el mayor valor que resulte al comparar el que se indique en el documento, con aquel que se obtenga de la distribución del valor fiscal de la finca madre, en proporción con el área del lote que se le segrega.

23. Para obtener el valor fiscal proporcional del lote respecto de aquel que publicita su finca madre, se debe obtener previamente el valor fiscal por metro cuadrado de la finca madre (dividir el total del valor fiscal entre el área de la finca madre), para posteriormente multiplicar este monto por la cantidad de metros cuadrados que representan el área lote a segregar.

24. Si en un documento de segregación se efectúa a la vez rectificación de medida del resto, deberá corregirse el valor fiscal de este según se aumente o disminuya su área, según el valor proporcional de cada metro cuadrado.

25. Si el valor dado al lote en el documento resulta ser mayor al valor proporcional derivado del cálculo descrito en el punto tercero anterior, ese mayor valor es el que deberá

quedar registrado como valor fiscal para el lote; manteniendo el resto su valor original por metro cuadrado, pero rebajando de ese monto el valor proporcional por el metraje del lote segregado.

26. Con el valor fiscal proporcional para el lote, obtenido a partir del cálculo descrito en el punto tercero anterior, se determinará el correcto pago de todos los rubros tributarios; debiendo consignar como defecto, en caso de haberse realizado un pago por menor monto al que corresponda.

27. Si el valor o estimación dado por las partes en el documento, es mayor al que resulte del cálculo referido en el punto tercero anterior, el pago por todos estos tributos deberá hacerse sobre la base de ese mayor valor.

28. En caso de existir disconformidad del notario o las partes comparecientes, en cuanto al valor proporcional obtenido para el lote y resto, deberá plantearse el reclamo ante el departamento o dirección que corresponda en el Ministerio de Hacienda; quien mediante sello valor impuesto en el testimonio, consignará el valor fiscal definitivo a ser asignado al lote.

29. Serán de aplicación analógica todos estos supuestos, tanto para el caso de divisiones materiales como para las reuniones de fincas (en las cuales se sumará el valor fiscal de cada inmueble a reunir) e inscripciones de propiedad en condominio según la medida de cada filial.

### **Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.**

#### **Artículo 8:** Tipos de fraccionamiento

Los fraccionamientos se deben realizar por medio de alguna de las siguientes modalidades:

- 1) Fraccionamiento simple.
- 2) Fraccionamiento con fines urbanísticos.
- 3) Excepción de fraccionamiento para uso residencial.
- 4) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.
- 5) Fraccionamiento de predios con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.

Según las características y la ubicación del tipo de fraccionamiento, la municipalidad debe verificar la aplicación de los Artículos 10 y 36 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, para emitir su respectivo visado.

#### **Artículo 14:** Fraccionamientos simples

Los fraccionamientos simples de predios, son permitidos siempre que los lotes resultantes del fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

- 1) Estar ubicados dentro de un cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público.
- 2) Tener acceso directo a vía pública.
- 3) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- 4) Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 5) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

#### **Artículo 15:** Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples

En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento simple, el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación. El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m<sup>2</sup> cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m<sup>2</sup> siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Cuando el fraccionamiento simple se realice en una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida en los planos aprobados del proyecto de urbanización.

**Artículo 17:** Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple

Cuando se realice un fraccionamiento simple, no se exige la cesión de área pública, debido a que se ubica en cuadrante urbano o dentro de un área previamente urbanizada.

**Artículo 18:** Requisitos documentales para fraccionamiento simple

La municipalidad debe visar los fraccionamientos simples, y verificar que la finca madre donde se requiere realizar dicho fraccionamiento se encuentre ubicada en el cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya cedido el área pública correspondiente.

Para su respectivo visado, el fraccionador debe presentar ante la municipalidad al menos los siguientes requisitos documentales:

1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.

2) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes del fraccionamiento simple, acotar frente-fondo de estos y ancho del derecho de vía de

la calle pública. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.

3) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento simple, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el Artículo 15. Dimensiones mínimas en predios de fraccionamientos simples, del presente reglamento.

4) Disponibilidad del servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgado por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley de Protección al Ciudadano de exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N. 8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

## **Ley de Planificación Urbana**

### **Artículo 33:**

Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

**Artículo 34:** El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior. El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (\*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

**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.

### **Reglamento del Registro Nacional**

**Artículo 21:** Del Registro de la Propiedad Inmueble. En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirá todo lo relativo al título del dominio, a los gravámenes y afectaciones, y cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes inmuebles allí inscritos.

**Artículo 49:** Documentos Registrables. En el Registro Público se inscribirán:

- a) Los títulos de dominio sobre inmuebles.
- b) Aquellos documentos sobre inmuebles en que se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipotecas y cualesquiera otros derechos reales.
- c) Los que dispongan embargos, restricciones y demás providencias cautelares.
- d) Aquellos títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles.
- e) Los relativos a propiedad horizontal.
- f) La constitución de las sociedades civiles y mercantiles, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que de algún modo modifiquen su organización.
- g) Los relativos al registro de personas.

- h) La constitución de las Asociaciones Civiles, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que de algún modo modifiquen su estructura.
- i) Todo lo relativo a las concesiones de la zona marítimo terrestre y Golfo de Papagayo.
- j) Cualquier otro documento que indique la ley.

**Artículo 50:** Requisitos para que el documento sea recibido en la Oficina del Diario. Para que un documento sea recibido en el Departamento del Diario del Registro Nacional debe de haber cumplido los siguientes requisitos:

- a) Haber satisfechos los derechos de registro y timbres correspondientes.
- b) Haber cumplido los requisitos formales requeridos por Ley.
- c) Cuando se trate de cancelación de hipoteca de cédulas, entregar la cédula de previo al Registrador de Cédulas, quien pondrá razón de recibido en el documento y en la cédula.
- d) Indicar la oficina del Registro Público en que dicho acto o contrato debe inscribirse.
- e) En los documentos donde se somete un inmueble al régimen de propiedad horizontal, debe contener una razón inserta por el Catastro Nacional, haciendo constar el recibido de los planos y de la copia del documento.
- f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto, en caso que se realice la presentación en forma electrónica no debe presentarse dicho requisito.

**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.

### **Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado.**

**Artículo 3:** Pago de honorarios y deber de información.

Los honorarios de los Abogados (as) deben ser cancelados en las oportunidades que corresponda, conforme a la naturaleza de los servicios profesionales brindados y en los términos que señale este Arancel.

Es deber del profesional advertir e informar al cliente sobre el monto de sus honorarios, desde el inicio de la contratación de sus servicios.

El cliente está en la obligación de cancelar los honorarios correspondientes a favor del profesional cuyos servicios contrató, independientemente del resultado final. Lo anterior, con excepción de aquellos asuntos en que se demuestre, disciplinaria o judicialmente, que en el ejercicio de su profesión el Abogado(a) ha perjudicado a su cliente culposa o dolosamente.

**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 70:** Honorarios mínimos de instrumento público previsto. En los actos previstos en este Arancel que requiera el uso de protocolo, los honorarios mínimos serán de sesenta mil quinientos colones.

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

a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).

b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).

c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).

d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

**Artículo 93:** Estudios de Registro. Los estudios de registro devengarán honorarios mínimos de dieciocho mil ciento cincuenta colones por cada estudio.

**Artículo 94:** Capitulaciones matrimoniales, patrimonio familiar, matrimonio civil, convenios de separación judicial o de divorcio por mutuo consentimiento. Por el acuerdo de capitulaciones matrimoniales, se aplicará la Tarifa General para honorarios notariales, con un mínimo de ciento veintiún mil colones.

La celebración del matrimonio devengará honorarios mínimos de ciento veintiún mil colones.

El convenio de separación judicial o de divorcio por mutuo consentimiento, sin que medien gananciales, devengará honorarios mínimos de ciento veintiún mil colones.

En el convenio de separación judicial o de divorcio por mutuo acuerdo en que medien gananciales, se aplicará el cincuenta por ciento (50%) de la Tarifa General, calculado sobre el valor real de los bienes, con un mínimo de ciento ochenta y un mil quinientos colones en concepto de honorarios.

Por la afectación a patrimonio familiar, como un acto notarial separado e independiente, los honorarios mínimos serán sesenta mil quinientos colones.

### **Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense**

El estado le otorga al notario la confianza de dar fe pública, siempre y cuando se apege a los principios deontológicos universales y específicos, de ahí que el correcto ejercicio del

notario es fundamental para la seguridad jurídica de la sociedad, buscando la mejor solución jurídica para expresar la correcta interpretación de la voluntad de los comparecientes. Algunos de esos principios son:

### **Principios Universales**

1. Probidad u honestidad: Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional.

2. Ciencia y conciencia: Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

### **Principios específicos**

Todos estos son importantes a la hora de analizar un caso como notario, sin embargo, dentro de ellos resalto los siguientes:

Veracidad: el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

Contralor integral de legalidad: el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

Imparcialidad: como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

Asesoría: el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

Deber de corrección: el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

Dignidad: el notario debe tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional.

Decoro: la actuación del notario deberá ser discreta, medida y honorable.

Secreto profesional: consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.

Rogación y abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

### **Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial.**

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

- ✓ El papel de seguridad notarial.
- ✓ Las boletas de seguridad.
- ✓ El sello blanco.
- ✓ El sello de tinta.
- ✓ Los archivos de referencia.
- ✓ Las copias de instrumentos públicos.
- ✓ La firma manuscrita.

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.

### **Reglamento para la presentación de Índices**

**Artículo 1.** Período de presentación:

a- El índice de escrituras se presentará en los siguientes cinco días hábiles a partir del día 15 y último de cada mes.

b- Si el índice de escrituras se presenta en forma extraordinaria, el Notario deberá de comprobar su depósito ante la Dirección Nacional de Notariado a través de una copia con el sello de recibido original por el Archivo Notarial.

**Artículo 2.** Medios de presentación:

a- En forma personal en el edificio del Archivo Nacional en el área destinada para ello.

b- Por correo certificado declarado. En estos casos si el Notario envía original y copia, tendrá tres meses para retirar las copias, pasado este plazo se eliminarán. El sobre deberá indicar con claridad el remitente y su dirección.

c- Cualquier otra forma que establezca la Junta Administrativa del Archivo Nacional.

**Artículo 3.** Notarios que deben presentar índices:

a- Están obligados a presentar índices de escrituras todos aquellos Notarios y funcionarios consulares habilitados en el ejercicio del notariado, tengan o no tomo de protocolo.

b- Se exceptúan aquellos Notarios habilitados que hayan depositado temporalmente el tomo de protocolo en el Departamento Archivo Notarial, por salida del país mayor a 3 y menor a 6 meses.

**Artículo 4.** Formalidades del documento:

a- Papel bond de buena calidad y tamaño oficio.

b- La información debe ser impresa en forma horizontal.

c- Escrito a máquina con tamaño de letra legible

d- Sin borrones, tachaduras, enmiendas ni entrerrenglonaduras.

**Artículo 5.** Información que debe contener el índice:

a- Nombre del Notario consignado así: Apellidos, nombre

b- Número de carné del Colegio de Abogados.

c- Quincena, mes ambos en letras y el año correspondiente.

d- Por cada escritura se consignará la siguiente información:

1- Número de tomo de protocolo en uso o en su defecto informar que no posee.

2- Número de folios donde inicia y concluye la escritura, en caso de no haberse otorgado ninguna escritura se consignará razón de ello.

3- Número de escritura.

4- Fecha de otorgamiento de la escritura.

5- Hora de otorgamiento de la escritura.

6- Acto o contrato.

7- Nombre de otorgantes. En caso de actas y protocolizaciones se consignará el nombre de la persona física o jurídica que lo solicita.

e- Firma original del Notario.

f- Sello del Notario.

g- Timbre del Archivo Nacional ¢ 20,00

h- La información solicitada en los numerales b, d1, d2, d3, d4 y d5 de este artículo, deberá consignarse en números arábigos.

## ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN

### Análisis del caso.

#### Fase Asesora.

Se apersona ante mi notaria el señor Vinicio Prada Salazar, Esmeralda León Castro y Martin Sandoval Pérez, procedo a escuchar cada una de sus manifestaciones, para así analizar, asesorar y elegir dentro de las opciones jurídicas existentes, la más recomendable.

1. El señor Vinicio Prada Salazar y la señora Esmeralda León Castro son esposos, adultos mayores y no procrearon hijos, el señor Vinicio me comenta que es dueño de una propiedad inscrita, partido de Alajuela, San Ramón centro, matricula número 336654-000, que mide 743 metros cuadrados, misma que tiene un gravamen de afectación familiar a favor de su esposa Esmeralda León.
2. El señor Vinicio desea venderle la propiedad al señor Martin Sandoval, y quiere traspasarla con la afectación familiar este último indica que por el momento solo necesita la parte de atrás para construir un taller mecánico.
3. La señora Esmeralda indica que ella está de acuerdo en la venta siempre y cuando se respete la afectación familiar ya que desea continuar viviendo en la casa de habitación que se encuentra construida en la propiedad y que mide 160 metros cuadrados.
4. Ninguno de los tres sabe si se puede realizar la venta con la afectación, sin embargo, ese es el interés de la señora Esmeralda y el señor Vinicio.

Una vez escuchada a las partes y sus manifestaciones de voluntad, como notaria proceso a dar la asesoría de la siguiente manera:

1. Que ante el objetivo de Vinicio y Esmeralda de vender su propiedad respetando la afectación familiar, no es legalmente posible, ya que el derecho no permite traspasar un bien inmueble con afectación familiar, lo que procede para poder realizar la venta es hacer una desafectación Familiar.
2. Una vez que la propiedad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones podemos traspasar el bien al señor Martin Sandoval, sin embargo, ante este caso, recomiendo realizar una segregación, con la finalidad de que el resto de reservado sea de 160

metros cuadrados correspondiendo a la parte que ocupa la casa de habitación, perteneciendo al señor Vinicio Prada.

3. Al realizar la segregación quedaría un lote de 583 metros cuadrados, ante la intención de Vinicio de vender y de Martin de comprar, les recomiendo realizar una compraventa. Les hago saber a las partes que como obligación de notaria debo justificar de donde provienen los fondos del obligado, al ser una transacción superior a los \$10.000, requiere que Martin demuestre que el dinero es proveniente de fondos lícitos. Para esto deberá realizar una declaración jurada en escritura pública.
4. Por último y para respetar la voluntad de la señora Esmeralda y el señor Vinicio, procedo a recomendarles realizar una afectación familiar a favor de la señora Esmeralda León, sobre la nueva propiedad de Vinicio Prada, de 160 metros cuadrados que ocupa la casa de habitación.

Realizada la asesoría jurídica les indico a las partes que podemos crear una sola escritura pública que contenga varios actos notariales, siendo estos; Desafectación familiar, segregación, compra venta, declaración jurada y afectación familiar, cada uno surtirá los efectos jurídicos y generara el cobro de honorarios, impuestos, timbres e impuesto al valor agregado.

Las partes están de acuerdo en realizar los actos notariales antes mencionados, por lo que procedo a indicarles que antes de iniciar con la escritura debo hacer actos pre escriturarios, de lo cual dejare una copia respectiva en mi archivo de referencia, estos son;

1. Se solicitan las cédulas de identidad de cada uno.
2. Se realiza un estudio en el Registro Civil de cada uno.
3. Se realiza un estudio registral de la propiedad mediante la página.
4. Certificación del Banco Nacional que certifica la legalidad de los fondos.
5. Copia del plano madre y copia de plano de segregación, con su respectivo visado Municipal.

### **Fase Redactora.**

En esta etapa del análisis del caso se procede a redactar el documento notarial de todo lo acordado por las partes ante mi notaria, de acuerdo al marco legal. Este documento lleva el nombre de escritura pública tal y como lo indica el artículo 81 del código notarial, y constará de

tres partes; 1. Introducción que se compone del encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. 2. El contenido que estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. 3. Conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales.

1. Encabezamiento y comparecencia: Esta es la escritura número diez del protocolo número uno, se agrega el lugar de la notaria y las calidades de cada una de las partes que comparecen.
2. Contenido: Al tener varios actos notariales dentro de la misma escritura pública, es necesario consignar un orden para cada uno de ellos, siendo así, se iniciará primeramente con la desafectación familiar que está a favor de Esmeralda León, en la finca número 336654, que se encuentra registralmente a nombre de su esposo Vinicio Prada, en la cual se hará una descripción detallada, de su naturaleza, la medida, la situación y los linderos. Seguidamente se va a realizar la segregación de la finca antes mencionada con un lote de 583 metros cuadrados, quedando el resto reservado de 160 metros a nombre de Vinicio Prada, luego se realizará la compraventa del lote segregado, con declaración jurada respaldada por el artículo 15 ter de la ley 7786. Y como último acto notarial se plasma una afectación familiar sobre el resto reservado a favor de la señora Esmeralda León, propiedad registral de Vinicio Prada, donde se encuentra la casa de habitación que ocupa 160 metros cuadrados.
3. Conclusión: Se iniciará con todas las advertencias y reservas que todo notario público debe hacer por ley a los comparecientes y se dejara constancia de todos los documentos que se me han entregado que sirven como prueba para daciones de fe y que se agregaran al archivo de referencias.

### **Fase Legitimadora.**

Toda vez que se concluye con la redacción de la escritura pública, se debe leer el contenido de esta a los comparecientes, para que ellos puedan decidir si su voluntad se ve plasmada en el documento y se dejará constancia de ello y del consentimiento de los interesados.

Seguidamente se realiza la autorización de la escritura con lugar, hora, día, mes, año y se reciben las firmas de los usuarios y por último mi firma como notaria.

### **Argumentación del caso.**

En este apartado se va a realizar una explicación del porque se tomó la decisión de realizar los cinco actos jurídicos antes mencionados, adecuándolos a las voluntades de los usuarios de acuerdo con el ordenamiento jurídico, medios doctrinales y jurisprudencia.

Es importante a la hora de dar una asesoría jurídica tener conocimiento de la normativa vigente, analizar dentro del marco de legalidad hasta cuando es permisivo para el notario realizar un acto jurídico, para así no incurrir en error a los usuarios, tener seguridad jurídica, además de ello se debe mantener los principios notariales.

Los siguientes actos notariales fueron los contemplados en el caso de Vinicio Prada, Esmeralda León y Martin Sandoval y se analizaron por el derecho de fondo ante mi notaria.

#### **1. Afectación Familiar y Desafectación Familiar.**

Como bien lo dice la constitución política en su artículo 65, el estado es el principal obligado de proteger a la familia, así como su patrimonio. La afectación al régimen de habitación familiar se refiere al bien inmueble que se utiliza como residencia de la familia, que bien puede ser urbano o rural.

El patrimonio familiar lo puede construir únicamente el propietario registral del inmueble, en escritura pública, las únicas personas que pueden ser beneficiarias de esta afectación son el cónyuge, los hijos menores, ascendientes y conviviente de hecho (ERP, 13 de junio, 2018, párr.1-2). En este caso estaríamos hablando del bien inscrito a nombre de Vinicio Prada el cual cuenta con afectación familiar a favor de Esmeralda León, matricula número 336654.

La habitación Familiar es una figura legal estipulada en el artículo 42 al 47 del código de familia, es un gravamen a favor de la propiedad y en contra de terceros, pues a partir de su inscripción no procede su embargo por deudas personales (con las salvedades del caso en concreto). Es entonces mediante el cual se puede constituir un beneficio a favor de la propiedad donde habita un núcleo familiar.

El objetivo primordial de la afectación familiar es la protección al patrimonio de la familia, que la familia tenga siempre un lugar donde vivir, sin tener que preocuparse por enajenaciones por parte del propietario o por cualquier gravamen por deuda.

El código de Familia en su artículo 42 establece que: el inmueble destinado a habitación familiar no podrá ser enajenado, ni gravado sino con el consentimiento de ambos cónyuges. Para este caso Vinicio Prada y Esmeralda León están de acuerdo en realizar la venta del inmueble.

También menciona el código de Familia en su artículo 46 que el inmueble de la afectación familiar no podrá ser mayor a mil metros cuadrados en zonas urbanas y a diez mil metros cuadrados en zonas rurales. En el presente caso de estudio la propiedad se encuentra en zona urbana y cumple con la medida establecida por ley.

Trejos (2010) en su libro Derecho de la Familia, define “que la afectación del bien tiene carácter voluntario, es su propietario quien libremente decide gravarlo para beneficio suyo y de sus familiares o bien solo para estos”. (p. 296)

El autor, de igual forma menciona que “para la sala segunda es preciso que los beneficiarios habiten el inmueble en que se constituyó la afectación”. (p. 289) Pero no es necesario que el propietario habite en el inmueble, ya que a la ley lo que le interesa es resguardar la situación de quienes, habitando un inmueble sin ser dueños, están expuestos a los actos irreflexivos de su propietario. (p. 288)

Según Trejos (2010), “la administración por parte del propietario será libre, ya que no hay ninguna norma que le imponga limitaciones, ni en cuanto al uso del bien, ni en cuanto al empleo de los frutos, si los hubiere”. (p. 292)

Siguiendo con el mismo autor, este expone que “los actos de disposición pueden ser inter vivos o mortis causa y cuando se hace a favor del cónyuge o uno de los hijos, el traspaso está exento del pago de los impuestos correspondientes hasta por la suma de trescientos mil colones”. (p. 294)

Nuevamente Trejos (2010), en su libro nos habla sobre la desafectación familiar y plasma lo siguiente;

No se exige para la enajenación la previa desafectación del bien, ni se incluye como causa necesaria de ella, su traspaso. Sin embargo, al decir el código que otra de las causas necesarias de desafectación se da cuando de hecho el bien dejare de servir para habitación familiar o pequeña explotación, incluye así tácitamente el

traspaso como causa de desafectación, de modo que el nuevo propietario no podría adquirirlo con el gravamen dicho, sino que tendría que hacerlo de nuevo, si quisiere disfrutar de sus beneficios. (p. 294)

Del estudio realizado de manera expresa no hay normativa que señale que es necesaria la desafectación para poder realizar una compraventa de un bien inmueble que posee una afectación familiar, pero según lo que menciona Trejos la compraventa tácitamente infiere que es inevitable poder vender el predio sin el levantamiento del gravamen por parte del beneficiario, además de que el artículo 47 inciso d), habla de cuando se desnaturaliza la figura, que sería el caso.

Dicho todo lo anterior se entiende que es la afectación familiar, sin embargo para el caso en estudio, lo que la señora Esmeralda León pretende es que se realice la venta del inmueble respetando la habitación familiar, pero según la normativa vigente no es permitido realizar la venta de un bien inmueble sosteniendo dicho gravamen, por lo que se asesoró a los usuarios explicando la necesidad de realizar la desafectación para la compra venta, y se les sugirió que si era la voluntad de las partes se podía segregar el bien para que la parte de la propiedad que no contenía la casa pudiera ser vendida al señor Martin Sandoval, manteniendo Vinicio Prada el resto de reservado de la finca 336654 sobre la cual se constituiría es escritura pública una nueva afectación familiar a favor de Esmeralda sobre el inmueble anteriormente mencionado.

Empleando las palabras de Trejos (2010), expone que;

La desafectación voluntaria (es imprescriptible y no está sujeta a la caducidad), se exige la participación del cónyuge, conviviente y de los demás beneficiarios no propietarios, pero ello no crea derechos para estos, pues la propiedad continua en manos del titular, así como los derechos de administración y usufructo. (p. 296)

Por lo tanto, podemos deducir que existe una limitación por parte del propietario para poder disponer del bien inmueble con afectación familiar, según el artículo 42 y siguientes del código de familia, el cual viene a ser bajo los supuestos de que el beneficiario de la afectación debe comparecer ante notario y renunciar a la afectación para realizar la venta y traspasarlo, en otras palabras un inmueble sobre el que se ha constituido una afectación a vivienda familiar o un patrimonio de familia, se puede vender previa cancelación de dichas figuras; en este caso no es necesario de diligencias de utilidad y necesidad al no ser menor de edad la persona beneficiaria.

## **2. Segregación.**

Los bienes inmuebles pueden ser sujetos a división lo que implica una serie de afectaciones a la propiedad que esta originalmente constituida, cambiando las calidades registrales de una finca con la finalidad de crear nuevas derivadas de ella.

Según explicó la abogada Barrantes (2009), “se trata de un mecanismo legal a través del cual un lote puede dividirse jurídicamente en dos o más porciones, convirtiéndose así en una finca independiente a la que se le asigna un folio real. Dicha porción se inscribe en el Registro Público para que se le otorgue un número de finca nuevo y totalmente independiente de la finca madre”. (p.3)

Mediante la segregación nace una nueva finca, para lo cual se requiere un acto notarial para realizar su separación de la finca madre, el notario deberá dejar constando siempre mediante escritura pública que tuvo vista del plano catastrado el cual debe de estar visado por la municipalidad de donde se ubica la propiedad.

Estas segregaciones pueden darse bajo distintas modalidades:

- ✓ Segregación de lote en cabeza de su dueño.
- ✓ Segregación de lote en cabeza de fiduciario.
- ✓ Adjudicación de lote en pago de derecho.
- ✓ Adjudicación de lote en pago parcial de derecho.

La segregación y la división material son figuras jurídicas que tienen como finalidad el fraccionamiento de una finca, sin embargo, no producen los mismos resultados por lo que resulta fundamental conocer cada una con la finalidad determinar cuál es más apta para cada caso concreto. En la segregación se puede dividir un inmueble en dos o más pero siempre va a quedar un resto reservado correspondiendo a la finca madre, es decir van a nacer nuevas fincas, pero la finca original se va a conservar. En cambio, la división material va a provocar que desaparezca la finca madre y va a originar dos o más predios nuevos.

El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones en su capítulo I establece que; la segregación será permitida siempre que reúna algunas de las siguientes condiciones;

- ✓ Estar ubicados dentro de un cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público.
- ✓ Tener acceso directo a vía pública.
- ✓ Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- ✓ Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- ✓ Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

Para conocer las condiciones o los requerimientos mínimos sobre los cuales se puede dar una segregación se debe establecer primero si en el cantón en el que se encuentra el inmueble tiene un plan regulador, ya que si es así este determinará las formas; en caso de que la Municipalidad no cuente con un plan regulador regirá el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. En el caso concreto de estudio la Municipalidad de San Ramón no tiene un plan regulador por lo que se trabajó la segregación según lo establecido en el Reglamento.

Al estar los usuarios de acuerdo con lo propuesto, se va a realizar la segregación de la finca 336654, quedando un resto de reservado de 160 m<sup>2</sup>, este bien va a conservar el plano original que se encuentra inscrito en el Registro Catastral bajo el número A-2076211-2018 y el número de inscripción de la finca madre. El lote de 583 m<sup>2</sup> segregado de la finca madre, va a requerir un nuevo plano catastrado con visado municipal y además en el momento que se dé la presentación de la escritura pública ante el registro, el registrador le asignara un nuevo número de finca, dando su independencia de la finca madre, también se le asignara una estimación fiscal proporcional al valor fiscal de la finca madre y la cantidad de metros cuadrados del bien que se va a segregar.

Según la Guía de Calificación Registral, la escritura pública deberá contener:

- ✓ Comparecencia del propietario de la finca en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños.
- ✓ Citas de inscripción del inmueble que se realiza el fraccionamiento.

- ✓ No se requerirá plano en los restos de finca cuando se segrega lote; bastará el de los fraccionamientos, salvo que se pretenda efectuar algún movimiento posterior al resto.
- ✓ Descripción completa del lote o lotes que se fraccionan, e indicar el número del plano catastrado correspondiente a cada uno de ellos
- ✓ Cuando quede resto, debe darse su descripción completa en forma posterior a las segregaciones efectuadas. No es requisito registral describir un inmueble previo a su segregación, ya que el fraccionamiento en sí mismo, produce un cambio en las características del inmueble.
- ✓ El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).
- ✓ Cuando el inmueble del que se realiza el fraccionamiento está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva y de este debe dar fe el notario.
- ✓ Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

### **3. Compra venta.**

El contrato de compraventa genera una serie de obligaciones para el vendedor, como lo es la entrega de la cosa, conservación del bien, obligación de garantía, y para el comprador es el pago del precio, recibido de la cosa, y gastos de la compraventa, aunque es voluntad de las partes decidir quién o como se cubren los gastos.

El artículo 1049 del Código Civil, indica que; la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio. Por lo que podemos decir en la resolución del caso que es voluntad de las partes vender el inmueble segregado, propiedad de Vinicio Prada, que mide 583 metros cuadrados a el señor Martin Sandoval, el cual entre ellos acordaron un monto de 23.539.703.9 millones de colones.

#### **4. Declaración Jurada.**

Esta actuación notarial se debe realizar porque según el artículo 15 ter de la ley número 7786 todo acto o contrato en el que se medien pagos entre las partes y sobrepasen los diez mil dólares, será necesario la justificación de los fondos provenientes a la compra, señalando bajo fe de juramento, el monto, la forma y el medio de pago por el cual se le realizara a la parte vendedora, se deberá declarar los datos necesarios para la identificación de las transacciones.

#### **Instrumentos Notariales para la confección del caso.**

Después del análisis jurídico realizado con relación al caso asignado, es importante mencionar y desglosar cada uno de los documentos notariales que se van a confeccionar como formalidad que tiene el derecho notarial. Como bien lo define el código notarial en su artículo 70 un documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

##### ✓ **Escritura Pública:**

Es un documento que únicamente lo puede confeccionar un notario público, se hará en su protocolo autorizado por la Dirección Nacional de Notariado, en ella deberán comparecer las partes solicitantes del documento.

En el artículo 73 del código notarial se indica que los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad. Además, los documentos que se inscriban ante el Registro Nacional deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esa institución.

Fundamenta el código notarial en su artículo 81 que toda escritura pública constara de tres partes; introducción, contenido y conclusión.

##### ✓ **Archivo de Referencia**

Todo notario deberá llevar un control de los documentos que plasme en su protocolo, para ello se utiliza el archivo de referencia, en el cual son los estudios pre-escriturarios que se realizan antes de cualquier acto notarial. En el código notarial en su artículo 47 se explica la forma en qué se debe llevar el archivo notarial e indica que tales documentos

serán enumerados con foliatura corrida. Estos documentos son el sustento por el cual el notario viene a dar fe de lo manifestado por los comparecientes en la escritura, tales como; fotocopias de cedula de identidad, estudios registrales, estudios del Registro Civil, planos,

✓ **Índice**

El artículo 26 del código notarial expone que, es un deber de los notarios de presentar índices quincenalmente, al archivo notarial con la numeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señala dicha oficina. Es importante ser claro a la hora de elaborar el índice, e indicar cada acto realizado con sus características.

✓ **Factura Electrónica**

Es un deber y obligación del notario realizar factura electrónica a todo usuario, Testimonio de Escritura, según el reglamento de comprobantes electrónicos para efectos tributarios. Toda actividad notarial viene a generar cobro de honorarios, impuestos, IVA, etc., por lo cual es de rigor realizar el comprobante electrónico con cada acto notarial realizado, las tarifas para el cobro de ellos están establecidas por la ley respectiva para el caso.

✓ **Testimonio de Escritura.**

Es una copia literal, total o parcial de la matriz realizada en el protocolo de cada notario, lo cual produce los efectos jurídicos respectivos. Además, contendrá el engrose, en el cual el notario hace constar la conformidad con el original.

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.

## INSTRUMENTO NOTARIAL

Escritura



NO. **PROTOCOLO** D1



NO. diez

1	<b>NÚMERO DIEZ:</b> Ante mí, Kendy Natalia Quesada Chaves, Notaria Pública con oficina abierta
2	en Alajuela, San Carlos, Florencia, frente a la plaza de deportes, comparecen los señores
3	<b>VINICIO PRADA SALAZAR</b> , mayor, casado en primeras nupcias, costarricense, contador,
4	portador de la cedula de identidad número dos - cero trescientos doce - cero cuatrocientos
5	dieciocho, vecino de Alajuela, San Ramón centro, costado este de la iglesia católica,
6	<b>ESMERALDA LEÓN CASTRO</b> , mayor, casada en primeras nupcias, costarricense, ama de
7	casa, vecina de Alajuela, San Ramón centro, costado este de la iglesia católica, portadora de
8	la cedula de identidad número dos -cero trescientos treinta y nueve - cero seiscientos sesenta
9	y cinco y <b>MARTIN SANDOVAL PEREZ</b> , mayor, soltero, costarricense, mecánico, vecino de
10	Alajuela, San Ramón, San Juan cien metros oeste de la plaza de deportes, portador de la
11	cedula de identidad número dos - cero setecientos cincuenta - cero ochocientos setenta y
12	nueve <b>Y DICEN: PRIMERO:</b> Que el primer compareciente el señor <b>PRADA SALAZAR</b> es
13	dueño de la finca partido de Alajuela, matrícula número trescientos treinta y seis mil
14	seiscientos cincuenta y cuatro derecho cero cero cero, naturaleza terreno para construir con
15	una casa, ubicada en el distrito de San Ramón, cantón San Ramón, con un área de setecientos
16	cuarenta y tres metros cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle
17	pública con doce metros, al este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al
18	oeste con Eli Rojas Matamoros, plano catastrado número dos - dos cero siete seis dos uno
19	uno - dos cero uno ocho, sobre la cual pesa Régimen de Habitación Familiar a favor de la
20	segunda compareciente la señora <b>LEON CASTRO</b> y de conformidad con los artículos cuarenta
21	y tres, párrafo segundo y cuarenta y siete inciso a) del Código de Familia, por haberlo así
22	acordado entre ellos, la señora <b>ESMERALDA RENUNCIA</b> al Régimen de Habitación Familiar
23	inscrito en el Registro Inmobiliario bajo el tomo cinco siete ocho, asiento cero uno cero ocho
24	siete, secuencia cero uno, subsecuencia cero cero cero uno, sub subsecuencia cero cero uno
25	y ambos solicitan a dicho Registro su cancelación dejando liberado de dicho Régimen la finca
26	ya descrita. <b>SEGUNDO:</b> El señor <b>VINICIO PRADA SALAZAR</b> es dueño de la finca partido
27	de Alajuela, matrícula número trescientos treinta y seis mil seiscientos cincuenta y cuatro
28	derecho cero cero cero, anteriormente descrita. Que en este acto segrega de dicha finca el
29	lote que se describe así: naturaleza terreno para construir, situado en el distrito de San
30	Ramón, cantón San Ramón, de la provincia de Alajuela, mide: quinientos ochenta y tres

1	metros cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle pública con doce
2	metros, al este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al oeste con Vinicio
3	Prada Salazar, plano catastrado número dos - uno cinco seis siete uno cinco cuatro - dos cero
4	dos uno. Se estima la presente segregación para efectos fiscales en veintitrés millones
5	quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos. La suscrita
6	Notaria da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la
7	Municipalidad de San Ramón, y que la descripción total del lote segregado, se ajusta en un
8	todo al plano indicado, el cual ha tenido a la vista y del cual guarda una copia en su archivo
9	de referencias. El resto reservado se describe así: terreno con una casa, ubicado en el distrito
10	San Ramón, cantón San Ramón de la provincia de Alajuela, mide: ciento sesenta metros
11	cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle pública con doce metros, al
12	este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al oeste con Eli Rojas Matamoros,
13	plano catastrado número dos - dos cero siete seis dos uno uno - dos cero uno ocho.
14	<b>TERCERO:</b> Continúa manifestando el primer compareciente, que por la suma de veintitrés
15	millones quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos,
16	recibidos a su entera satisfacción, vende el lote ahora segregado, al señor <b>MARTIN</b>
17	<b>SANDOVAL PEREZ</b> , quien acepta libre de gravámenes, anotaciones y al día en el pago de
18	los impuestos. <b>CUARTO:</b> Continúa manifestando <b>SANDOVAL PEREZ</b> , y debidamente
19	apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense
20	para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este
21	acto, bajo la fe de juramento <b>DECLARA:</b> Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre
22	estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,
23	legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y
24	seis, que en este acto ha pagado a <b>PRADA SALAZAR</b> el monto de veintitrés millones
25	quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos el cual ha sido
26	cancelado en un solo tracto, por medio de transferencia bancaria a la cuenta número CR uno
27	cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno cuatro uno uno uno cuatro cero tres uno,
28	mediante el número de transacción uno uno dos cinco uno nueve cinco dos, de fecha
29	dícinueve de julio de dos mil veintiuno, a las nueve horas y que el dinero para efectuar dicha
30	transacción proviene de un préstamo realizado en el Banco de Costa Rica. <b>QUINTO:</b>



NO. once

NO. PROTOCOLO D1



1	Manifiesta el señor <b>PRADA SALAZAR</b> , que es propietario del resto reservado anteriormente
2	descrito y que es su voluntad afectar el inmueble bajo el Régimen de Habitación Familiar,
3	constituyendo ese derecho a favor de su cónyuge la señora <b>ESMERALDA LEÓN CASTRO</b> ,
4	de calidades ya indicadas. <b>LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A)</b> Que advirtió a los
5	declarantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a
6	plenitud y aceptaron de conformidad <b>B)</b> Que deja constancia en su Protocolo de Referencias
7	de toda la documentación necesaria para poder dar fe pública y <b>C)</b> Que ha identificado
8	plenamente a los comparecientes. <b>ES TODO.</b> Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a
9	los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de Alajuela, San Carlos, Florencia,
10	a las once horas y veintitrés minutos del día diecinueve del mes de julio del año dos mil
11	veintiuno. <i>[Handwritten signatures]</i>
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

## Testimonio

KENDY NATALIA QUESADA CHAVES  
207250879



INGRESO: FECHA: 20/07/2021  
A LAS 9:00:00  
TOMO: 2021 ASIENTO: 002235

**NÚMERO DIEZ:** Ante mí, Kendy Natalia Quesada Chaves, Notaria Pública con oficina abierta en Alajuela, San Carlos, Florencia, frente a la plaza de deportes, comparecen los señores **VINICIO PRADA SALAZAR**, mayor, casado en primeras nupcias, costarricense, contador, portador de la cedula de identidad número dos - cero trescientos doce - cero cuatrocientos dieciocho, vecino de Alajuela, San Ramón centro, costado este de la iglesia católica, **ESMERALDA LEÓN CASTRO**, mayor, casada en primeras nupcias, costarricense, ama de casa, vecina de Alajuela, San Ramón centro, costado este de la iglesia católica, portadora de la cedula de identidad número dos -cero trescientos treinta y nueve - cero seiscientos sesenta y cinco y **MARTIN SANDOVAL PEREZ**, mayor, soltero, costarricense, mecánico, vecino de Alajuela, San Ramón, San Juan cien metros oeste de la plaza de deportes, portador de la cedula de identidad número dos - cero setecientos cincuenta - cero ochocientos setenta y nueve **Y DICEN: PRIMERO:** Que el primer compareciente el señor **PRADA SALAZAR** es dueño de la finca partido de Alajuela, matrícula número trescientos treinta y seis mil seiscientos cincuenta y cuatro derecho cero cero cero, naturaleza terreno para construir con una casa, ubicada en el distrito de San Ramón, cantón San Ramón, con un área de setecientos cuarenta y tres metros cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle pública con doce metros, al este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al oeste con Eli Rojas Matamoros, plano catastrado número dos - dos cero siete seis dos uno uno - dos cero uno ocho, sobre la cual pesa Régimen de Habitación Familiar a favor de la segunda compareciente la señora **LEON CASTRO** y de conformidad con los artículos cuarenta y tres, párrafo segundo y cuarenta y siete inciso a) del Código de Familia, por haberlo así acordado entre ellos, la señora **ESMERALDA RENUNCIA** al Régimen de Habitación Familiar inscrito en el Registro Inmobiliario bajo el tomo cinco siete ocho, asiento cero uno cero ocho siete, secuencia cero uno, subsecuencia cero cero cero uno, sub subsecuencia cero cero uno y ambos solicitan a dicho Registro su cancelación dejando liberado de dicho Régimen la finca ya descrita. **SEGUNDO:** El señor **VINICIO PRADA SALAZAR** es dueño de la finca partido de Alajuela, matrícula número trescientos treinta y seis mil seiscientos cincuenta y cuatro derecho cero cero cero, anteriormente descrita. Que en este acto segrega de dicha finca el lote que se describe así: naturaleza terreno



KENDY NATALIA QUESADA CHAVES

1578548297875

KENDY NATALIA QUESADA CHAVES  
207250879



para construir, situado en el distrito de San Ramón, cantón San Ramón, de la provincia de Alajuela, mide: quinientos ochenta y tres metros cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle pública con doce metros, al este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al oeste con Vinicio Prada Salazar, plano catastrado número dos - uno cinco seis siete uno cinco cuatro - dos cero dos uno. Se estima la presente segregación para efectos fiscales en veintitrés millones quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos. La suscrita Notaria da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de San Ramón, y que la descripción total del lote segregado, se ajusta en un todo al plano indicado, el cual ha tenido a la vista y del cual guarda una copia en su archivo de referencias. El resto reservado se describe así: terreno con una casa, ubicado en el distrito San Ramón, cantón San Ramón de la provincia de Alajuela, mide: ciento sesenta metros cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle pública con doce metros, al este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al oeste con Eli Rojas Matamoros, plano catastrado número dos - dos cero siete seis dos uno uno - dos cero uno ocho. **TERCERO:** Continúa manifestando el primer compareciente, que por la suma de veintitrés millones quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos, recibidos a su entera satisfacción, vende el lote ahora segregado, al señor **MARTIN SANDOVAL PEREZ**, quien acepta libre de gravámenes, anotaciones y al día en el pago de los impuestos. **CUARTO:** Continúa manifestando **SANDOVAL PEREZ**, 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 en este acto ha pagado a **PRADA SALAZAR** el monto de veintitrés millones quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos el cual ha sido cancelado en un solo tracto, por medio de transferencia bancaria a la cuenta número CR uno cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno cuatro uno uno uno cuatro cero tres uno, mediante el número de



KENDY NATALIA QUESADA CHAVES

1578548297875

KENDY NATALIA QUESADA CHAVES  
207250879



transacción uno uno dos cinco uno nueve cinco dos, de fecha diecinueve de julio de dos mil veintiuno, a las nueve horas y que el dinero para efectuar dicha transacción proviene de un préstamo realizado en el Banco de Costa Rica. **QUINTO:** Manifiesta el señor **PRADA SALAZAR**, que es propietario del resto reservado anteriormente descrito y que es su voluntad afectar el inmueble bajo el Régimen de Habitación Familiar, constituyendo ese derecho a favor de su cónyuge la señora **ESMERALDA LEÓN CASTRO**, de calidades ya indicadas. **LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A)** Que advirtió a los declarantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad **B)** Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación necesaria para poder dar fe pública y **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes. **ES TODO.** Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de Alajuela, San Carlos, Florencia, a las once horas y veintitrés minutos del día diecinueve del mes de julio del año dos mil veintiuno. -----VINICIO PRADA SALAZAR (ILEGIBLE)-  
-----ESMERALDA LEON CASTRO (ILEGIBLE)-----  
-----MARTIN SANDOVAL PEREZ (ILEGIBLE)-----KENDY NATALIA QUESADA CHAVES (ILEGIBLE)----- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DIEZ INICIADA AL FOLIO DIEZ 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.




**Razón Notarial:** Hago constar que los derechos y timbres de ley correspondientes al presente documento, se pagaron mediante entero bancario número UNO UNO SIETE CINCO UNO CINCO SIETE DOS de fecha VEINTE DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO.



KENDY NATALIA QUESADA CHAVES

1578548297875

## Boleta de Seguridad

<p><b>1751174</b> NÚMERO FÍVOT DO FIVBT</p>		<p><b>REGISTRO NACIONAL</b> REPUBLICA DE COSTA RICA INMOBILIARIO</p>	<p>Teléfono: (506) 2202-8777 / 2202-0818 * Apartado Postal 343, 5010 San José, Costa Rica * www.registral.com Teléfono: (506) 2202-0777 / 2202-0818 * Apartado Postal 343, 5010 San José, Costa Rica * www.registral.com</p>	<p><b>REGISTRO NACIONAL</b> REPUBLICA DE COSTA RICA INMOBILIARIO</p>	<p>BOLETA DE DIARIO Q <b>1751174</b> SERIE NÚMERO</p>	<p>PRESENTACIÓN</p>
<p>REGISTRO INMOBILIARIO</p>						
<p>PARTES <u>Vinicio Prada Salazar, Esmeralda León Castro, Martín Sandoval Pérez</u></p>						
<p>NOTARIO <u>Kendy Natalia Quesada Chaves</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>						

**KENDY NATALIA QUESADA CHAVES****ABOGADA Y NOTARIA****Cód. 31622****Teléfono: 85149648**

---

**ARCHIVO DE REFERENCIAS**

Escritura número diez, inicia en folio diez y termina en folio once del protocolo número o uno.

**Actos:**

Desafectación Familiar

Segregación de lote

Compra venta de lote

Declaración Jurada

**Partes**

Vinicio Prada Salazar

Esmeralda León Castro

Martin Sandoval Pérez



19/07/2021

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



# 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 :	203120418	Fecha Nacimiento :	03/08/1942
Nombre Completo :	VINICIO PRADA SALAZAR	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	79 AÑOS
Hijo/a de:	CARLOS PRADA SALAS	Marginal :	SI
Identificación:	0		
Y:	MARIA SALAZAR ROJAS		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
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 1990

Mostrar

## LUGAR DE VOTACION

Mostrar

19/07/2021

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



# 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 :	<b>207500879</b>	Fecha Nacimiento :	<b>03/08/1944</b>
Nombre Completo :	<b>MARTIN SANDOVAL PÉREZ</b>	Nacionalidad :	<b>COSTARRICENSE</b>
Conocido/a Como :		Edad :	<b>77 AÑOS</b>
Hijo/a de:	<b>FRANCISCO PÉREZ PÉREZ</b>	Marginal :	<b>NO</b>
Identificación:	<b>0</b>		
Y:	<b>MARITZA CORTÉS LÓPEZ</b>		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:	<b>0</b>		

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](#)

19/07/2021

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



# 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:	<b>203390665</b>	Fecha Nacimiento:	<b>03/08/1944</b>
Nombre Completo:	<b>ESMERALDA LEÓN CASTRO</b>	Nacionalidad:	<b>COSTARRICENSE</b>
Conocido/a Como:		Edad:	<b>77 AÑOS</b>
Hijo/a de:	<b>JUAN LEÓN MORALES</b>	Marginal:	<b>SI</b>
Identificación:	<b>0</b>		
Y:	<b>BERTILIA CASTRO RODRIGUEZ</b>		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:	<b>0</b>		

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

<b>HIJOS REGISTRADOS</b> 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	<b>MATRIMONIOS REGISTRADOS</b> 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 1990	<b>LUGAR DE VOTACION</b>
<a href="#">Mostrar</a>	<a href="#">Mostrar</a>	<a href="#">Mostrar</a>

15/7/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 336654- - -000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 336654 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 2- CIUDAD DE SAN RAMON CANTON 02 -SAN RAMON DE LA  
PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : ELI ROJAS MATAMOROS

SUR : CALLE PUBLICA CON 12 METROS

ESTE : PATRICIA MORA VALLECILLO Y SANDRA VARGAS MENDEZ

OESTE : ELI ROJAS MATAMOROS

MIDE: SETECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS

PLANO: A-2076211-2018

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00130147 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

VINICIO PRADA SALAZAR

CEDULA IDENTIDAD 2-0312-0418

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0575-00070402-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-MAY-2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

15/7/2021

HABITACION FAMILIAR

CITAS: 578-01087-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00336654 -000

INICIA EL: 02 DE DICIEMBRE DE 2019

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

CONYUGE

ESMERALDA LEON CASTRO

CEDULA IDENTIDAD 2-0339-0665

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-07-2021 a las 20:43 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

ANTICIPA EL PAGO DE LA FINCA

FINCA HERFANO INMUEBLE EN

2-00336654-000

FORO REAL

VALOR FISCAL: 30.000.000 COLONES

PROPIETARIO

VINICIO PRADA SALAZAR

CEDULA IDENTIDAD 2-0312-0412

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

VALOR REAL O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES

EN UNO DE LOS SIGUIENTES

TELÉFONO: 0575-00070402-41

FORMA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE REGISTRO: 07-MAY-2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES Y AFELIACIONES: NO HAY

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA GRAVAMENES E HIPOTECAS  
CITAS DE INSCRIPCION:578-01087-01-0001-001

HABITACION FAMILIAR  
INICIA EL: 02-DIC-2019  
CANCELACIONES PARCIALES: NO

CONYUGE  
ESMERALDA LEON CASTRO  
CEDULA IDENTIDAD 2-0339-0665  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

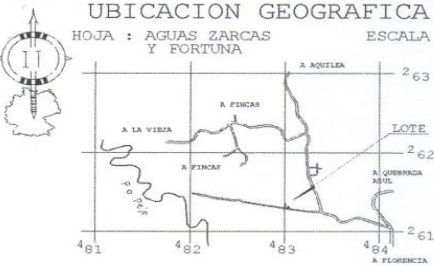

AFECTA A  
FINCA: 2-00336654- - -000

ANOTACIONES: NO HAY  
INSCRITO POR: 0578-00001087-01 EL 02-DIC-2019  
REGISTRADOR: CARLOS JIMENEZ DIAZ

Ejecutado el 17/7/2021  
Imprimir Regresar

---

REGISTRO INMOBILIARIO DECISTRO SUBDIRECCIÓN NACIONALCOS U CATASTRAL INSCRIPCIÓN No: 2-2076211-2018 Fecha 14/09/2018 10:48:59 Registrador. ADRIANA GONZALEZ GUILLEN 2387A096595D81 DDAAE6CFC0999DDC7D9	Catastro Nacional 2018-65321-e 12/09/2018 11:43:50 Reingreso ENTERO N. 277614058	 Contrato 797186 Fecha 10/09/2018 sellado CFIA
--	---	---

<p><b>UBICACION GEOGRAFICA</b>                  HOJA : AGUAS ZARCAS Y FORTUNA ESCALA : 1 : 50000</p>  	<table border="1"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>ACIM UT</th> <th>DIST. (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>282° 05.1'</td> <td>20.00</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>012° 05.1'</td> <td>20.00</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>102° 05.1'</td> <td>11.55</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>169° 10.4'</td> <td>21.71</td> </tr> </tbody> </table>	LINEA	ACIM UT	DIST. (m)	1 - 2	282° 05.1'	20.00	2 - 3	012° 05.1'	20.00	3 - 4	102° 05.1'	11.55	4 - 1	169° 10.4'	21.71
LINEA	ACIM UT	DIST. (m)														
1 - 2	282° 05.1'	20.00														
2 - 3	012° 05.1'	20.00														
3 - 4	102° 05.1'	11.55														
4 - 1	169° 10.4'	21.71														
<p><b>NOTAS :</b>                  LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA. ERROR ANGULAR 00° 01' ERROR LINEAL 0.01m.                  DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.                  DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 2 = 20.00m.                  ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.                  MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-0035069-1955.</p>	ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL: <p style="font-size: 24pt; text-align: center;">2 336654-000</p> AREA SEGUN REGISTRO : 10ha.4858.22m². SITUADO EN : DISTRITO : 02 CIUDAD DE SAN RAMON CANTON : 02 SAN RAMON PROVINCIA : 02 ALAJUELA	<table border="1"> <tr> <td>                 MUNICIPALIDAD SAN RAMÓN                  Departamento de Catastro y Censo                  VISADO DE PLANO                  07 MAY 2021                  Res. No. 79-20                  EL PRESENTE PLANO SE APRUEBO POR CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LA LEY                  Firma: <i>[Signature]</i> V33660             </td> </tr> <tr> <td>                 MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN                  DPTO. INGENIERIA                  31 MAY 2019                  PARA EFECTOS DE CATASTRO                  FIRMA: <i>[Signature]</i> A-2047             </td> </tr> <tr> <td>                 COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA REGIONAL DE SAN RAMÓN                  * 31 MAYO 2019 *                  ANOTADO <i>[Signature]</i> </td> </tr> </table> <p>                 PROTOCOLO TOMO : 21758 FOLIO : 004                  ESCALA : 1 : 500                  FECHA : FEBRERO 2019                  AREA : 743m².                  LUIS DIEGO NUÑEZ SOLIS                  INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 10432             </p>	MUNICIPALIDAD SAN RAMÓN Departamento de Catastro y Censo VISADO DE PLANO 07 MAY 2021 Res. No. 79-20 EL PRESENTE PLANO SE APRUEBO POR CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LA LEY Firma: <i>[Signature]</i> V33660	MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN DPTO. INGENIERIA 31 MAY 2019 PARA EFECTOS DE CATASTRO FIRMA: <i>[Signature]</i> A-2047	COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA REGIONAL DE SAN RAMÓN * 31 MAYO 2019 * ANOTADO <i>[Signature]</i>											
MUNICIPALIDAD SAN RAMÓN Departamento de Catastro y Censo VISADO DE PLANO 07 MAY 2021 Res. No. 79-20 EL PRESENTE PLANO SE APRUEBO POR CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LA LEY Firma: <i>[Signature]</i> V33660																
MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN DPTO. INGENIERIA 31 MAY 2019 PARA EFECTOS DE CATASTRO FIRMA: <i>[Signature]</i> A-2047																
COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA REGIONAL DE SAN RAMÓN * 31 MAYO 2019 * ANOTADO <i>[Signature]</i>																

REGISTRO INMOBILIARIO  
DECISTRO SUBDIRECCIÓN NACIONALCOS u CATASTRAL  
INSCRIPCIÓN No:  
2-1567154-2021  
Fecha 21/05/2021 10:48.59  
Registrador. ADRIANA GONZALEZ GUILLEN  
2387A096595D81 DBAE6CFC0999DDC7D9

Catastro Nacional  
2021-54879-c  
12/05/2021 11:43:50



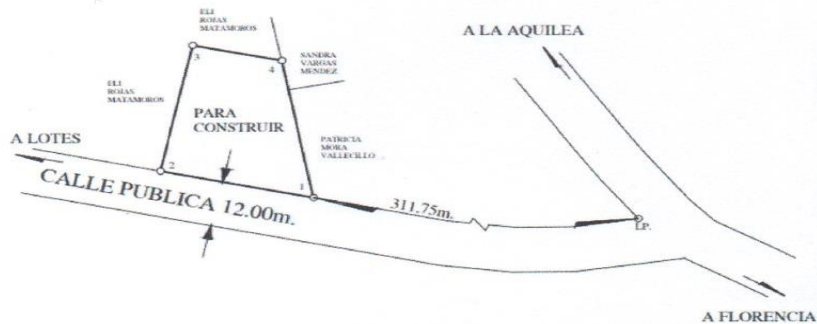
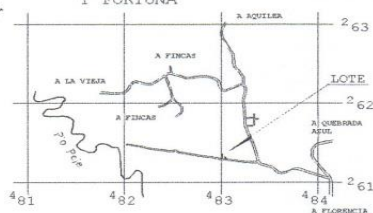
Reingreso

ENTERON\*  
277614058

Contrato 797186  
Fecha 05/005/2021 sellado CFIA

UBICACION GEOGRAFICA

HOJA : AGUAS ZARCAS Y FORTUNA ESCALA : 1 : 50000



LINEA	ACIM UT	DIST. (m)
1 - 2	282° 05.1'	20.00
2 - 3	012° 05.1'	20.00
3 - 4	102° 05.1'	11.55
4 - 1	169° 10.4'	21.71

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA REGIONAL DE SAN RAMÓN  
\* 31 MAYO 2010 \*  
ANOTADO

MUNICIPALIDAD SAN RAMÓN  
Departamento de Catastro y Censo  
VISADO DE PLANO  
07 MAY 2021  
EL PRESENTE PLANO SE APROBÓ POR CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LA LEY  
Firma: V. S. 33660

MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN  
DPTO. INGENIERIA  
31 MAY 2010  
PARA EFECTOS DE CATASTRO  
Firma: ERWIN CASINAGA SUAREZ - 5-9047

NOTAS :  
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA. ERROR ANGULAR 00° 01' ERROR LINEAL 0.01m. DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES. DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 2 20.00m. ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.  
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-0035069-1955.

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL :  
**2 336654-000**  
AREA SEGUN REGISTRO :  
10ha.4858.22m².  
SITUADO EN : DISTRITO : 02 SAN RAMON  
CANTON : 02 SAN RAMON  
PROVINCIA: 02 ALAJUELA

PROTOCOLO TOMO : 21758 FOLIO : 004  
ESCALA : 1 : 500  
FECHA : FEBRERO 2020  
AREA :  
583m².  
LUIS DIEGO NUÑEZ SOLIS  
INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 10432



San Carlos, 19 de julio de 2021

**Certificación de Deudas:**

El Banco de Costa Rica, certifica que el señor Martin Sandoval Pérez, cédula de identidad número 2 0750 0879, es deudor de un préstamo para gastos personales, con numero de operación 25144400053, monto original de veinti cuatro millones de colones, con una tasa de interés del 8% anual variable, con hipoteca en primer grado, bajo la cita número 575-70402-01-0002-001 y la forma de pago será en cuotas mensuales ajustables y consecutivas de 205.454.08 colones. El monto fue depositado en su cuenta de ahorros número CR25015202001156171653.

Sin más que decir se despide;

Catalina Alpizar López

Gerente General



 <small>SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA</small>	19 JULIO, 2021 9:00 A.M.
<b>Comprobante</b> Transferencia entre cuentas BCR	
<b>Documento</b>	11251952
<b>Cuenta origen</b>	AH CR 25015202001156171653 SANDOVAL PÉREZ MARTÍN
<b>Cuenta destino</b>	AH CR 10015202001141114031 PRADA SALAZAR VINICIO
<b>Monto debitado</b>	₡ 23.539.703.9
<b>Monto transferido</b>	₡ 23.539.703.9
<b>Motivo</b>	COMPRA VENTA DE LOTE

**Kendy Natalia Quesada Chaves**

2 0725 0879

Florencia, frente a la plaza de deportes

2460 25 45

natyqc25@hotmail.com

Numero consecutivo:  
00000000000000000010Clave numérica:  
506010321003101102844001000020100  
00853430102950345**FACTURA ELECTRÓNICA No.****010****Usuarios**

Vinicio Prada Salazar  
Céd 2 01312 0418  
correo electrónico: viniprasa@gmail.com

Esmeralda León Castro  
Céd 2 0339 0665  
correo electrónico: esmeleon08@hotmail.com

Martin Sandoval Pérez  
Céd 20750 0879  
correo electrónico: martin30@gmail.com

**Fecha de emisión** 19-07-2021 11:40:22

Descripción	Unidad	Cantidad	Detalle	Total	Condición Venta	
					Plazo	Contado
			Moneda		0 días	
			Tipo de Cambio		CR	
			Referencia		1,00	
			Modo de Pago		Efectivo	
					Descuento	
001 Desafectación familiar	Uni	1	Total de Gastos	¢0		
			Honorarios Profesionales	¢121,000		0
			IVA	¢15,730		0
			Subtotal	¢136,730.00		0
002 Segregación y Traspaso	Uni	1	Total de Gastos	¢566,004.97		0
			Honorarios Profesionales	¢478,589.12		0
			IVA	¢62,216.59		0
			Subtotal	¢1,106,810.68		0
004 Declaración Jurada	Uni	1	Total de Gastos	¢0.00		
			Honorarios Profesionales	¢60,500.00		0
			IVA	¢7,865.00		0
			Subtotal	¢68,365.00		
005 Afectación Familiar	Uni	1	Total de Gastos	¢0		
			Honorarios Profesionales	¢60,500.00		0
			IVA	¢7,865.00		0
			Subtotal	¢68,365.00		
<b>Total</b>				<b>¢1,380,270.68</b>		

## Copia de instrumento publico



NU. diez



NO. PROTOCOLO D1

1	<b>NÚMERO DIEZ:</b> Ante mí, Kendy Natalia Quesada Chaves, Notaria Pública con oficina abierta
2	en Alajuela, San Carlos, Florencia, frente a la plaza de deportes, comparecen los señores
3	<b>VINICIO PRADA SALAZAR</b> , mayor, casado en primeras nupcias, costarricense, contador,
4	portador de la cedula de identidad número dos - cero trescientos doce - cero cuatrocientos
5	dieciocho, vecino de Alajuela, San Ramón centro, costado este de la iglesia católica,
6	<b>ESMERALDA LEÓN CASTRO</b> , mayor, casada en primeras nupcias, costarricense, ama de
7	casa, vecina de Alajuela, San Ramón centro, costado este de la iglesia católica, portadora de
8	la cedula de identidad número dos -cero trescientos treinta y nueve - cero seiscientos sesenta
9	y cinco y <b>MARTIN SANDOVAL PEREZ</b> , mayor, soltero, costarricense, mecánico, vecino de
10	Alajuela, San Ramón, San Juan cien metros oeste de la plaza de deportes, portador de la
11	cedula de identidad número dos - cero setecientos cincuenta - cero ochocientos setenta y
12	nueve <b>Y DICEN: PRIMERO:</b> Que el primer compareciente el señor <b>PRADA SALAZAR</b> es
13	dueño de la finca partido de Alajuela, matrícula número trescientos treinta y seis mil
14	seiscientos cincuenta y cuatro derecho cero cero cero, naturaleza terreno para construir con
15	una casa, ubicada en el distrito de San Ramón, cantón San Ramón, con un área de setecientos
16	cuarenta y tres metros cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle
17	pública con doce metros, al este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al
18	oeste con Eli Rojas Matamoros, plano catastrado número dos - dos cero siete seis dos uno
19	uno - dos cero uno ocho, sobre la cual pesa Régimen de Habitación Familiar a favor de la
20	segunda compareciente la señora <b>LEON CASTRO</b> y de conformidad con los artículos cuarenta
21	y tres, párrafo segundo y cuarenta y siete inciso a) del Código de Familia, por haberlo así
22	acordado entre ellos, la señora <b>ESMERALDA RENUNCIA</b> al Régimen de Habitación Familiar
23	inscrito en el Registro Inmobiliario bajo el tomo cinco siete ocho, asiento cero uno cero ocho
24	siete, secuencia cero uno, subsecuencia cero cero cero uno, sub subsecuencia cero cero uno
25	y ambos solicitan a dicho Registro su cancelación dejando liberado de dicho Régimen la finca
26	ya descrita. <b>SEGUNDO:</b> El señor <b>VINICIO PRADA SALAZAR</b> es dueño de la finca partido
27	de Alajuela, matrícula número trescientos treinta y seis mil seiscientos cincuenta y cuatro
28	derecho cero cero cero, anteriormente descrita. Que en este acto segrega de dicha finca el
29	lote que se describe así: naturaleza terreno para construir, situado en el distrito de San
30	Ramón, cantón San Ramón, de la provincia de Alajuela, mide: quinientos ochenta y tres

1 metros cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle pública con doce  
2 metros, al este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al oeste con Vinicio  
3 Prada Salazar, plano catastrado número dos - uno cinco seis siete uno cinco cuatro - dos cero  
4 dos uno. Se estima la presente segregación para efectos fiscales en veintitrés millones  
5 quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos. La suscrita  
6 Notaria da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la  
7 Municipalidad de San Ramón, y que la descripción total del lote segregado, se ajusta en un  
8 todo al plano indicado, el cual ha tenido a la vista y del cual guarda una copia en su archivo  
9 de referencias. El resto reservado se describe así: terreno con una casa, ubicado en el distrito  
10 San Ramón, cantón San Ramón de la provincia de Alajuela, mide: ciento sesenta metros  
11 cuadrados, colinda al norte con Eli Rojas Matamoros, al sur calle pública con doce metros, al  
12 este con Patricia Mora Vallecillo y Sandra Vargas Méndez y al oeste con Eli Rojas Matamoros,  
13 plano catastrado número dos - dos cero siete seis dos uno uno - dos cero uno ocho.  
14 **TERCERO:** Continúa manifestando el primer compareciente, que por la suma de veintitrés  
15 millones quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos,  
16 recibidos a su entera satisfacción, vende el lote ahora segregado, al señor **MARTIN**  
17 **SANDOVAL PEREZ**, quien acepta libre de gravámenes, anotaciones y al día en el pago de  
18 los impuestos. **CUARTO:** Continúa manifestando **SANDOVAL PEREZ**, y debidamente  
19 apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense  
20 para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este  
21 acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre  
22 estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,  
23 legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y  
24 seis, que en este acto ha pagado a **PRADA SALAZAR** el monto de veintitrés millones  
25 quinientos ochenta y nueve mil setecientos tres colones con nueve céntimos el cual ha sido  
26 cancelado en un solo tracto, por medio de transferencia bancaria a la cuenta número CR uno  
27 cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno cuatro uno uno uno cuatro cero tres uno,  
28 mediante el número de transacción uno uno dos cinco uno nueve cinco dos, de fecha  
29 diecinueve de julio de dos mil veintiuno, a las nueve horas y que el dinero para efectuar dicha  
30 transacción proviene de un préstamo realizado en el Banco de Costa Rica. **QUINTO:**

NO. once

NO. **PROTOCOLO** D1

1 Manifiesta el señor **PRADA SALAZAR**, que es propietario del resto reservado anteriormente  
 2 descrito y que es su voluntad afectar el inmueble bajo el Régimen de Habitación Familiar,  
 3 constituyendo ese derecho a favor de su cónyuge la señora **ESMERALDA LEÓN CASTRO**,  
 4 de calidades ya indicadas. **LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A)** Que advirtió a los  
 5 declarantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a  
 6 plenitud y aceptaron de conformidad **B)** Que deja constancia en su Protocolo de Referencias  
 7 de toda la documentación necesaria para poder dar fe pública y **C)** Que ha identificado  
 8 plenamente a los comparecientes. **ES TODO.** Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a  
 9 los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de Alajuela, San Carlos, Florencia,  
 10 a las once horas y veintitrés minutos del día diecinueve del mes de julio del año dos mil  
 11 veintiuno. *[Handwritten signatures]*

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Fecha actual: 30/08/2021

**REGISTRO INMOBILIARIO**

**INSCRIPCION DEL DOCUMENTO      TOMO: 2021    ASIENTO: 002235    CONSECUTIVO: 01**

01. 2021-002235-01-001 CANCELACIÓN DE HABITACIÓN FAMILIAR  
Sobre el gravamen: 578-01087-01-0001-001
02. 2021-002235-01-001 SEGREGACIÓN  
PROVINCIA DE SAN RAMON FINCA NUMERO: 02336654 000
03. 2021-002235-01-001 COMPRA VENTA  
PROVINCIA DE SAN RAMÓN FINCA NÚMERO: 02587966 000
04. 2021-002235-01-001 REGIMEN DE HABITACIÓN FAMILIAR  
PROVINCIA DE SAN RAMÓN FINCA NÚMERO: 02336654 000

\*\*\*\*\*ÚLTIMA LÍNEA\*\*\*\*\*

Fecha: 30 de JULIO DE 2021



ISABEL VARGAS AGÜERO

REGISTRADOR QUE AUTORIZA.

**ÍNDECE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR LA NOTARIA**

**Licenciada Kendy Natalia Quesada Chaves**

**Carné # 31622**

**Segunda Quincena de Julio del 2021**

Tomo	Escritura	Folio de inicio	Folio final	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	10	10 frente	11 frente	19/07/2021	11:23	Desafectación Familiar Segregación de lote y compra venta de lote con declaración Jurada Afectación Familiar	Vinicio Prada Salazar Esmeralda León Castro Martin Sandoval Pérez	No
						Ultima Línea		

Licda. Kendy Natalia Quesada Chaves



## REFERENCIAS

- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (02 de febrero, 2021). Reglamento del Registro Nacional, N°26771-J. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371)
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (07 de marzo, 2018) Código Notarial, N°7764. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC)
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (10 de marzo, 2020) Código de Familia, N° 5476. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970)
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (10 de mayo, 2017). 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. Recuperado de: [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](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 (12 de noviembre, 2019) Código Civil, N°63. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de : [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437#ddown](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 (22 de junio, 2020) Constitución Política. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de: [https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871)

- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (25 noviembre 2009) Reglamento para el control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=50877&nValor3=79277&strTipM=TC#up](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=50877&nValor3=79277&strTipM=TC#up)
- Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), (2009). Segregaciones. Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2009/segregacion/>
- Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), (2014) Testimonio Notarial. Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/?submit=Buscar&s=testimonio+notarial>
- Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Principios Deontológicos del Notariado Costarricense, (2019). Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2019/principios-deontologicos-del-notariado-costarricense/>
- Certicalia (S.F) ¿Qué es la segregación de fincas? [Sitio Web] Recuperado de: <https://www.certicalia.com/segregacion-de-fincas/que-es-la-segregacion-de-fincas>
- Dirección Nacional de Notariado (16 de enero, 2020). Lineamientos para el ejercicio y control del notariado. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877#up](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877#up)
- Dirección Nacional de Notariado (24 de mayo, 2018). Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, Reglamento 003. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=85889](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=85889)
- Dirección Nacional de Notariado, (29 de enero, 2014). Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC)
- ERP (13 de junio, 2018) La afectación del patrimonio familiar en Costa Rica. Recuperado de: <La afectación del patrimonio familiar en Costa Rica - Erp Lawyers>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, (2021). Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Recuperado de: <https://www.invu.go.cr/documents/20181/32857/Reglamento+Ilustrado+de+Fraccionamiento+y+Urbanizaciones+2021>

Poder Ejecutivo, (2019). Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Decreto N° 41457 -JP. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado de: <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. Versión 1.3. Recuperado de: [http://www.rnpdigital.com/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf](http://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf)

Trejos, G. (2010) Derecho de la familia. 1ª Edición. San José, Costa Rica. Juricentro [Editorial]