

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA DE DERECHO

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN
CASO #38-20.**

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

MONSERRAT TRIQUELL HANGEN

**DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD:
SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ
MARZO, 2020.**

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

Descripción del caso	3
Propósitos del análisis del caso	4

MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas	6
------------------------	---

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis jurídico	32
Argumentación del caso	38

INSTRUMENTO NOTARIAL

Acta de Apertura	49
Escritura Pública	50
Testimonio	53
Archivo referencias	61
Copia de Instrumentos Públicos	81
Índices	85
Factura Electrónica	89

REFERENCIAS	91
-------------------	----

APÉNDICES	95
-----------------	----

INTRODUCCIÓN

Descripción del caso

El caso que se desarrollará a continuación consiste en que a mi Notaría se presentan dos personas, el señor Enrique Hernández Calvo y la señora Berta Salas Madriz, cada uno dueño de uno y dos bienes inmuebles, el señor Hernández es el propietario del lote “A” y la señora Salas del lote “B” y “C”, todos ubicados en Aserri Centro, San José.

Indica la señora Salas que, para que la misma pudiese ingresar a su propiedad, al inmueble “B”, sobre la propiedad “A” se constituyó anteriormente una servidumbre de paso la cual mide tres metros de ancho por veinticinco metros de largo. Sin embargo, la señora Salas manifiesta que adquirió un lote (el inmueble “C”) que colinda con su casa y que ahora por medio del mismo tiene acceso a calle pública y ya no requiere de la servidumbre por la cual anteriormente ingresaba a su casa, razón por la cuál se presentan para que se les brinde la asesoría del caso.

Con vista en el caso que se describió anteriormente y con base al principio de rogación de las partes usuarias, previa conversación, asesoría y manifestación de su decisión final, se determina la realización de dos actos protocolares, en primer lugar una escritura de cancelación de servidumbre en la cual ambas partes comparecen para manifestar dicha voluntad y posteriormente, (ya con toda la formalidad catastral correspondiente) una escritura de reunión de fincas para que la señora Salas convierta sus dos bienes inmuebles en uno sólo, en razón de la exoneración en el pago de los impuestos municipales de bienes inmuebles; esto en conjunto a sus testimonios correspondientes para ser presentados ante el Registro Nacional e inscritos, en cumplimiento con todas sus formalidades correspondientes.

Adicional a esto, las partes solicitan que en la escritura de cancelación de servidumbre se anote que la señora Salas queda autorizada para retirar las plantas que

sembró a un costado de la servidumbre y que el señor Hernández queda autorizado para construir una tapia que divida en forma definitiva ambos lotes.

Propósitos del análisis del caso

La finalidad del caso descrito anteriormente es analizar todas las posibles vertientes por las cuales podría solucionarse dicha situación, asesorar bajo el principio de imparcialidad, buena fe y transparencia tanto al señor Hernández como a la señora Salas respecto a las ventajas y desventajas de determinados actos que se otorgarían, de las formalidades necesarias y los honorarios de ley por la realización de los mismos actos, para concluir con éxito el objeto del caso en estudio.

Así mismo, con vista en la determinación mencionada anteriormente, por la cual se resolverá el caso, se deberá, en resguardo al principio de forma y al principio de legalidad, consignar correctamente y materializar, en los distintos actos notariales (protocolares en este caso), la expresión de la voluntad de las partes solicitantes, tanto en la cancelación de la servidumbre por la renuncia del predio dominante y en la reunión de fincas de la señora Salas, todo esto según lo conversado y la entrevista que la Notaria debe hacerle a las partes usuarias para obtener mayor información y definir los actos por realizar.

Para la resolución del caso propuesto número treinta y ocho – veinte y para obtener dicho resultado de manera positiva, se utilizará como fundamento legal la normativa vigente costarricense tanto: la Constitución Política, Código Civil, Código Notarial, Ley N°7509 de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su reforma Ley N°7729, Decreto Ejecutivo N°27601-H del Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Lineamientos Deontológicos, Lineamientos para la Organización de los Archivos de Referencias en Soporte Papel, Reglamento para la Presentación de Índices N°37769-C y su reforma el Decreto Ejecutivo N°40257-C, la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Reglamento del Registro Público N°26771-J, Ley de Catastro Nacional, Reglamento a la Ley de Catastro Nacional

N°34331, el Decreto Ejecutivo N°41457-JP Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, y el Decreto Ejecutivo N°41820-H Reglamento de comprobantes electrónicos para efectos tributarios. Adicionalmente, se utilizará la resolución 000894-F-S1-2012 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en San José, de las once horas cincuenta y cinco minutos del veintiséis de julio de dos mil doce, para establecer la diferencia entre una servidumbre de paso y una obligación de paso, y la resolución 01645 – 2012 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de San José, de las trece horas veinte minutos del seis de diciembre dos mil doce, respecto al régimen disciplinario de los notarios por incumplir la ley, lineamientos y directrices o exigencias dispuestas por la propia Dirección Nacional de Notariado o por cualquier otra dependencia en el ejercicio de sus funciones.

MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas

En preámbulo al análisis y argumentación del caso, se mencionará la distinta normativa, lineamientos y criterios aplicables que otorgarán fundamento al objeto en estudio en su análisis y argumentación respectivo; para alcanzar los objetivos propuestos, garantizar el cumplimiento de todo requerimiento legal y la obligación de mantener, según los Lineamientos Deontológicos (2014), la imparcialidad, diligencia y transparencia del notario en cada uno de los actos y acciones realizadas.

El Código Notarial (2019), Ley N° 7764, los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y los Lineamientos Deontológicos regulan la función notarial, define y determina todo aquello que le compete, actuaciones que puede autorizar, define el protocolo y sus actos (que es lo que concierne en el caso objeto de estudio), el archivo de referencias, las condiciones en que se deben realizar las escrituras, y las medidas de seguridad que debe implementar en sus actos, en los siguientes artículos:

El artículo 2, Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2013), brinda un concepto más claro de la función notarial como tal, y dice:

La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte. (p. 1)

El artículo 34, Código Notarial (2019), determina todo aquello que compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales,

estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
- f) Asesorar jurídica y notarialmente.
- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.
- m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.
- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley. (pp. 32-33).

Sin embargo, el notario no cartula o no realiza un acto sólo por su simple voluntad, sino que requiere de usuarios que voluntariamente se presentan ante el mismo buscando de sus

conocimientos y servicio, razón por la cual es el Notario quien actúa bajo el principio de rogación, y el artículo 3, Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2013), habla sobre este principio: “A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral o legal” (p. 1).

Cuando los interesados se presentan a realizar determinado acto notarial, el notario debe cerciorarse de la correcta identificación de los comparecientes, en el artículo 39, Código Notarial (2019), la misma normativa lo determina como una obligación del notario en todo acto e indica:

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 (p.34).

Respecto al instrumento en el cual el notario debe asentar todo aquel acto protocolar, el artículo 43, Código Notarial (2019), menciona que es el protocolo aquel en el que se asentan dichos actos, contratos y hechos que el mismo debe autorizar, junto con todas las formalidades que la misma ley establece. A su vez, en el artículo 47, del mismo código, establece la obligatoriedad de los notarios de llevar todo documento relevante o comprobante del acto en un archivo de referencias.

El archivo de referencias pese a su obligatoriedad, tiene una serie de características (como la foliatura), sin embargo, algo que con frecuencia nos preguntamos es, ¿qué es concretamente todo aquello que el archivo de referencias debería incluir?, y es por esto que el artículo 5, de los Lineamientos para la Organización de los Archivos de Referencias en Soporte Papel (2015), define cuales documentos se incluyen en dicho archivo, al respecto señala:

Formarán parte del archivo de referencias todos aquellos otros documentos y comprobantes que el Notario considere oportuno y necesario incluir para efectos de seguridad jurídica de los instrumentos que se hubieren otorgado en su Notaría, entre los cuales se incluyen, sin que ello sea exhaustivo, los siguientes documentos: actas, avalúos, cartas, certificaciones de personerías jurídicas, certificaciones registrales, certificados de estado civil provenientes de otros países, comprobantes de mercancía nacionalizada, consultas de información registral en línea, comprobantes de pago de impuestos, constancias de la Dirección General de Tributación Directa, constancias de llamadas telefónicas, copias certificadas de procesos judiciales, declaraciones juradas no protocolizadas, copias de documentos de identidad, documentos de información aduanera DUA, estados de cuentas, estudios y solicitudes de sistemas de información privados, facturas, fotografías, personerías jurídicas, planos catastrados, poderes, recibos, registros de huellas digitales, reglamentos, resoluciones, solicitudes de citas de inscripciones, tarjetas de revisión técnica, testimonios de escrituras, traducciones y videos. (p.3)

Adicional al archivo de referencias, también se establece el deber de llevar y conservar las copias de instrumentos públicos, el cual se regula en el artículo 48 del Código Notarial (2019), de la siguiente manera: “Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren” (p.38).

Respecto a la escritura y forma de los documentos notariales, el artículo 73, Código Notarial (2019), establece que deberán ser:

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras

escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, 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, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución. (pp.47-48)

Adicionalmente, el uso de papel de tamaño oficio y de seguridad es necesario, según lo determina el artículo 76, Código Notarial (2019), el cual claramente determina que:

Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado. (pp.47-48)

Dicha escritura pública (acto protocolar) en la que se autorizarán ciertos actos notariales, según el artículo 81 siguientes y concordantes, del Código Notarial (2019), establece que estará compuesto por a) la introducción en primer lugar, la cual incluiría el encabezamiento, comparecencia de las partes y representaciones en caso de que el compareciente actuara en nombre de otra persona, b) el contenido, junto con los antecedentes y todas las estipulaciones de las partes, y finalmente c) la conclusión, que incluiría reservas y advertencias notariales, constancias, el otorgamiento y finalmente la autorización con las firmas de todos aquellos que intervengan en el acto (primero firmando los comparecientes y testigos si hubieren y al final el notario que autoriza).

El artículo 88, Código Notarial (2019), sobre las escrituras públicas relativas a inmuebles expresa que: “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” (p.54).

Así mismo, posterior a la elaboración de los instrumentos públicos originales, será necesario la reproducción del testimonio de los diferentes actos, y con respecto a esto el artículo 114, Código Notarial (2019), menciona que: “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” (p.66).

Respecto al deber notarial en la presentación de índices quincenales, el Código Notarial (2019), determina lo siguiente:

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 (p.29).

Artículo 27: Presentación de los índices. Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos.

Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo (pp. 29-30).

Artículo 28: Corrección de los índices. Una vez presentado el índice, no procederá corregir la información declarada en él, salvo los simples errores materiales. Por ninguna circunstancia, podrá invalidarse en el protocolo un instrumento reportado en el índice como debidamente otorgado ni podrá convalidarse uno que ya se haya informado como no autorizado (p.30).

En este mismo enfoque, el Decreto Ejecutivo N°40257-C Reglamento para la Presentación de Índices (2013), establece en un enfoque más amplio, el deber, el medio y las formalidades para presentar dichos índices en los siguientes artículos:

Artículo 2: Medios de presentación. El índice podrá ser presentado:

- 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- Por Internet, mediante el servicio INDEX, prestado por el Archivo Nacional.
- d- Por cualquier otra forma que establezca la Junta Administrativa del Archivo Nacional".

Artículo 3: Del recibo oficial del índice.

- a- La fecha oficial de recibo de los índices presentados por el medio indicado en el artículo 2º inciso a) de este Reglamento, será la que indique el sello estampado por el funcionario del Archivo Notarial autorizado para ello, quien firmará el original y la copia respectiva.
- b- De acuerdo con el artículo 27 del Código Notarial, la fecha de recibo oficial de los índices remitidos por correo certificado declarado será la que conste en el recibo oficial extendido por la oficina de correos.
- c- La fecha oficial de recibo de los índices presentados vía Internet será la fecha de envío del documento que conste en el servidor oficial, de lo cual el notario recibirá un acuse de recibo automático.

Artículo 4: Notarios que deben presentar índices.

- a- Están obligados a presentar índices de instrumentos públicos todos aquellos Notarios y funcionarios consulares habilitados en el ejercicio del notariado, tengan o no tomo de protocolo.
- b- Se exceptúan aquellos Notarios que hayan depositado temporalmente el tomo de protocolo en el Departamento Archivo Notarial, por salida del país mayor a 3 meses y menor a 6 meses.

Artículo 6: Formalidades del documento:

- a- En papel de seguridad notarial.
- b- La información debe ser impresa en forma horizontal.
- c- Escrito a máquina con tamaño de letra visible.
- d- Sin borrones, tachaduras, enmiendas ni entrerrenglonaduras.
- e- Firma original del Notario.
- f- Sello blanco del Notario.
- g- Timbre del Archivo Nacional de ¢20

Artículo 7: Información que debe contener el índice:

- a- Nombre del Notario consignado así: Apellidos, nombre.
- b- Número de carné del Colegio de Abogados (código).
- c- Quincena y mes, ambos en letras, y el año correspondiente.
- d- Por cada instrumento público se consignará la siguiente información:
 - 1- Número de tomo de protocolo en uso o en su defecto informar que no posee, aún cuando no cartule en la quincena correspondiente.
 - 2- Número de folios donde inicia y donde concluye el instrumento público. En caso de no haberse otorgado ningún instrumento público se consignará expresamente esta razón.
 - 3- Número de instrumento público.

4- Fecha de otorgamiento del instrumento público.

5- Hora de otorgamiento del instrumento público.

6- Acto o Contrato.

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

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

Artículo 8º-De los errores:

a-De conformidad con el artículo 28 del Código Notarial podrán corregirse los simples errores materiales en los Índices. Se considerará que se trata de simples errores materiales, cuando se informe equivocadamente la quincena, el mes o año a que se refiere el Índice, el número de tomo, de folio, de instrumento público, del carné del notario, el nombre o apellidos del notario o el consignar de manera invertida los apellidos de las partes. Estos errores se corregirán por medio de nota al pie del índice respectivo, que consignará y firmará el notario o por medio de una carta donde se especificará claramente la quincena que se corrige y cómo debe leerse la información correctamente.

b-La omisión de instrumentos públicos se subsanará por medio de la presentación de un índice adicional. Para la aceptación del índice adicional, se requiere que el notario interesado compruebe por medio de una declaración jurada, la existencia y validez de la información del o los instrumentos que pretende adicionar. En razón de la seguridad jurídica, el índice adicional deberá presentarse como plazo máximo el quinto día de presentación del índice principal de la quincena posterior.

c-La corrección de errores no contemplados en los incisos a) y b) de este artículo; por ejemplo: la corrección de la hora, la fecha, el tipo de acto o contrato, nombres de las partes o la existencia y los datos de conotarios; se verificará por medio de una declaración jurada donde se especificará claramente la información que se corrige y como debe leerse.

d-Por ningún motivo se devolverá un índice ya recibido por el Archivo Notarial.

e-No se podrá variar la información consignada relativa a la validez o no de un instrumento público ya reportado.

Sobre el cobro de los honorarios a razón de asesorías o actos notariales (protocolares o extra protocolares), establece el artículo 7, Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2013), que: “Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales” (p. 2). Adicionalmente, los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014), en su principio 9, tratan sobre el deber de abstención de dicotomía notarial, y dispone: “El notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios. Satisfechos sus honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.” (p.22)

Respecto al cobro de los honorarios por servicios profesionales establece el Decreto Ejecutivo N° 41457-JP Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), una serie de deberes que el Notario debe acatar, mencionando algunos:

Artículo 66: Rectificación de errores no genera derecho a honorarios. El Notario(a) estará obligado(a) a la corrección de defectos, elaboración y tramitación de las reproducciones y escrituras principales, adicionales o complementarias, necesarias para corregir su propio error, imprudencia o negligencia; lo anterior, sin devengar honorarios adicionales.

Artículo 67: Obligaciones a cargo de los usuarios. Las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a).

Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.

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%).

Partiendo ahora desde el punto de vista Civil en el concepto de derechos reales, Albaladejo (2013), menciona que:

El derecho real es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un señorío, bien pleno (propiedad), o bien parcial (derecho real en cosa ajena) sobre aquella, de forma que en el ámbito de poder concedido (que varía según el derecho real que se trate), tiene la cosa sometida a su dominación (p.36).

La Constitución Política (1949), en su artículo 45, establece que: “La propiedad es inviolable” (p.19). Sin embargo, el artículo 383, del Código Civil (1887), establece que: “la propiedad privada sobre inmuebles está sujeta a ciertas cargas ú obligaciones que la ley le impone a favor de los predios vecinos, o por motivo de utilidad pública” (p.61). Éstas cargas o limitaciones aplica a las servidumbres, sin embargo el Código Civil no nos brinda una definición completamente clara respecto a lo que significa, por lo que citando a Peñailillo (2011) la define como:

Una servidumbre es el derecho real que tiene el dueño de un inmueble de obtener alguna ventaja del inmueble de propiedad de otro, a efecto de mejorar las condiciones de utilización de su propio inmueble o, visto desde la perspectiva contraria, es la carga o gravamen que tiene el titular de un predio de permitir que el titular de otro predio obtenga un beneficio de este inmueble para el mejor disfrute de ese bien, en determinadas circunstancias y con un limitado alcance, pero con oponibilidad plena (p. 486).

A diferencia de algunos derechos reales, la servidumbre no es a favor de la persona, sino que se da a favor del fundo dominante, en este caso a favor del bien inmueble de la señora Salas y el bien inmueble del señor Hernández correspondería al fundo sirviente, así como lo determina el Código Civil (1887) en su artículo 370: “las servidumbre no pueden imponerse a favor ni á cargo de una persona, sino solamente a favor de un fundo o a cargo de él” (p.59). Por otro lado, establece el artículo 376, de este mismo código, que: “Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre” (p.60).

Adicional a esto, independientemente del tipo de servidumbre que se constituye (aparentes o no aparentes, continuas o discontinuas) establece la normativa una serie de principios:

- Principio de Inseparabilidad: artículo 371, Código Civil (1887), que: “las servidumbres son inseparables del fundo a que activa o pasivamente pertenecen” (p.59).
- Principio de Indivisibilidad: artículo 372, Código Civil (1887), que: “las servidumbres son indivisibles” (p.59), ya que aún dividiendo el fundo sirviente o dominante seguiría existiendo el gravamen según corresponda.

Cabe resaltar que la constitución de las servidumbres puede ser por voluntad del hombre o por disposición de la ley y se debe diferenciar entre la obligación de paso como tal, la cuál esta dispuesto en el capítulo III del Código Civil (entre los artículos 395 y 400), y las servidumbres de paso voluntarias las cuales la ley específicamente no se refiere pero que le aplica todo aquello relativo a servidumbres en el capítulo II de la misma norma. Respecto al tema, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su resolución 000894-F-S1-2012 de San José, a las once horas cincuenta y cinco minutos del veintiséis de julio de dos mil doce, establece que:

Por la importancia que presenta para la solución de la inconformidad planteada, y previo a conocer los alegatos formulados, resulta imprescindible referirse a la distinción entre la obligación de paso (referida en algunos casos como servidumbre forzosa) y las servidumbres voluntarias. Para tales efectos, conviene realizar un recuento sobre el tratamiento que la jurisprudencia de esta Sala le ha dado al punto en cuestión, iniciando con lo indicado en el voto 26-F-91 de las 8 horas 30 minutos del 15 de marzo de 1991 (el cual retoma criterios expuestos en una sentencia anterior de 1927), en el que se apuntó que las primeras (reguladas en el Código Civil como obligación de paso) surgen por disposición directa de ley y se constituyen por decisión de órganos jurisdiccionales mientras que las segundas nacen a la vida jurídica a partir de un acuerdo de voluntades. Así, dicha resolución

planteó las siguientes diferencias: “a) *en cuanto a la constitución, la voluntaria lo es por negocio jurídico inter vivos o mortis causa, en tanto la forzosa lo es por declaración judicial; b) las voluntarias pueden ser establecidas en favor de un fundo enclavada [sic] o no, en la forzosa favorece a predio enclavados o que no tengan salida bastante a la vía pública (art. 395); la indemnización es un elementos [sic] inherente a la servidumbre forzosa de paso no siendo indispensable en la otra; d) la servidumbre voluntaria, estaría regulada por la normativa genérica de las servidumbres, en tanto la forzosa le está por la ley (Sala de Casación de 15 horas 30 minutos del 27 de diciembre de 1927, II sem, II tomo, p. 1048).*”

Una vez constituida la servidumbre puede modificarse, o en lo referente al caso objeto de estudio también puede extinguirse. Las causas de extinción de la servidumbre se encuentran contempladas en el artículo 381, Código Civil (1887), las cuales son:

1. Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre.
2. Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición, si fue constituida por determinado tiempo o bajo condición.
3. Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un solo dueño.
4. Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante.
5. Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir.
6. Por venir los predios a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad, con tal que esto suceda antes de vencerse el término de la prescripción. (pp. 60-61)

El artículo 450, Código Civil (1887), establece que: “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” (p.72). Además, el artículo 460, del mismo código, determina que:

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 (p.74).

Respecto a las reuniones de fincas, establece el capítulo XV, de la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario (2014), los siguientes requisitos específicos:

1. Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión. Debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 51, incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; art. 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).

2. Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88 del Código Notarial).

3. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerirlo, por ejemplo cuando se segrega lote para ser

reunido en el acto. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley de Catastro Nacional).

4. Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos.

5. Si la reunión se realiza a favor de varias personas, que quedarán como sus condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que quedan dueños de la finca reunida (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).

6. La suma de las medidas de las fincas que se reúnen, debe ser igual a la medida de la finca resultante de la reunión. Si no es igual, debe realizarse la respectiva rectificación, si procediera (Principio de especialidad y publicidad registral — congruencia de la información—, arts. 66 y 67 del Reglamento del Registro Público; art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias; y Criterio de calificación registral DRP-01-2002 del 18 de octubre de 2002).

7. Si las fincas que se reúnen soportan hipotecas en favor de diferentes acreedores, no es posible realizar la reunión; pero si solo una de las fincas por reunir soporta hipoteca, se entenderá ampliada la garantía, a menos que se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).

8. Si una de las fincas componentes de la reunión soporta hipoteca puede reunirse, dividirse o segregarse por una sola vez. Para poder efectuar esas mismas operaciones sobre la finca resultante (la reunión), es necesario realizar en cada caso la respectiva sustitución de garantía (art. 409 del Código Civil).

9. Derechos y timbres (derechos de Registro, art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre archivo y timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario (**véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación para su cálculo**) en caso de que se rectifique la cabida en aumento). **DEBERÁ APLICARSE PARA SU CÁLCULO Y CORRECTO PAGO, LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL PUNTO 19.** (aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal) **DEL APARTE XIII** (fraccionamientos) **DE ESTA GUIA DE CALIFICACIÓN** (p.40).

En esta misma dirección, y de acuerdo con el apartado anterior de la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles, que referencia el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional (1981), el artículo 174, Código Notarial (2019), reforma dicha ley No. 6545 cuyo texto dirá:

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 (p.97).

Establece el artículo 51, Reglamento del Registro Público (1998), los requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos:

- a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto.
- b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes.
- c) Estar escritos en español, a máquina de escribir o impresora de cómputo, en tinta negra o azul y cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso.
- d) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.

- e) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.
- f) Consignar el número de cédula de las personas físicas o jurídicas que son parte del contrato. En el caso de extranjeros, el número de documento de identificación personal y su clase; en el caso de menores debe indicarse el partido, el tomo y asiento de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.
- g) Indicar siempre el número o matrícula y provincia de la finca objeto del acto o contrato.
- h) *(Derogado por el artículo 14 del Reglamento a la Ley Impuesto a las Personas Jurídicas, aprobado mediante decreto ejecutivo N° 40417 del 8 de mayo de 2017).*
- i) En cuanto a documentos otorgados en el extranjero, éstos deberán observar las formalidades de la Ley Orgánica de Notariado y del Código Civil.
- j) Cumplir las demás formalidades que exijan las leyes.

De ahí en adelante corresponde al Registro Nacional su calificación la cual se fundamenta Reglamento del Registro Público (1998), N°26771-J:

Artículo 34: La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

Artículo 35: Examen de documentos por parte del Registrador. Así los documentos por los Registradores, procederán a su examen y comprobarán si se cumplen los requisitos legales, generales o especiales requeridos y si estos requisitos coinciden con la información que consta en Registro, comenzando con el de su presentación y anotación y si contienen los datos necesarios para la práctica de su inscripción respectiva, si no se encontrare ningún defecto sustancial que la impida.

Artículo 36: Plazo para calificar. A más tardar dentro de los ocho días siguientes a su recibo y guardando estricto orden de presentación, procederán los Registradores a calificar los documentos que les hubiere sido entregados. Dicho plazo no correrá para los documentos a los que se les de el carácter de complejos

Artículo 54: Principio de Prioridad Registral. La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación a la Oficina del Diario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento. Si son excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil.

Artículo 59: Del Principio de Rogación. El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento al Registro, significará la solicitud de tramitación del documento. No se podrá tramitar ningún tipo de documento por medios postales o tecnológicos, excepto los que se indiquen expresamente por Ley.

Para la reunión de fincas establece la normativa, como un requisito previo a dicho acto jurídico, por medio del profesional correspondiente (Ingeniero Topógrafo), la elaboración del plano de agrimensura; al respecto determina el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional una serie de artículos fundamentales para la presentación, calificación e inscripción de los mismos, algunos de ellos son:

Artículo 28: Medios para la presentación de planos. Los profesionales pueden presentar para su inscripción los planos de agrimensura en cualquier medio material, papel o digital, según lo disponga la Dirección respectiva.

Cuando el Catastro Nacional disponga de los medios técnicos y tecnológicos, la presentación de planos de agrimensura se podrá hacer por cualesquiera medios tecnológicos, de acuerdo con las disposiciones que establezca el Director respectivo, con la previa aprobación de la Junta Administrativa del Registro Nacional.

Artículo 29: Requisitos para la presentación de planos de agrimensura. Para la inscripción de planos de agrimensura será necesario presentar un original, que deberá ser nítido para efectos de su reproducción y contener lo siguiente:

- a. Firma del profesional de su puño y letra o su firma electrónica.
- b. Constancia de haber cancelado los aranceles e impuestos correspondientes.
- c. Aprobación de la fiscalía del Colegio de Ingenieros Topógrafos; y
- d. Los visados exigidos por ley.

Artículo 33: Requisitos para la inscripción de planos. Los planos de agrimensura que se presenten para su inscripción deberán contener los siguientes requisitos:

- a. Firma responsable: Firma del profesional responsable de su puño y letra o su firma electrónica.
- b. Protocolo del agrimensor: El número de tomo y folio del protocolo en donde consta el levantamiento, replanteo o rectificación del inmueble;
- c. Fecha de levantamiento: La fecha de levantamiento, replanteo o rectificación del inmueble;
- d. Área y dimensiones: Las áreas y dimensiones deberán ser expresadas en el sistema métrico decimal. No se consignarán decimales en el área. El Registro de la Propiedad Inmueble, tendrá en cuenta esta disposición para la inscripción de documentos y no consignará defecto alguno, cuando difiera la medida en cuanto a los decimales.
- e. Escala numérica: Las escalas numéricas que pueden utilizarse, que incluyen los múltiplos y submúltiplos de 10, son las siguientes:

1. 1:100,
2. 1:200,
3. 1:250,
4. 1:400,
5. 1:500;
6. 1:750.

7. Para efectos de ubicación geográfica, la escala a utilizar será la de los mapas oficiales del Instituto Geográfico Nacional y del Catastro Nacional.

f. Situación geográfica: La situación geográfica del inmueble, debe estar en un todo de acuerdo con la División Territorial Administrativa de Costa Rica, actualizada a la fecha de presentación del plano, distribuida en la siguiente forma: lugar, barrio o caserío, los nombres y números de los distritos y cantones de la provincia, y la provincia;

g. Rectificación de medida: En caso de rectificación de medida, se deberá indicar el área según el Registro de la Propiedad Inmueble. En este caso el agrimensor debe verificar los porcentajes y los estudios referidos en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias. En el caso de aumento de cabida se hará constar en el plano lo siguiente: "doy fe de que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias"; y

h. En los casos que se citan a continuación, el plano de agrimensura deberá indicar una de las siguientes leyendas:

1. En titulaciones: Este plano servirá únicamente para titular el inmueble. Una vez titulado el inmueble, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

2. En fraccionamientos y reuniones: Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento o la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

i. Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles;

j. En el caso de inmuebles no inscritos y que se ubiquen dentro de una Zona Catastrada deberá indicarse el número de identificador asignado dentro del mapa

catastral; si estuviere fuera de una Zona Catastrada deberá indicarse el nombre completo y número de cédula del gestionante.

Artículo 41: Calificación de planos. La calificación de planos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los planos presentados debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajuste a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico y técnico. Al momento de calificar, el registrador asignado al efecto se atenderá únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre las declaraciones hechas por el Agrimensor basadas en su fe pública.

Los registradores una vez que califiquen los planos respectivos, deberán indicar los defectos en un solo acto y debidamente fundamentado. El incumplimiento de esta disposición, hará incurrir al funcionario público en falta grave y se le aplicará la sanción disciplinaria correspondiente de conformidad con la legislación vigente. No se considera violatorio al principio de calificación única, cuando el profesional ha incluido por cualquier causa información nueva en el plano, si el nuevo defecto se origina en esa nueva información.

Artículo 67: Técnicas de inscripción. La inscripción de planos de agrimensura, la hará el funcionario respectivo, utilizando los medios técnicos y tecnológicos de que se disponga con fin de garantizar la publicidad catastral.

Artículo 70: Planos de agrimensura sobre inmuebles inscritos. Siempre que se levante un plano de agrimensura sobre una propiedad inscrita en el registro respectivo, el catastro nacional inscribirá dicho plano, mientras no conste en el registro de la propiedad la invalidez de dicha inscripción.

Artículo 71: Inscripción provisional del plano. De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública , con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y

científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:

- 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, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva; y
- c. La inscripción de planos para carreteras y ferrocarriles, tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga.

Una vez inscrita la propiedad en el Registro Inmobiliario, con base en el plano respectivo, la inscripción de ese plano en el Catastro se volverá definitiva.

La Ley N° 7509 (1995) y su reforma la Ley N°7729 (1997) corresponde a la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmueble, la cual determina que la recaudación y administración de dicho impuesto corresponde a cada municipalidad según corresponda (funcionará como la administración tributaria), la Ley N°7729 (1997), reforma una serie de artículos (pero no en su totalidad) de la Ley N°7509, y citando aquellos relevantes para el caso en estudio:

Artículo 1, inciso a) Reforma el artículo 3, cuyo texto dirá: Competencia de las municipalidades: Para efectos de este impuesto, las municipalidades tendrán el carácter de administración tributaria. Se encargarán de realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la presente Ley. Podrán disponer para gastos administrativos hasta de un diez por ciento (10%) del monto que les corresponda por este tributo.

Las municipalidades distribuirán entre los sujetos pasivos una fórmula de declaración, la cual obligatoriamente será de recibo de la administración tributaria y, con base en ella, elaborarán un registro que deberán mantener actualizado. La declaración que presente el sujeto pasivo no tendrá el carácter de declaración jurada.

Artículo 1, inciso b) Reforma el artículo 4, inciso e), cuyo texto dirá: Inmuebles no afectos al impuesto: Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios base; no obstante, el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. El concepto de "salario base" usado en esta Ley es el establecido en el artículo 2 de la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993."

Artículo 1, inciso c) Reforma el artículo 9, cuyo texto dirá: Base imponible para calcular el impuesto: La base imponible para el cálculo del impuesto será el valor del inmueble registrado en la Administración Tributaria, al 1 de enero del año correspondiente.

Se entenderá por Administración Tributaria el órgano administrativo municipal a cargo de la percepción y fiscalización de los tributos.

Artículo 1, inciso d) Reforma artículo 10, cuyo texto dirá: Valoración de los inmuebles. Para efectos tributarios, todo inmueble debe ser valorado.

Los inmuebles se valorarán al acordarse una valuación general y al producirse alguna de las causas que determinen la modificación de los valores registrados, de acuerdo con esta Ley.

La valoración general será la que abarque, por lo menos, todos los inmuebles de un distrito del cantón respectivo, de acuerdo con lo previsto en los artículos siguientes y cuando ocurra la circunstancia mencionada en el artículo 15 de la presente Ley.

La valoración general o individual se realizará una vez cada cinco años. Solo podrán efectuarse nuevas valoraciones cuando haya expirado este plazo.

Artículo 14, inciso c) Ley N°7509: Modificación automática de la base imponible de un inmueble. La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por: “La rectificación de cabida y la reunión de fincas. A la reunión de fincas se le aplicará la adición de los valores registrados de cada una de las fincas reunidas”. Artículo adicionado en Reglamento de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, artículo 21:

En los casos de modificaciones automáticas señalados en los incisos a, b, c, d y e del artículo 14 de la Ley, cuando el nuevo valor es mayor al valor registrado, servirán de base imponible a partir del período fiscal siguiente al que se produzcan las modificaciones, sin necesidad de notificación al interesado.

Artículo 23, Ley N°7509: Porcentaje del impuesto. En todo el país, el porcentaje del impuesto será de un cuarto por ciento (0,25%) y se aplicará sobre el valor del inmueble registrado por la Administración Tributaria.

Artículo 26, Reglamento de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (1999): Declaración de bienes inmuebles. El formulario contendrá como mínimo, la siguiente información:

- a) Identificación del propietario o poseedor (calidades, número de cédula jurídica o de identidad, domicilio fiscal, número de teléfono, fax, apartado postal).
- b) Lugar para notificaciones dentro del perímetro del cantón.
- c) Descripción del inmueble (número de finca, Folio Real, naturaleza, medida en m² y linderos, ubicación exacta).
- d) Descripción de las construcciones existentes.
- e) Valor del terreno y valor de la construcción.

Adicionalmente, deberá presentar fotocopia de la cédula de identidad o jurídica. Asimismo, podrá presentar copia del plano catastrado del bien declarado y copia de la escritura o certificación emitida por el Registro Nacional o Notario Público, de la inscripción o posesión del bien declarado.

Cuando se trate de propietarios o poseedores de derechos de bienes inmuebles, cada uno debe declarar individualmente su derecho.

Las municipalidades deberán recibir obligatoriamente, las declaraciones presentadas por el sujeto pasivo.

Finalmente, el Notario al prestar un servicio profesional y como un obligado tributario del impuesto sobre el valor agregado, debe cumplir con la emisión de un comprobante electrónico, que correspondería en este caso a la factura electrónica, como bien lo determina el Decreto Ejecutivo N°41820-H Reglamento de comprobantes electrónicos para efectos tributarios (2019), en su artículo 2, inciso quinto, que define el comprobante electrónico como:

Documento electrónico en formato XML autorizado por la Administración Tributaria que respalda la venta o adquisición de bienes y la prestación de servicios, el cual debe ser generado, expresado y transmitido en formato electrónico en el mismo acto de la compraventa o prestación del servicio.

Así mismo, el artículo 2, inciso décimo del mismo reglamento, define factura electrónica como aquel comprobante electrónico autorizado que va a respaldar la venta de bienes y la prestación de servicios, el cual debe de ser generado y transmitido al receptor en formato electrónico en el mismo acto, en este caso, en el mismo acto que se presta el servicio.

ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del caso

Primeramente, ante el caso en estudio debemos visualizar el panorama en el cuál el señor Enrique Hernández Calvo y la señora Berta Salas Madriz, el día 2 de marzo del 2020, se presentan ante mi Notaría, para exponer una situación ante la cuál buscan consejo de cómo resolver determinada situación, y es en este momento en la cual comienza la fase de asesoría. Al respecto, Martínez (2017), en su diccionario jurídico define asesoramiento jurídico como: “información, orientación y consejo que el profesional en derecho da a quien desconoce la ciencia y prácticas jurídicas” (p.73); este deber de asesoramiento corresponde al notario, y claramente el artículo 1, del Código Notarial (2019), menciona que el notario público es aquel habilitado para asesorar a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos jurídicos y a su vez, da fe de los hechos que ocurren ante él. Razón por la cual, es el notario, conocedor del derecho, quien se encargará de escuchar todas aquellas manifestaciones que realicen las partes, y a su vez indirectamente indagar, interpretar y adecuar la voluntad del señor Hernández y la señora Salas en sus respectivos actos jurídicos, según mejor convenga.

En razón de las diferentes manifestaciones, vale resaltar la buena relación entre ambas partes y la buena intención desde un comienzo, cuando se impone voluntariamente el gravamen de servidumbre de paso, sobre el inmueble del señor Hernández sin que mediara pago o condición alguna, para que la señora Salas pudiese ingresar y salir de su casa por la vía más cómoda y accesible. Una relación cordial que a la fecha se mantiene, manifestada en tanto las partes se presentan juntas y de la misma manera, buscando el beneficio mutuo, como en un inicio el señor Hernández de buena fe quiso ayudar a la señora Salas, pretende ahora la señora Salas, como propietaria del fundo dominante sobre el cual se beneficia del gravamen, renunciar voluntariamente de ese derecho al que por tantos años utilizó y mantuvo en las mejores condiciones.

Manifiesta la señora Salas que la razón de su renuncia, al derecho de servidumbre de paso a favor de su bien inmueble, se debe a que ella pudo adquirir por medio de una donación una propiedad vecina, y que a través de la misma ya cuenta con salida a calle pública. Por tanto se les indica, que a razón de dicha causa la forma de extinción de dicho gravamen correspondería al artículo 381, Código Civil (1887), inciso 4) que expresamente indica: “Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante” (p.60). Así mismo, se les indica que en este caso, sólo sería necesaria la comparecencia de la señora Salas como propietaria del fundo dominante, sin embargo ambos manifiestan que dentro de la escritura quisieran poner una cláusula final cada uno, y que por esta razón desean comparecer ambos, a lo cual se les responde que no existiría problema.

Posteriormente, del diálogo entre ambas partes y la Notaria, y de acuerdo a lo indagado por mi persona, junto con el señor Hernández y la señora Salas, se procede a indicarles, aparte de todo aquello que el ordenamiento jurídico regula respecto a la forma de extinción de las servidumbre, la forma en que se realizaría la escritura pública, las formalidades, los honorarios correspondientes a dicho acto según el Arancel de Honorarios correspondiente, y los derechos y timbres fiscales que el acto requeriría para su correcta tramitación e inscripción, a lo que ambos se encuentran conformes.

Adicional a esto, la señora Salas me consulta que qué procedería ahora con sus dos propiedades, que son las únicas que tiene y que en un futuro desea poder dejárselas a su único hijo de la manera más ordenada posible, por lo que se le asesora que existen dos opciones viables:

- a) Dejar las propiedades como se encuentran actualmente, ya que la reunión de fincas no es estrictamente necesaria y que de esta manera no incurriría en un gasto extraordinario, y que ella ingrese y salga de su propiedad por dicho inmueble que acaba de adquirir. También se le indica, que debe tomar en consideración que es imposible constituir en terreno propio una servidumbre de paso (deben ser las propiedades de distintos titulares), y que además de esto si posteriormente quisiera vender el inmueble, y quedarse con la que tenía (la primera que adquirió), tendría nuevamente que pasar por toda la formalidad de establecer, según sea el caso y las

circunstancias que se le presenten, una servidumbre de paso o una obligación de paso vía judicial. Además cabe aclararle que si tiene ambas propiedades debe pagar los correspondientes impuestos municipales sobre bienes inmuebles por ambas propiedades, el cual correspondería al pago de ambas bases imponibles por un 0.25%, para un total aproximado, entre ambas propiedades, de cincuenta mil colones anuales y sumarle a dicho monto si realiza alguna mejora o nueva construcción a los inmuebles.

- b) Se le indica que, como segunda opción, se podría proceder a realizar la reunión de fincas para que con esto conste en el plano la salida del terreno en su totalidad a calle pública y ya, únicamente con un bien inmueble registrado a su nombre, poder realizar la correspondiente exoneración del pago de los impuestos municipales de bienes inmuebles. Sin embargo, deberá considerar que esto conllevaría la realización de otra escritura pública, formalidades, el pago de los honorarios correspondientes a doscientos ochenta y dos mil quinientos colones exactos (honorarios de ley con IVA incluido), más lo que corresponda a derechos y timbres para su tramitación e inscripción (derechos de Registro, timbre fiscal, timbre de archivo, timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario). No obstante, sobre el monto por cancelar que se determinó debe así mismo estimar que, pese al alto valor, podría considerarlo como una inversión a plazo, ya que en un plazo menor a seis años, con la exoneración, cubriría el valor total del acto realizado y el resto de años podría considerarlo como ganancia tanto a ella como a su hijo en un futuro.

La señora Salas reflexiona sobre sus opciones y decide realizar la reunión de fincas para con esto aumentarle la plusvalía a su propiedad y dejarle a su hijo todo en orden para después de su fallecimiento, así como realizar también la exoneración de los impuestos municipales sobre bienes inmuebles, sobre lo cuál se le brinda la información respectiva para que realice dicho trámite e inmediatamente nos ponemos en contacto con el Ingeniero Topógrafo para comenzar con la creación, preparación, presentación e inscripción del plano necesario.

El Notario advierte a las partes que deberá realizar todos los estudios pre cartulares, estudios registrales, estudios en el Tribunal Supremo de Elecciones y que a su vez deberá esperar (para la reunión de fincas) el plano inscrito para realizar dicho acto protocolar, por lo que las partes deciden esperar a obtener dicho plano y regresar posteriormente para realizar conjuntamente ambas escrituras públicas.

Una vez, ya con el plano de agrimensura inscrito y físico para poder realizar la escritura correspondiente, se presentan las partes nuevamente a mi Notaría, el día 16 de marzo del 2020, y ya con todo como corresponde comienza la fase redactora. Fase que, en razón al caso, se basaría en el principio de forma, donde todas aquellas manifestaciones y acuerdos entre las partes y el notario se van a materializar en un documento notarial físico expedido por un notario público, dentro de los límites de su función, competencia y formalidades que establece la ley; en este caso, en dos actos protocolares. Así mismo, deberá llevar todos sus actos protocolares en el protocolo o el tomo, que corresponde al medio físico donde se archivan, en orden cronológico (por fecha y foliado), los instrumentos públicos que otorgan los Notarios, desde la escritura número uno hasta que finalice el tomo (continuando posteriormente con el siguiente tomo en uno también), el cual cuenta con doscientos folios removibles con numeración corrida, con treinta líneas cada una en su frente y vuelto, y deberá el notario sellarlo con su sello autorizado en cada hoja.

Los Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial determinan, en su artículo 11, que todo acto notarial debe ser expedido en su respectivo papel de seguridad, además de que si el mismo es mecanografiado debe ir en letra mínimo diez, tipo Arial, Times New Roman o Calibri, aunque también puede escribirse a mano, con letra clara y tinta indeleble.

Es en esa escritura, en la matriz, donde se materializa el acto y el notario da fe de una serie de circunstancias que le constan, como determina el artículo 31, Código Notarial, que asegura que los efectos de la fe pública consisten en dejar en constancia, hechos, sucesos, deberes u obligaciones y que estas manifestaciones, que constan en instrumentos autorizados por el, siempre se presumirán ciertas. Esta fe pública es de suma importancia ya

que autentica el acto en cada formalismo y en cada una de las daciones de fe que el mismo realiza y que se presentan en todo momento, desde el inicio de la escritura, cuando el notario indica: “Ante mí” en las comparecencias, cuando da fe que el plano está vigente, en el caso que hubiera alguna representación da fe de la vigencia de la personería, en protocolizaciones da fe de que el acta se encuentra asentada en el libro correspondiente y que se encuentra debidamente firmada, entre muchas otras. Sin embargo, todas éstas daciones de fe y manifestaciones dentro del acto no podrían existir si el notario no realiza un correcto estudio pre cartular, antes de realizar la redacción, para verificar que ciertas condiciones o situaciones sobre las cuales da fe o se basa para desarrollar el acto son las correctas, por ejemplo verificar la identidad de las partes, que esa persona quien dice ser no esté fallecida, el estado civil, personerías jurídicas en casos de representaciones y planos vigentes, y todos éstos documentos que lo sustentan, con su debido respaldo y resguardo en su archivo de referencias, el cual debe contener todo aquel documento, copia, foto o cualquier otro medio que considere pertinente guardar.

Así mismo, posterior a la realización de la escritura, para el caso objeto de estudio y para efectos de inscripción deberá expedirse el testimonio, deber exclusivo del notario, el cual corresponde según lo establece el artículo 114, Código Notarial (2019), respecto a la 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” (p.66). El artículo 115, del mismo código, establece que:

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. (pp. 66-67).

El notario aparte de todo lo que anteriormente hemos mencionado, se encuentra obligado a mantener la copia de todos aquellos actos que el notario autorice o no (ya sea porque no corre o no esta autorizada), copia firmada por el, sello blanco y con la referencia correspondiente del archivo de referencias de cada escritura, ya que en caso que ocurriere algún infortunio con el mismo (robo, extravío, daño total o parcial) pueda llevar a cabo el procedimiento respectivo para la reposición de ciertos folios o del tomo en su totalidad.

Por último, y una vez materializado el acto en la escritura debe autorizarse, por lo que inicia la fase legitimadora. Una vez que la escritura esta lista, se le debe dar a conocer a las partes comparecientes, lo que se está consignando en ese acto, ya sea leerlo en voz alta o que las partes lo lean individualmente (preferiblemente y si las condiciones lo permiten ambas, leer y que tengan la copia del acto que se va a autorizar), y una vez realizada la lectura, si las partes se encuentran conformes con lo estipulado y lo aceptan, se procede primeramente y en un solo acto (en respeto al principio de unidad del acto) a la firma o firmas de las personas que comparecen, preferiblemente en el mismo orden de comparecencia, y una vez firmada por las partes el notario estampa su firma dándole la validez al acto.

Cabe resaltar la importancia del cumplimiento de todas aquellas exigencias relacionadas a la función notarial, ya que, en caso de incumplimiento, establece la resolución N°01645 – 2012 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de San José, de las trece horas veinte minutos del seis de diciembre dos mil doce, que:

El canon 140 del Código Notarial, establece: “Corresponde a la Dirección Nacional de Notariado...disciplinar a los notarios por incumplir los lineamientos y las directrices o exigencias dispuestas por la propia Dirección o por cualquier otra dependencia en el ejercicio de sus funciones, así como por la falta de presentación

de los índices notariales”; en ese sentido, atribuye, expresamente, a la Dirección Nacional de Notariado la competencia para disciplinar los notarios que no presenten los índices dentro de los plazos establecidos y por incumplir los lineamientos, directrices o exigencias de la Dirección y cualquier otra dependencia. El canon 141, indica que, todo lo demás, deberán disciplinarlo los órganos jurisdiccionales. Las disposiciones 143, 144, 145, 146 y 147 de la normativa notarial de cita, establecen las sanciones a imponer a los notarios por las faltas cometidas de acuerdo con la importancia y gravedad de ellas, el mandato 143 inciso b) Ibídem establece hasta un mes de suspensión por no acatar los lineamientos, directrices o exigencias de la Dirección o cualquier otra autoridad competente y el numeral 144 inciso e) ejúsdem, establece hasta seis meses de suspensión por incumplir alguna disposición, legal o reglamentaria, que les imponga deberes u obligaciones sobre la forma en que deben ejercer la función notarial.

Razón por la cual, dichos incumplimientos podrían incurrir no solamente en faltas disciplinarias y sanciones de la Dirección Nacional de Notariado, sino que la responsabilidad notarial por ciertas omisiones, faltas al deber de cuidado y violación a leyes, reglamentos o directrices podría conllevar a responsabilidad civil, penal o inclusive hasta fiscal, tal y como lo determina el artículo 15 del Código Notarial; acarreando pagos por daños y perjuicios, penas privativas de libertad o multas por omisiones de obligaciones tributarias.

Argumentación

Ante la situación anteriormente expuesta, la figura del Notario es elemental en éstos escenarios, donde éste, frente a los usuarios, figura como un garante de la seguridad jurídica y todas sus actuaciones deben ser consecuentes con ello, respetando los principios deontológicos en su actuar, y siendo consecuente respecto a sus responsabilidades y obligaciones. De acuerdo con Mora (2016), es así como:

La función Notarial radica en poner los presupuestos necesarios, asesoramiento, control de legalidad, redacción y autenticidad, a fin de conseguir la eficacia sustantiva de la escritura, para que la escritura “haga fe”, de su contenido. Es por lo cual, el Notario, uno de los elementos claves del sistema de seguridad preventiva, para que, “estando allí” en el momento de la celebración del negocio jurídico, de forma jurídica, otorgue autenticidad formal y autenticidad material dando fe de su contenido brindado eficacia (p.77).

En el caso por resolver, la señora Salas, al ya no precisar de la servidumbre de paso por la cuál ingresaba a su inmueble, decide voluntariamente acercarse junto con el dueño del fundo sirviente, el señor Hernández, y prescindir o renunciar de dicho derecho real sobre el que gozaba su propiedad. En consecuencia de esto, es el notario, concedor de derecho quien procede a brindarle a las partes toda la asesoría y la información pertinente, veraz y transparente, para poder alcanzar ese fin y posteriormente poder realizar la reunión de fincas de la señora Salas.

Respecto a la cancelación de la servidumbre, determina el artículo 381 del Código Civil (1887), en su inciso 4), que una de las causas de extinción de una servidumbre es: “Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante” (p.60). Y por medio del mismo es que, según lo definido por las partes rogantes en el caso, se implementará una escritura pública, acto en el que las partes acuerdan voluntaria y libremente, sin presencia de ningún tipo de vicios, manifestar su consentimiento de cancelar la servidumbre de paso que se había constituido sobre la propiedad del señor Hernández, en virtud de que el fundo dominante, el de la señora Salas, ya no precisa de dicha servidumbre de paso porque cuenta con una salida a calle pública por otro sitio.

Como primer punto, la cancelación de la servidumbre se realizará en una escritura pública (un acto protocolar) y aunque la simple renuncia de la señora Salas, la dueña del fundo dominante, bastaría para que el acto jurídico tuviera validez, comparecerán ambas partes por cuestión de estipulaciones finales que desean las partes que se consigne en la escritura. Primeramente se mostrará en la escritura la introducción, que iniciará con el

encabezamiento donde la notaria establecerá el número de escritura, su nombre y apellidos completos, su condición de notaria como tal y la dirección completa de su oficina, todo según lo dispone el artículo 82 del Código Notarial. Seguidamente se pondrán el nombre y apellidos de cada compareciente, junto con sus calidades completas específicas (mayor, estado civil, profesión, número de cédula de identidad y dirección exacta del domicilio) y posterior sus manifestaciones en las estipulaciones, en el que el notario ajustará de forma clara y ordenada las intenciones de los mismos, donde por mutuo consentimiento solicitan se cancele la servidumbre de paso existente. Adicional a las estipulaciones, se consignarán dos manifestaciones que, aunque son parte de la escritura, son meramente acuerdos entre las partes y no entran en el marco de calificación registral, así como tampoco tienen ninguna repercusión registral, por lo cual se materializaría de la siguiente manera en la escritura:

“SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Manifiestan los comparecientes que en el mismo acuerdo se estipula que la señora Salas queda autorizada a retirar las plantas que sembró a un costado de la servidumbre y que el señor Hernández, queda autorizado para construir una tapia que divida en forma definitiva ambos lotes. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO”.

Por último, en la misma escritura, la notaria deberá establecer la estimación para efectos fiscales de dicho acto y hará todas las reservas y advertencias notariales que correspondan. Al concluirse el acto, se procederá al otorgamiento donde la notaria les leerá a las partes el contenido de la misma, para que una vez conformes con lo consignado proceder a la autorización donde se indica si es el primer testimonio o si se ha extendido un ulterior, el lugar, día, mes y año que se autoriza la escritura, y firman quienes son parte de la escritura. Establece el artículo 93, Código Notarial, que las firmas se deberán hacer seguido a la conclusión de la escritura, sin dejar espacios o reglones, además que deberán primero firmar los comparecientes, seguidos por testigos (si hubiesen) y por último la notaria autorizante.

Como segundo punto, adicional a la escritura pública de cancelación de servidumbre, se toma la decisión de realizar la escritura pública (de igual manera, en el protocolo) para la reunión de fincas de los dos bienes inmuebles de la señora Salas, tomando en consideración la ventaja de que con dicha reunión, la propietaria podría realizar la exoneración de la totalidad de los impuestos municipales de bienes inmuebles, como se determina en la normativa anterior de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y del Reglamento de dicha ley, ya que solamente contaría con un bien, además de que con esto, ya la totalidad de su propiedad tendría acceso a calle pública y aumentaría su plusvalía.

Establece la normativa tributaria en la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su reforma, en sus artículos 6 y 8 la figura del sujeto pasivo, en este caso la señora Salas, como aquella dueña de dos propiedades en Aserrí centro con títulos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y su responsabilidad como dueña del pago del impuesto de cada una de sus propiedades, así como de intereses y mora si corresponde. La base imponible para el cálculo del impuesto será el valor del inmueble registrado en la Administración Tributaria, al 1 de enero del año correspondiente, tomando para este caso el valor fiscal de la propiedad. Sobre esta base imponible o, en otras palabras, el valor del inmueble registrado, se le aplicará el porcentaje del impuesto de un cuarto por ciento (0,25%), sin embargo, los sujetos pasivos podrán exonerar el pago de dicho impuesto, siempre y cuando tengan un único bien, y podrán hacerlo hasta por un valor de cuarenta y cinco salarios base, sobre el exceso de esa suma, si hubiere, se paga el impuesto. Dicho salario base esta contemplado en la página del Ministerio de Hacienda en el histórico de salarios base, el cuál a la fecha (actualizado a 2020) corresponde a ¢450,200.00 (cuatrocientos cincuenta mil doscientos colones exactos), por tanto se exoneraría hasta un total de ¢20,259,000.00 (veinte millones doscientos cincuenta y nueve mil colones exactos).

Respecto a las reuniones de fincas, la fundamentación principal se va a basar en lo que establece el capítulo XV, de la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, ya mencionado en el marco normativo anterior, la cual determina una serie de requisitos específicos para realizar la escritura de reunión, los cuales citando los más relevantes para el caso en desarrollo son:

1. Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca.
2. Realizarlo mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión (indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes).
3. Citas de inscripción de las fincas que se reúnen.
4. Dar la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado.
5. Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos.
6. La suma total de las medidas de las fincas que se reúnen, debe ser igual a la medida de la finca que resulta de la reunión (sino debe realizarse la respectiva rectificación).
7. Derechos y timbres (derechos de Registro, art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre fiscal, timbre archivo y timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario).

Días antes de realizar la escritura pública, se le comenta a la señora Salas que deberá proceder a realizar un plano de agrimensura, ya que este corresponde a un pre requisito fijado por la norma y pagar los honorarios, aranceles e impuestos correspondientes a dicho profesional encargado. Respecto a la forma de presentación, calificación e inscripción de los planos en catastro, será el Ingeniero Topógrafo quien se encargará de que dicha formulación y tramitología se efectúe, posteriormente el registrador calificador quien una vez presentado durará aproximadamente 8 días hábiles posteriores para aprobarlo e inscribirlo. En el caso en que el plano contenga defectos, el registrador denegará la inscripción de los documentos, informando al interesado sobre las discrepancias o inconsistencias encontradas y cuando dichos defectos son subsanados, serán recibidos nuevamente, y si se corrigieron correctamente se procederá a la inscripción. Una vez con el plano inscrito el notario tendrá un año contado a partir de la fecha de inscripción para poder

realizar dicha reunión de fincas (ya que un año es el plazo de vigencia), el artículo 174, Código Notarial (2019), establece que:

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 (p.97).

Para la reunión de fincas también se realizará un acto protocolar en escritura pública y a diferencia del anterior, comparecerá solicitando la reunión únicamente la señora Salas como dueña registral de ambos bienes inmuebles contiguos. De igual manera se mostrará en la escritura la introducción, y todo lo que anteriormente mencionamos, seguido por el nombre completo y calidades de la compareciente y luego lo que manifieste en las estipulaciones. La Notaria deberá dentro del mismo acto incluir las citas de inscripción de las fincas que se reúnen, la descripción de las fincas por reunir y la descripción completa de la finca que resultare de dicha reunión, especificando: naturaleza, situación, linderos y medida (la cuál debe coincidir exactamente a la medida de ambas fincas, sino debe hacerse la rectificación de medidas), así como el número de plano catastrado resultante. Así mismo, para que el acto tenga validez, deberá establecer la dación de fe correspondiente, en la cual la suscrita notaria hace constar que el plano utilizado para realizar dicho acto existe, lo tiene a la vista y que cumple el plazo de vigencia (no más de un año según determina el artículo

71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional), seguido por la estimación para efectos fiscales de dicho acto y aquellas reservas y advertencias notariales que correspondan. Al finalizar se procederá al otorgamiento (lectura) y firma de la compareciente manifestando que se encuentra conforme, seguida por la firma de la Notaria autorizante.

Toda escritura pública deberá contar con un archivo de respaldo de documentos, cartas, actas, copias y todo aquello que se considere relevante guardar, el archivo de referencias. El artículo 47, Código Notarial (2019), especifica que: “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” (pp. 37-38).

También dentro de lo que se archiva y el control que debe llevar el o la Notaria, se realiza la copia de instrumentos públicos, que corresponde a la copia de la matriz de todos aquellos actos que se consignan en el protocolo, con sus firmas y con la autorización de la Notaria (inclusive si no corre o no está autorizada, debe llevar la leyenda respectiva), dicha copia debe ir con la firma de la notaria y su sello blanco en la parte frontal de cada página, además de la referencia del archivo de referencias escrita en cada escritura. La importancia de estas copias es trascendental y que la mismas deben encontrarse siempre al día, ya que en caso de pérdida, robo o daño total o parcial, puede con estas copias solicitar la reposición de folios o inclusive del tomo completo. El artículo 48, Código Notarial (2019), dispone: “Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren” (p.38). Mismos que posteriormente se van a presentar en el capítulo siguiente de instrumento notarial.

Una vez concluidas ambas escrituras públicas la Notaria, por medio del testimonio, reproduce de manera exacta la matriz y se le agrega el engrose, para que dichos actos puedan ser presentados, calificados e inscritos. De igual manera antes de ser presentados deberán adjuntarse junto a los testimonios (pegados en la parte superior izquierda) la boleta

de diario correspondiente a bienes inmuebles de la Notaria con su sello blanco y realizarse la tasación del Banco de Costa Rica y cancelar los enteros de los timbres correspondientes (entero que debe pegarse en la parte trasera o, si no hay espacio, en una hoja blanca engrapada o pegada al testimonio), los cuales, con asistencia del programa Master Lex Cálculos, se desglosarán a continuación las cantidades reales por pagar para dichos actos:

CANCELACIÓN DE SERVIDUMBRE		REUNIÓN DE FINCAS	
Timbre Registro Nacional	2,000.00	Timbre Registro Nacional	2,000.00
Timbre Fiscal	31.25	Timbre Fiscal	625.00
Timbre Archivo Nacional	10.00	Timbre Archivo Nacional	20.00
Timbre Colegio de Abogados	-	Timbre Colegio de Abogados	5,000.00
Sub Total Timbres:	2,041.25	Sub Total Timbres:	7,645.00
Descuento:	122.47	Descuento:	-
Total Timbres	1,918.78	Total Timbres	7,645.00
Honorarios	60,500.00	Honorarios	250,000.00
IVA	7,865.00	IVA	32,500.00
Total Servicios Prof.	68,365.00	Total Servicios Prof.	282,500.00
TOTAL HONORARIOS Y TIMBRES	¢ 70,283.78	TOTAL HONORARIOS Y TIMBRES	¢ 290,145.00

No obstante, a parte de los timbres e impuestos, corresponderá a las partes usuarias pagar también los honorarios respectivos. En razón al cobro de los honorarios por servicios profesionales, es deber del Notario advertir e informar al usuario, sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado, además que es su obligación evitar hacer incurrir al usuario en gastos exagerados o no indispensables. Sobre este mismo tema, establecen los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014), entre uno de sus principios específicos, el deber de abstención de dicotomía notarial, el cual quiere decir que el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios.

Adicionalmente, es importante resaltar el artículo 74, del Decreto Ejecutivo N° 41457-JP Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), establece la 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%).

En virtud del artículo anterior, se debe realizar el respectivo cobro de ambos actos notariales de la siguiente manera:

Inciso a): deberá tomarse en consideración para el cobro de la cancelación de la servidumbre de paso. En este caso, se calcularía sobre el 2% sin embargo, como dicha estimación no alcanza el monto mínimo que debe cobrarse, se cobrará el total de ¢60,500.00 (sesenta mil quinientos colones), más el impuesto al valor agregado (IVA) que correspondería a la suma de ¢7,865.00 (siete mil ochocientos sesenta y cinco colones), para un total de ¢68,365.00 (sesenta y ocho mil trescientos sesenta y cinco).

Inciso c): que es aquel que debe tomarse en consideración para el cobro de la reunión de fincas, según el valor fiscal de las propiedades ya reunidas. Dicho valor total corresponde a ¢20,000,000.00 (veinte millones de colones exactos), la señora Salas para realizar dicha reunión tendría que pagar, en cuanto a los honorarios por servicios profesionales, un valor de ¢250,000.00 (doscientos cincuenta mil colones), más el impuesto al valor agregado que sería por ¢32,500.00 (treinta y dos mil quinientos colones), para un total de ¢282,500.00 (doscientos ochenta y dos mil quinientos colones). Para de esta manera realizar la exoneración del pago de los impuestos municipales de su bien inmueble,

ahorrándose un total de ₡50,000.00 (cincuenta mil colones exactos) anuales, para ver la recuperación de su dinero en un plazo menor a los 6 años, considerando todo el resto como ganancia.

Así mismo, la Notaria adicional a cobrar a sus usuarios por la prestación de un servicio profesional determinado, cuenta con el deber de emitir, a dichos usuarios, los comprobantes de esos ingresos en forma electrónica; están obligados a facturar los servicios que brinden exclusivamente de manera electrónica y su incumplimiento podría acarrearles multas, razón por la que posteriormente se presentarán las facturas de ambos actos notariales con todos aquellos requisitos que establece la ley.

Por otro lado, la Notaria cada quincena del año (aún si no realiza ningún acto protocolar) debe presentar el índice de los instrumentos autorizados por la misma al Archivo Notarial. El Código Notarial (2019), respecto a los índices establece en su artículo 26, el deber de presentar índices y el artículo 27, el plazo y la forma para la presentación de los índices (dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes).

En el caso objeto de estudio, se realiza el índice de la segunda quincena de marzo y en cumplimiento de una serie de requisitos y formalidades según el artículo 6, del Reglamento para la presentación de índices (2013): índice impreso en papel de seguridad, información impresa de forma horizontal, escrito a máquina con tamaño de letra visible, sin borrones, tachaduras, enmiendas ni entrerrenglonaduras, firmado por firma original de la Notaria, sello blanco y timbre de 20 colones de Archivo Nacional (en este caso, se presentó la totalidad con 4 timbres de archivo de 5 colones cada uno). Una vez listo, los índices podrán entregarse directamente en el Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que la normativa autorice (como en internet, vía Index). En este caso, se envió el índice original por medio de Correos de Costa Rica, al apartado 41-2020 y en un sobre que indica claramente el remitente y su dirección; cabe resaltar que cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos, misma que se adjunta a la copia que la misma Notaria presenta.

Es importante recordar la manera en la que pueden ser corregidos ciertos errores materiales en los índices, ya que en el mismo se cometió uno a la hora de establecer el folio final de la escritura número dos, donde equivocadamente señala “folio 02 frente” y la corrección corresponde a “02 vuelto”. Razón por la cual, de conformidad con el artículo 28, Código Notarial (2019), determina que podrán corregirse los simples errores materiales en los Índices, y el artículo 8 del Reglamento para la presentación de Índices (2013), en su inciso a) establece que:

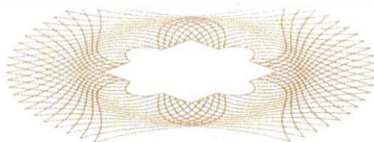
Se considerará que se trata de simples errores materiales, cuando se informe equivocadamente la quincena, el mes o año a que se refiere el Índice, el número de tomo, de folio, de instrumento público, del carné del notario, el nombre o apellidos del notario o el consignar de manera invertida los apellidos de las partes. Estos errores se corregirán por medio de nota al pie del índice respectivo, que consignará y firmará el notario o por medio de una carta donde se especificará claramente la quincena que se corrige y cómo debe leerse la información correctamente.

Es en base de este artículo anterior que se corrige dicho error material y se consigna por medio de nota al pie del índice la siguiente oración:

“NOTA: Corrijase el folio final del instrumento público número dos para que se lea correctamente lo siguiente: 02 VUELTO.”

INSTRUMENTO NOTARIAL

Acta de Apertura



NO. 001



1 LIC. ANTHONY GARCÍA BLANCO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA
 2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA;
 3 **HACE CONSTAR:** Que este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO ue se autoriza a la
 4 Notaria Pública **MONSERRAT TRIQUELL HANGEN**, quien también suscribe esta razón.
 5 Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con
 6 número y serie de **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL**
 7 **SEISCIENTOS DOS – B4 A CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO**
 8 **MIL OCHOCIENTOS – B4**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de
 9 conservación y limpieza. se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario
 10 extendido por el Banco de Costa Rica número: 000297062604, el cual se archiva en esta oficina
 11 de conformidad con el articulon 248 del Código Fiscal. – San José, dos de marzo del dos mil
 12 veinte. – Última línea -



13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Escritura Pública UNO y DOS

1 NÚMERO UNO: Ante mí, Monserrat Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al
 2 público en Alajuela, Alajuela centro, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia,
 3 comparecen los señores: **ENRIQUE HERNÁNDEZ CALVO**, mayor, soltero, comerciante, con
 4 domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri ciento cincuenta metros sur, cédula de
 5 identidad número: dos – cero dos cuatro tres – cero cero seis dos, y **BERTA SALAS MADRIZ**,
 6 mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de educación primaria, con domicilio en: San José,
 7 Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos metros sur, cédula de identidad número: uno – cero
 8 uno dos cuatro – cero cuatro uno uno, y dicen: Que han convenido cancelar la servidumbre de paso
 9 que se constituyó sobre la finca del primer compareciente, el señor Hernández Calvo, inscrita en el
 10 Registro Nacional de la Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matrícula: cuatro nueve
 11 uno seis siete seis – cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la
 12 Provincia de San José, Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos
 13 treinta y ocho metros cuadrados, que colinda al Norte con calle pública, al Sur con Berta Salas
 14 Madriz, al Oeste con servidumbre de paso y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado
 15 número: SJ – uno cinco cero tres tres siete cero - mil novecientos ochenta y cuatro; y en favor
 16 de la finca de la segunda compareciente, la señora Salas Madriz, inscrita en el Registro de
 17 Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matrícula: tres nueve seis seis cinco tres –
 18 cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la provincia de San José,
 19 Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos metros cuadrados, que
 20 colinda al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Sur con río Cañas, al Oeste con José Hernández
 21 Calvo y servidumbre de paso en medio con tres metros ancho y veinticinco metros largo y al Este
 22 con Berta Salas Madriz, plano catastrado número: SJ – cero nueve uno uno seis cuatro tres - dos
 23 mil cuatro. Que al efecto, dejan libre de ese gravamen al mencionado fundo sirviente, y piden se
 24 haga la cancelación respectiva tanto del fundo sirviente como del dominante, estimando la
 25 cancelación en cuanto a cada finca para efectos fiscales en mil colones cada una. SIN QUE TOME
 26 NOTA EL REGISTRO: Manifiestan los comparecientes que en el mismo acuerdo se estipula que la
 27 señora Salas queda autorizada a retirar las plantas que sembró a un costado de la servidumbre y que
 28 el señor Hernández queda autorizado para construir una tapia que divida en forma definitiva ambos
 29 lotes. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO. La suscrita Notaria advirtió a los
 30 comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes



SELLO
TINTA
NOTARIO

1 entendidos aceptan plenamente. Es todo. Expido un primer testimonio para los comparecientes.

2 Leída esta escritura a los otorgantes, resultan conformes, manifiesta que lo aprueban, y firmamos
3 juntos en Alajuela a las diez horas del dieciséis de marzo de dos mil veinte.

4 5 6

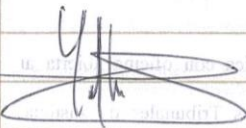

7 NÚMERO DOS: Ante mí, Monserrat Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al
8 público en Alajuela, Alajuela centro, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia,
9 comparece la señora: **BERTA SALAS MADRIZ**, mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de
10 educación primaria, con domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos
11 metros sur, cédula de identidad número: uno – cero uno dos cuatro – cero cuatro uno uno, y dice:

12 PRIMERO: Que la compareciente es propietaria de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo
13 el número de matrículas números: tres nueve seis seis cinco tres – cero cero cero, finca que se
14 describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central,
15 Cantón seis Aserri, la cual mide doscientos metros cuadrados, linda: al Norte con Enrique
16 Hernández Calvo, al Este con Berta Salas Madriz, al Oeste con José Hernández Calvo y
17 servidumbre de paso en medio con metros ancho y veinticinco metros largo y al Sur con río Cañas;
18 plano catastrado: SJ – cero nueve uno uno seis cuatro tres – dos mil cuatro, y la finca matrícula
19 número: cuatro dos ocho tres nueve ocho – cero cero cero, finca que se describe así: Terreno
20 para construir, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual
21 mide ciento veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública, al
22 Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y Berta Salas Madriz y al Sur con río
23 Cañas, plano catastrado: SJ – cero ocho seis ocho tres dos siete – mil novecientos ochenta y nueve.

24 SEGUNDO: Continúa manifestando que en este acto procede a reunir las formando la finca que se
25 describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central,
26 Cantón seis Aserri, la cual mide exactamente trescientos veinte metros con veinte decímetros
27 cuadrados, linda: al Norte con calle pública y Enrique Hernández Calvo, al Este con calle pública,
28 al Oeste con Enrique Hernández Calvo y José Hernández Calvo y al Sur con río Cañas, situación
29 que es la actual y verdadera de acuerdo al plano que se ajusta en un todo al lote reunido, de lo cual
30 la suscrita Notaría doy fe, según plano catastrado número SJ – dos uno ocho tres tres seis cero – dos

1 mil veinte, el cual se encuentra vigente, tengo a la vista y guardado en mi archivo de referencias.

2 TERCERO: Reunión que se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones
3 exactos. Es todo. Expido un primer testimonio para la compareciente. Leída esta escritura a la
4 otorgante, resulta conforme, manifiesta que lo aprueban, y firmamos juntos en Alajuela a las once
5 horas treinta minutos del dieciséis de marzo de dos mil veinte.

6  

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Testimonio de Escritura UNO (con firma y sello blanco).

MONSERRAT TRIQUELL
115660324



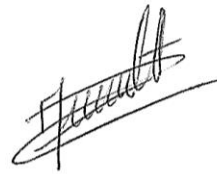
NÚMERO UNO: Ante mí, Monserrat Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al público en Alajuela, Alajuela centro, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia, comparecen los señores: **ENRIQUE HERNÁNDEZ CALVO**, mayor, soltero, comerciante, con domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri ciento cincuenta metros sur, cédula de identidad número: dos – cero dos cuatro tres – cero cero seis dos, y **BERTA SALAS MADRIZ**, mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de educación primaria, con domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos metros sur, cédula de identidad número: uno – cero uno dos cuatro – cero cuatro uno uno, y dicen: Que han convenido cancelar la servidumbre de paso que se constituyó sobre la finca del primer compareciente, el señor Hernández Calvo, inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matrícula: cuatro nueve uno seis siete seis – cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la Provincia de San José, Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos treinta y ocho metros cuadrados, que colinda al Norte con calle pública, al Sur con Berta Salas Madriz, al Oeste con servidumbre de paso y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado número: SJ – uno cinco cero tres tres siete cero - mil novecientos ochenta y cuatro; y en favor de la finca de la segunda compareciente, la señora Salas Madriz, inscrita en el Registro de Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matrícula: tres nueve seis seis cinco tres – cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la provincia de San José, Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos metros cuadrados, que colinda al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Sur con río Cañas, al Oeste con José Hernández Calvo y servidumbre de paso en medio con tres metros ancho y veinticinco metros largo y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado número: SJ – cero nueve uno uno seis cuatro tres - dos mil cuatro. Que al efecto, dejan libre de ese gravamen al mencionado fundo sirviente, y piden se haga la cancelación respectiva tanto del fundo sirviente como del dominante, estimando la cancelación en cuanto a cada finca para efectos fiscales en mil colones cada una. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Manifiestan los comparecientes que en el mismo acuerdo se estipula que la señora Salas queda autorizada a retirar las plantas que sembró a un costado de la servidumbre y que el señor Hernández queda autorizado para construir una tapia que divida en forma definitiva ambos lotes. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes

MONSERRAT TRIQUELL



¿ ? 0 2 2 = 4 ? 7 4 2 2 7 8

entendidos aceptan plenamente. Es todo. Expido un primer testimonio para los comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resultan conformes, manifiesta que lo aprueban, y firmamos juntos en Alajuela a las diez horas del dieciséis de marzo de dos mil veinte. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número uno, visible al Folio uno vuelto y dos frente, del Tomo número uno, del Protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la matriz.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned in the lower right quadrant of the page.

Boleta de Diario / Inmuebles



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

SELLO DEL NOTARIO

1601457 SERIE

NÚMERO

Favor no rayar

CÉDULA No. 1-1566-0324

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES Enrique Hernández / Berta Salas

NOTARIO Monserrat Triquell Hangen



BOLETA DE DIARIO

0 1601457

SERIE

NÚMERO

PRESENTACIÓN

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.

MONSERRAT TRIQUELL
115660324



MONSERRAT TRIQUELL Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al
trecientos metros norte de los Tribunales de Justicia,
HERNÁNDEZ CALVO, mayor, soltero, comerciante, con
del Parque de Aserri ciento cincuenta metros sur, cédula de
ro tres - cero cero seis dos, y **BERTA SALAS MADRIZ**,
maestra de educación primaria, con domicilio en: San José,
cientos metros sur, cédula de identidad número: uno - cero
y dicen: Que han convenido cancelar la servidumbre de paso
mer compareciente, el señor Hernández Calvo, inscrita en el
tido de San José, bajo el número de Matrícula: cuatro nueve
, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la
serrí, Distrito uno Central, con una medida de doscientos
colinda al Norte con calle pública, al Sur con Berta Salas
paso y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado
siete cero - mil novecientos ochenta y cuatro; y en favor

de la finca de la segunda compareciente, la señora Salas Madriz, inscrita en el Registro de Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matrícula: tres nueve seis seis cinco tres - cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la provincia de San José, Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos metros cuadrados, que colinda al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Sur con río Cañas, al Oeste con José Hernández Calvo y servidumbre de paso en medio con tres metros ancho y veinticinco metros largo y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado número: SJ - cero nueve uno uno seis cuatro tres - dos mil cuatro. Que al efecto, dejan libre de ese gravamen al mencionado fundo sirviente, y piden se haga la cancelación respectiva tanto del fundo sirviente como del dominante, estimando la cancelación en cuanto a cada finca para efectos fiscales en mil colones cada una. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Manifiestan los comparecientes que en el mismo acuerdo se estipula que la señora Salas queda autorizada a retirar las plantas que sembró a un costado de la servidumbre y que el señor Hernández queda autorizado para construir una tapia que divida en forma definitiva ambos lotes. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes

MONSERRAT TRIQUELL



17022-47742278

Cancelación Timbres / Cancelación o Renuncia de Servidumbre / Entero BCR


 OFICINA 205
 18 MAR. 2020
MINOR MOLINA F
CAJERO

Banco de Costa Rica
18/03/2020 14:49:42

Oficina: 205 Banco de Costa Rica
 Cajero: 11642116
 Documento: 37736141
 Formulario: 000000000000
 Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 00036499789
 Tasacion: 377361410
 Registro: BIENES INMUEBLES
 Acto: CANCEL O RENUNCIA SERV
 Monto Tasado: 100,000.00
 Descripción:
 Boleta:
 Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO N	2,000.00
TIMBRE FISCAL	31.25
TIMBRE ARCHIVO NA	10.00
TIMBRE COLEGIO DE	0.00

SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres:	*****2,041.25
Descuento:	*****122.47
Total Timbres:	*****1,918.78

SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Total DGTD: *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo:	*****1,918.78
Valores:	*****0.00
Total:	*****1,918.78

Monto en letras:

BCR
 MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO COLONES
 CON SETENTA Y OCHO CTS.
 SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

000115660324

BCR
 SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA
 Firma

Cod. Fisa 2887, Cod. Banco 15010560
 Cod. Fisa 2887, Cod. Banco 15010560-06-2019-0220/01662 FICSA S.A. TEL.: 2291-1478 FAX 2291-1622
 Cod. Fisa 2887, Cod. Banco 15010560-06-2019-0220/01662 FICSA S.A. TEL.: 2291-1478 FAX 2291-1622

Testimonio de Escritura DOS (con firma y sello blanco).

MONSERRAT TRIQUELL
115660324



NÚMERO DOS: Ante mí, Monserrat Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al público en Alajuela, Alajuela centro, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia, comparece la señora: **BERTA SALAS MADRIZ**, mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de educación primaria, con domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos metros sur, cédula de identidad número: uno – cero uno dos cuatro – cero cuatro uno uno, y dice: PRIMERO: Que la compareciente es propietaria de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo el número de matrículas números: tres nueve seis seis cinco tres – cero cero cero, finca que se describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide doscientos metros cuadrados, linda: al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Este con Berta Salas Madriz, al Oeste con José Hernández Calvo y servidumbre de paso en medio con metros ancho y veinticinco metros largo y al Sur con río Cañas; y la finca matrícula número: cuatro dos ocho tres nueve ocho – cero cero cero, finca que se describe así: Terreno para construir, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide ciento veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública, al Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y Berta Salas Madriz y al Sur con río Cañas. SEGUNDO: Continúa manifestando que en este acto procede a reunir las formando la finca que se describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide exactamente trescientos veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública y Enrique Hernández Calvo, al Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y José Hernández Calvo y al Sur con río Cañas, situación que es la actual y verdadera de acuerdo al plano que se ajusta en un todo al lote reunido, de lo cual la suscrita Notaria doy fe, según plano catastrado número SJ – cero cinco siete ocho dos seis uno - dos mil veinte, el cual se encuentra vigente, tengo a la vista y guardado en mi archivo de referencias. TERCERO: Reunión que se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones exactos. Es todo. Expido un primer testimonio para la compareciente. Leída esta escritura a la otorgante, resulta conforme, manifiesta que lo aprueban, y firmamos juntos en Alajuela a las once horas treinta minutos del dieciséis de marzo de dos mil veinte. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número dos, visible al Folio dos frente y dos vuelto, del Tomo número uno, del Protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la

MONSERRAT TRIQUELL



1 1 5 6 6 0 3 2 4

1 7 0 2 2 4 7 7 4 2 2 7 8

matriz.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Humberto', written in a cursive style with a long horizontal stroke underneath.

Boleta de Diario / Inmuebles

REGISTRO NACIONAL
 INSTITUCIÓN PÚBLICA DE COSTA RICA
 INMOBILIARIO

SELLO DEL NOTARIO

1601459
 NÚMERO FAVOR TO FAVOR

Q SERIE

CÉDULA No. 1-1566-0324

Teléfono: (506) 2228-0777 / 2228-0888 * Apartado Postal 523-0810 San José - Costa Rica * www.rngdigital.com

Teléfono: (506) 2228-0777 / 2228-0888 * Apartado Postal 523-0810 San José - Costa Rica * www.rngdigital.com

REGISTRO NACIONAL INSTITUCIÓN PÚBLICA DE COSTA RICA INMOBILIARIO

BOLETA DE DIARIO
 SERIE Q
 NÚMERO 1601459

PRESENTACIÓN

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES: Berta Salas Macías

NOTARIO: Montserrat Triquell Hangen

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informarse 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.

MONSERRAT TRIQUELL
 115660324



Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al
 trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia,
MADRIZ, mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de
 San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos
 uno - cero uno dos cuatro - cero cuatro uno uno, y dice:
 propietaria de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo
 nueve seis seis cinco tres - cero cero cero, finca que se
 uado en la Provincia de San José, Distrito uno Central,
 cientos metros cuadrados, linda: al Norte con Enrique
 Salas Madriz, al Oeste con José Hernández Calvo y
 s ancho y veinticinco metros largo y al Sur con río Cañas;
 ocho tres nueve ocho - cero cero cero, finca que se
 uado en la Provincia de San José, Distrito uno Central,
 veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al
 pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y Berta

Salas Madriz y al Sur con río Cañas. SEGUNDO: Continúa manifestando que en este acto procede
 a reunir las formando la finca que se describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de
 San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide exactamente trescientos veinte
 metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública y Enrique Hernández
 Calvo, al Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y José Hernández Calvo y
 al Sur con río Cañas, situación que es la actual y verdadera de acuerdo al plano que se ajusta en un
 todo al lote reunido, de lo cual la suscrita Notaría doy fe, según plano catastrado número SJ - cero
 cinco siete ocho dos seis uno - dos mil veinte, el cual se encuentra vigente, tengo a la vista y
 guardado en mi archivo de referencias. TERCERO: Reunión que se estima para efectos fiscales en
 la suma de veinte millones de colones exactos. Es todo. Expido un primer testimonio para la
 compareciente. Leída esta escritura a la otorgante, resulta conforme, manifiesta que lo aprueban, y
 firmamos juntos en Alajuela a las once horas treinta minutos del dieciséis de marzo de dos mil
 veinte. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número dos, visible al Folio dos frente y dos
 vuelto, del Tomo número uno, del Protocolo de la suscrita Notaría. Confrontada con su original
 resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la

MONSERRAT TRIQUELL



1 1 5 6 6 0 3 2 4

1 7 0 2 2 4 7 7 4 2 2 7 8

Cancelación Timbres / Reunión de Fincas / Entero BCR

BCR OFICINA ALAJUELA - 205
Banco de Costa Rica

18 MAR 2020

MINOR MOLINA F. CAJERO

BCR
Banco de Costa Rica
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

18/03/2020 05:14:49:50
Oficina: 205 Banco de Costa Rica
Cajero: 11642116
Documento: 37736194
Formulario: 000000000000
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000364500310

Tasacion: 37736194
Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: REUNION DE FINCAS DER
Monto Tasado: 2,000,000.00
Descripcion:
Boleta:
Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO N	2,000.00
TIMBRE FISCAL	625.00
TIMBRE ARCHIVO NA	20.00
TIMBRE COLEGIO DE	2,200.00

BCR
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: *****4,845.00
Descuento: *****290.70
Total Timbres: *****4,554.30

Total DGTD: *****0.00

BCR
BANCO DE COSTA RICA
DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****4,554.30
Valores: *****0.00
Total: *****4,554.30

Monto en letras:

CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON TREINTA CTS.

000115660324 **BCR**
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Cod. Finca 2007, Cod. Banco 10010508 de 2010, BCR/CP/MS/C, FICSA S.A. TEL.: 2291-1418 FAX: 2291-1802

ESCRITURA

#01

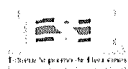
TOMO UNO

Cédulas de Identidad de Comparecientes

008



https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

202430062

ENRIQUE

HERNANDEZ

CALVO

15/06/1964

CENTRO CENTRAL ALAJUELA

COSTARRICENSE

SOLTERO

ENRIQUE HERNANDEZ SOTO

CARMEN CALVO CALVO

SI

NO

NO

** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

101240411

BERTA

SALAS

MADRIZ

20/02/1950

SAN JOSE, ASERRI

COSTARRICENSE

VIUDA

HERIBERTO SALAS LÓPEZ

SONIA MADRIZ HERRA

SI

NO

NO

* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 491676--000

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 491676 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CENTRAL CANTON 6-ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : BERTA SALAS MADRIZ
ESTE : BERTA SALAS MADRIZ
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO

MIDE: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1503370- 1984

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00378820 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ENRIQUE HERNANDEZ CALVO
CEDULA IDENTIDAD: 2-0243-0082
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 1984-00156876-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-MAR-1984

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

SERVIDUMBRE DOMINANTE
CITAS: 368-09569-01- 0024-001
FINCA REFERENCIA 00233599-000
AFECTA A FINCA: 1-00491676 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 368-09569-01-0939-001
FINCA REFERENCIA 00207332-000
AFECTA A FINCA: 1-00491676 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-388973-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 1-00491676 -000
INICIA EL: 13 DE DICIEMBRE DE 1989
LONGITUD: 25.00 METROS
ANCHO: 3.00 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
1 500441-000 1 491676-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-03-2020 a las 08:15 horas

[Imprimir](#) [Reservar](#) [Comprar](#)

003

MONSERRAT TRIQUELL
115660324

NÚMERO UNO: Ante mí, Monserrat Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al público en Alajuela, Alajuela centro, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia, comparecen los señores: **ENRIQUE HERNÁNDEZ CALVO**, mayor, soltero, comerciante con domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri ciento cincuenta metros sur, cédula de identidad número: dos - cero dos cuatro tres - cero cero seis dos, y **BERTA SALAS MADRIZ**, mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de educación primaria, con domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos metros sur, cédula de identidad número: uno - cero uno dos cuatro - cero cuatro uno uno, y dicen: Que han convenido cancelar la servidumbre de paso que se constituyó sobre la finca del primer compareciente, el señor Hernández Calvo, inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matrícula: cuatro nueve uno - seis siete - seis - cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la Provincia de San José, Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos treinta y ocho metros cuadrados, que colinda al Norte con calle pública, al Sur con Berta Salas Madriz, al Oeste con servidumbre de paso y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado número: SJ - uno cinco cero tres tres siete cero - mil novecientos ochenta y cuatro, y en favor de la finca de la segunda compareciente, la señora Salas Madriz, inscrita en el Registro de Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matrícula: tres nueve seis - seis cinco tres - cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la provincia de San José, Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos metros cuadrados, que colinda al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Sur con río Cañas, al Oeste con Jose Hernandez Calvo y servidumbre de paso en medio con tres metros ancho y veinticinco metros largo y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado número: SJ - cero nueve uno uno seis cuatro tres - dos mil cuatro. Que al efecto, dejan libre de ese gravamen al mencionado fundo sirviente, y piden se haga la cancelación respectiva tanto del fundo sirviente como del dominante, estimando la cancelación en cuanto a cada finca para efectos fiscales en mil colones cada una. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO. Manifiestan los comparecientes que en el mismo acuerdo se estipula que la señora Salas queda autorizada a retirar las plantas que sembró a un costado de la servidumbre y que el señor Hernandez queda autorizado para construir una tapia que divida en forma definitiva ambos lotes. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO. La susrita Notaria advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes

MONSERRAT TRIQUELL



LTD 22-47742278

entendidos aceptan plenamente. En todo, Expedo un primer testimonio para los comparecientes.
Leida esta escritura a los otorgantes, manifestan conformidad, manifiestan que la escriben y firman
juntos en Alajuela a las diez horas del diecinueve de marzo de dos mil veinte. La escritura es copia fiel
y exacta de la escritura numero uno, visible al Folio uno visible y dos frente, del Tomo numero uno
del Protocolo de la Notaria. Confrontada con su original resulta conforme y la expedo como
un primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la misma.



NACIONAL
FOLIO DE FONDO

SELLO DEL NOTARIO

1601459 SERIE Q
NUMERO Favor de pagar

CÉDULA No. 1-1566-0324

NACIONAL
INMOBILIARIO

BOLETA DE DIARIO
SERIE Q **1601459**
NUMERO

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES Berta Salas Triquell

NOTARIO Conserrat Triquell Hangen

PRESTACION

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.

CONSERRAT TRIQUELL
115660324



Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia, MADRIZ, mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos: uno - cero uno dos cuatro - cero cuatro uno uno, y dice: propietaria de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo nueve seis seis cinco tres - cero cero cero, finca que se situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central,cientos metros cuadrados, linda: al Norte con Enrique Salas Madriz, al Oeste con José Hernández Calvo y los ancho y veinticinco metros largo y al Sur con río Cañas; los ocho tres nueve ocho - cero cero cero, finca que se situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al le pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y Berta

Salas Madriz y al Sur con río Cañas. SEGUNDO: Continúa manifestando que en este acto procede a reunir las formando la finca que se describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide exactamente trescientos veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública y Enrique Hernández Calvo, al Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y José Hernández Calvo y al Sur con río Cañas, situación que es la actual y verdadera de acuerdo al plano que se ajusta en un todo al lote reunido, de lo cual la suscrita Notaría doy fe, según plano catastrado número SJ - cero cinco siete ocho dos seis uno - dos mil veinte, el cual se encuentra vigente, tengo a la vista y guardado en mi archivo de referencias. TERCERO: Reunión que se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones exactos. Es todo. Expido un primer testimonio para la compareciente. Leída esta escritura a la otorgante, resulta conforme, manifiesta que lo aprueban, y firmamos juntos en Alajuela a las once horas treinta minutos del dieciséis de marzo de dos mil veinte. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número dos, visible al Folio dos frente y dos

001

BOLETA DE DIARIO:
- 1601457

BCR OFICINA ALAJUELA - 205
Banco de Costa Rica

* 18 MAR. 2020 *

MINOR MOLINA F. CAJERO

Banco de Costa Rica
18/03/2020 14:49:42

Oficina: 205 Banco de Costa Rica
Cajero: 11642116
Documento: 37736141
Formulario: 000000000000
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000364499788

Tasacion: SOMOS EL BCR 377361410

Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: CANCEL O RENUNCIA SERV
Monto Tasado: 100,000.00
Descripcion:
Boleta:
Finca/Notar:

TIMBRE REGISTRO H	2,000.00
TIMBRE FISCAL	31.25
TIMBRE ARCHIVO NA	10.00
TIMBRE COLEGIO DE BCR	0.00

SOMOS EL BCR

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: *****2,041.25
Descuento: *****122.47
Total Timbres: *****1,918.78

Total DGTU: SOMOS EL BCR *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****1,918.78
Valores: *****0.00
Total: *****1,918.78

Monto en letras:

MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO COLONES
CON SETENTA Y OCHO CTS.

000115660324 SOMOS EL BCR BANCO DE COSTA RICA

Cod. Fianza 2867, Cod. Banco 15010560 06-2019 02520PPLUS FICSA S.A. TEL.: 2291-1618 FAX 2291-1602

ESCRITURA

#02

TOMO UNO

Archivo de Referencias Escritura DOS

018

71

Cédula de Identidad de Compareciente

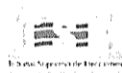
017



Estudio Tribunal Supremo de Elecciones

016

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

101240411

BERTA

SALAS

MADRIZ

20/02/1950

SAN JOSE, ASERRI

COSTARRICENSE

VIUDA

HERIBERTO SALAS LÓPEZ

SONIA MADRIZ HERRA

SI

NO

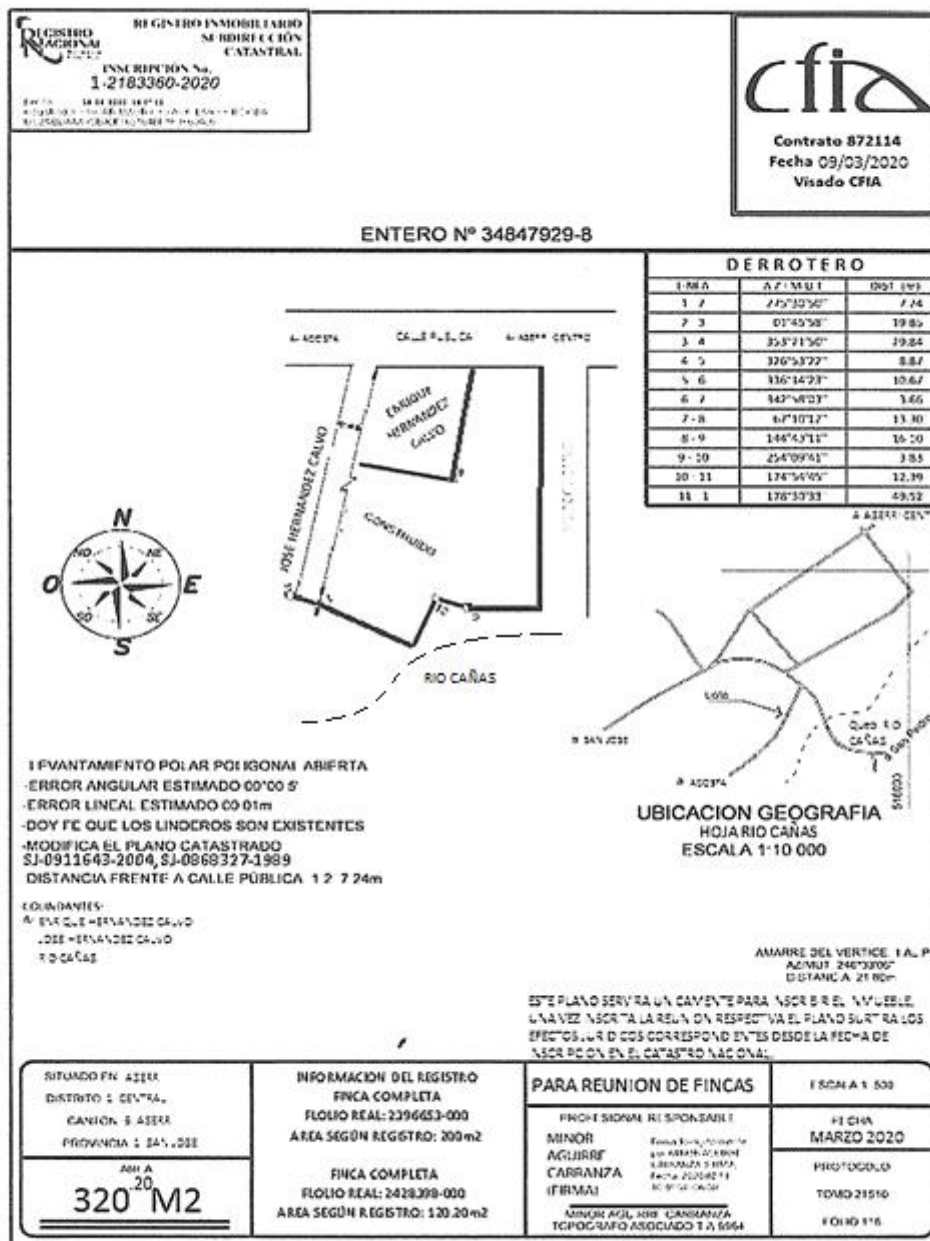
NO

* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

Plano para Reunión de Fincas

OIS



Estudios Registrales Propiedad B y C

014

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 396653-000

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 396653 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

RESERVACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CENTRO CANTON 6- ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE
LINDEROS:

NORTE : ENRIQUE HERNANDEZ CALVO

SUR : RIO CAÑAS

ESTE : BERTA SALAS MADRIZ

OESTE : JOSE HERNANDEZ CALVO

SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO CON TRES METROS ANCHO Y VEINTICINCO METROS LARGO

MIDE: DOSCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0911643-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00378820 000	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BERTA SALAS MADRIZ

CEDULA IDENTIDAD 1-0124-0411

ESTADO CIVIL: VIUDA

ESTIMACION O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0532-00019428-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-ABR- 1969

OTROS:

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

SERVIDUMBRE DOMINANTE

CITAS: 368-09569-01-0038-001

FINCA REFERENCIA 00233599-000

AFECTA A FINCA: 1-00396653 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 368-09569-01-0939-001

FINCA REFERENCIA 00207332-000

AFECTA A FINCA: 1-00396653 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-388973-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 1-396653-00

INICIA EL: 13 DE DICIEMBRE DE 1969

LONGITUD: 25.00 METROS

ANCHO 3.00 METROS

RUMBO NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

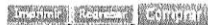
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 500441-000

1 491676-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-03-2020 a las 08:19 horas



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 428398---000

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 428398 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 01-CENTRAL CANTON 06-ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : RIO CAÑAS
ESTE : CALLE PUBLICA
ESTE : ENRIQUE HERNANDEZ CALVO Y BERTA SALAS MADRIZ

MIDE: CIENTO VEINTE METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0868327-1989

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00211684 000		FOLIO REAL

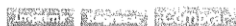
VALOR FISCAL: 5,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BERTA SALAS MADRIZ
CEDULA IDENTIDAD 1-0124-0411
ESTIMACION O PRECIO: CIENTO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00572877-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-DIC-2019
CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN

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

Emitido el 16-03-2020 a las 10:32 horas



Copia para Archivo de Referencias del Testimonio y Boleta de Diario

MONSERRAT TRIQUELL
115660324

012



NÚMERO DOS: Ante mí, Monserrat Triquell-Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al público en Alajuela, Alajuela centro, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia, comparece la señora: **BERTA SALAS MADRIZ**, mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de educación primaria, con domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos metros sur, cédula de identidad número: uno - cero uno dos cuatro - cero cuatro uno uno, y dice:

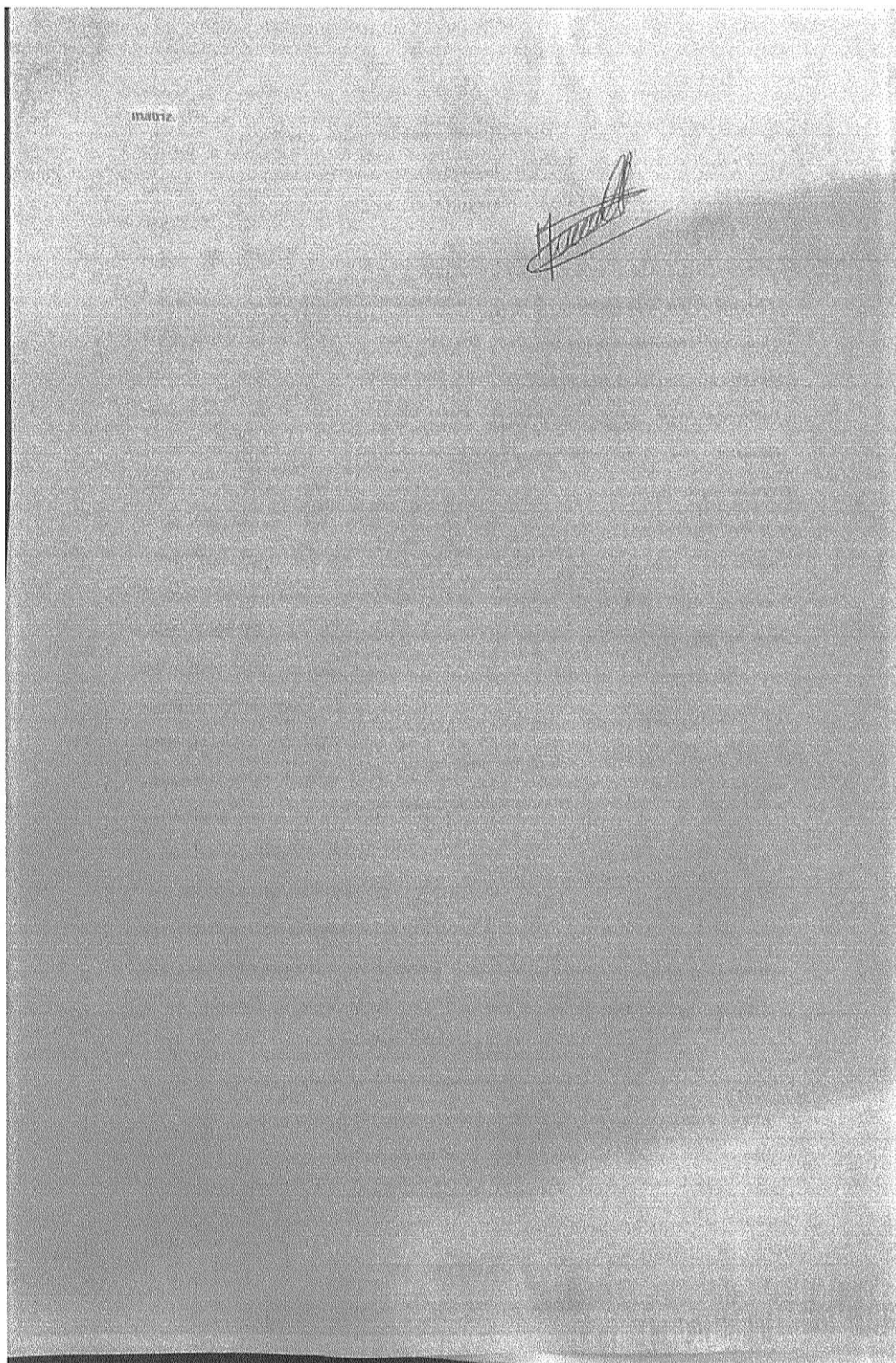
PRIMERO: Que la compareciente es propietaria de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo el número de matriculas números: tres nueve seis seis cinco tres - cero cero cero, finca que se describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide doscientos metros cuadrados, linda: al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Este con Berta Salas Madriz, al Oeste con José Hernández Calvo y servidumbre de paso en medio con metros ancho y veinticinco metros largo y al Sur con río Cañas, y la finca matrícula número: cuatro dos ocho tres nueve ocho - cero cero-cero, finca que se describe así: Terreno para construir, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide ciento veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública, al Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y Berta Salas Madriz y al Sur con río Cañas. SEGUNDO: Continúa manifestando que en este acto procede a reunir las formando la finca que se describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide exactamente trescientos veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública y Enrique Hernández Calvo, al Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y José Hernández Calvo y al Sur con río Cañas, situación que es la actual y verdadera de acuerdo al plano que se ajusta en un todo al lote reunido, de lo cual la suscrita Notaria doy fe, según plano catastrado número SJ - cero cinco siete ocho dos seis uno - dos mil veinte, el cual se encuentra vigente, tengo a la vista y guardado en mi archivo de referencias. TERCERO: Reunión que se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones exactos. Es todo. Expido un primer testimonio para la compareciente. Leída esta escritura a la otorgante, resulta conforme, manifiesta que lo aprueban, y firmamos juntos en Alajuela a las once horas treinta minutos del dieciséis de marzo de dos mil veinte. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número dos, visible al Folio dos frente y dos vuelto, del Tomo número uno, del Protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original resulta conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la

MONSERRAT TRIQUELL



1 1 5 6 6 0 3 2 4

17022467762278



NACIONAL SELLO DEL NOTARIO

1601457 **SR RH**

NUMERO FAVOR DE COPIAR

CÉDULA No. 1-1566-0324

NACIONAL REGISTRO INMOBILIARIO

PRESENTACION

BOLETA DE DIARIO
SERIE **0 1601457**
NUMERO

PARTES Enrique Hernández Calvo / Berta Salas

NOTARIO MONSERRAT TRIQUELL HANGEN

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravió 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.

MONSERRAT TRIQUELL
115660324



at Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al
o, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia,
HERNÁNDEZ CALVO, mayor, soltero, comerciante, con
del Parque de Aserrí ciento cincuenta metros sur, cédula de
tro tres - cero cero seis dos, y **BERTA SALAS MADRIZ**,
maestra de educación primaria, con domicilio en: San José,
scientos metros sur, cédula de identidad número: uno - cero
y dicen: Que han convenido cancelar la servidumbre de paso
mer compareciente, el señor Hernández Calvo, inscrita en el
tido de San José, bajo el número de Matrícula: cuatro nueve
, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la
serrí, Distrito uno Central, con una medida de doscientos
colinda al Norte con calle pública, al Sur con Berta Salas
paso y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado
siete cero - mil novecientos ochenta y cuatro; y en favor

de la finca de la segunda compareciente, la señora Salas Madriz, inscrita en el Registro de Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matrícula: tres nueve seis seis cinco tres - cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la provincia de San José, Cantón seis Aserrí, Distrito uno Central, con una medida de doscientos metros cuadrados, que colinda al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Sur con río Cañas, al Oeste con José Hernández Calvo y servidumbre de paso en medio con tres metros ancho y veinticinco metros largo y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado número: SJ - cero nueve uno uno seis cuatro tres - dos mil cuatro. Que al efecto, dejan libre de ese gravamen al mencionado fundo sirviente, y piden se haga la cancelación respectiva tanto del fundo sirviente como del dominante, estimando la cancelación en cuanto a cada finca para efectos fiscales en mil colones cada una. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Manifiestan los comparecientes que en el mismo acuerdo se estipula que la señora Salas queda autorizada a retirar las plantas que sembró a un costado de la servidumbre y que

Copia del Entero Bancario

OIO

Boleta de Diario:
- 1601459

BCR OFICINA ALAJUELA - 205
Banco de Costa Rica

18 MAR. 2020

MINOR MOLINA CAJERO

Banco de Costa Rica
18/03/2020 14:49:50
Oficina: 205 Banco de Costa Rica
Cajero: 11642116
Documento: 37736194
Formulario: 00000000000
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000364500310

Tasacion: 377361941
Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: REUNION DE FINCA O DER
Monto Tasado: 2,000,000.00
Descripcion:
Boleta:
Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO N	2,000.00
TIMBRE FISCAL	625.00
TIMBRE ARCHIVO NA	20.00
TIMBRE COLEGIO DE	2,200.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: *****4,845.00
Descuento: *****290.70
Total Timbres: *****4,554.30

Total DGTU: *****0.00

BCR
DESGLOSE DE LA TRANSACCION
BANCO DE COSTA RICA

Efectivo: *****4,554.30
Valores: *****0.00
Total: *****4,554.30

Monto en letras:
CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON TREINTA CTS.

000115660324

Cod. Finca 2807, Cod. Banco 15010500 06-2019 SEEF/ARIES FIDEM S.A. TEL.: 2251-1876 FAX 2251-1882

Copia de Instrumentos Públicos

- Con sello blanco en cada página y firma del Notario.
- Referencia de cada escritura.

NO. COI

SELO
TINTA
NOTARIO

1 LIC. ANTHONY GARCÍA BLANCO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA
2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA;
3 **HACE CONSTAR:** Que este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO ue se autoriza a la
4 Notaria Publica **MONSERRAT TRIQUELL HANGEN**, quien también suscribe esta razón.
5 Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con
6 número y serie de **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL**
7 **SEISCIENTOS DOS – B4 A CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO**
8 **MIL OCHOCIENTOS – B4**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de
9 conservación y limpieza. se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario
10 extendido por el Banco de Costa Rica número: 000297062604, el cual se archiva en esta oficina
11 de conformidad con el articulo 248 del Código Fiscal. – San José, dos de marzo del dos mil
12 veinte. – Última línea -

13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

REPUBLICA DE COSTA RICA
CARRERA
MIL OCHO DE
AGUSTO

REPUBLICA DE COSTA RICA
DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO
MONSERRAT TRIQUELL HANGEN
C. 1900

HANGEN

1 NUMERO UNO: Ante mí, Monserrat Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al
2 publico en Alajuela, Alajuela centro, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia,
3 comparecen los señores: **ENRIQUE HERNÁNDEZ CALVO**, mayor, soltero, comerciante, con
4 domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri ciento cincuenta metros sur, cédula de
5 identidad número: dos – cero dos cuatro tres – cero cero seis dos, y **BERTA SALAS MADRIZ**,
6 mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de educación primaria, con domicilio en: San José,
7 Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos metros sur, cédula de identidad número: uno – cero
8 uno dos cuatro – cero cuatro uno uno, y dicen: Que han convenido cancelar la servidumbre de paso
9 que se constituyó sobre la finca del primer compareciente, el señor Hernández Calvo, inscrita en el
10 Registro Nacional de la Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matricula: cuatro nueve
11 uno seis siete seis – cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la
12 Provincia de San José, Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos
13 treinta y ocho metros cuadrados, que colinda al Norte con calle pública, al Sur con Berta Salas
14 Madriz, al Oeste con servidumbre de paso y al Este con Berta Salas Madriz, plano catastrado
15 número: SJ – uno cinco cero tres tres siete cero - mil novecientos ochenta y cuatro; y en favor
16 de la finca de la segunda compareciente, la señora Salas Madriz, inscrita en el Registro de
17 Propiedad, Partido de San José, bajo el número de Matricula: tres nueve seis seis cinco tres –
18 cero cero cero, que es de naturaleza: terreno con una casa, situada en la provincia de San José,
19 Cantón seis Aserri, Distrito uno Central, con una medida de doscientos metros cuadrados, que
20 colinda al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Sur con río Cañas, al Oeste con José Hernández
21 Calvo y servidumbre de paso en medio con tres metros ancho y veinticinco metros largo y al Este
22 con Berta Salas Madriz, plano catastrado número: SJ – cero nueve uno uno seis cuatro tres – dos
23 mil cuatro. Que al efecto, dejan libre de ese gravamen al mencionado fundo sirviente, y piden se
24 haga la cancelación respectiva tanto del fundo sirviente como del dominante, estimando la
25 cancelación en cuanto a cada finca para efectos fiscales en mil colones cada una. SIN QUE TOME
26 NOTA EL REGISTRO: Manifiestan los comparecientes que en el mismo acuerdo se estipula que la
27 señora Salas queda autorizada a retirar las plantas que sembró a un costado de la servidumbre y que
28 el señor Hernández queda autorizado para construir una tapia que divida en forma definitiva ambos
29 lotes. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO – La suscrita Notaria advirtió a los
30 comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciadas, quienes

REF:
001 -
009.

NO. 002

SELLO
TINTA
NOTARIO

entendidos aceptan plenamente. Es todo. Expendo un primer testimonio para los comparecientes.

Leída esta escritura a los otorgantes, resultan conformes, manifiesta que lo aprueban, y firmamos juntos en Alajuela a las diez horas del dieciséis de marzo de dos mil veinte.

NÚMERO DOS: Ante mí, Monserrat Triquell Hangen, Notaria Pública con oficina abierta al público en Alajuela, Alajuela centro, trescientos metros norte de los Tribunales de Justicia, comparece la señora: **BERTA SALAS MADRIZ**, mayor, viuda en primeras nupcias, maestra de educación primaria, con domicilio en: San José, Aserri Centro, del Parque de Aserri doscientos metros sur, cédula de identidad número: uno - cero uno dos cuatro - cero cuatro uno uno, y dice:

PRIMERO: Que la compareciente es propietaria de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo el número de matrículas números: tres nueve seis seis cinco tres - cero cero cero, finca que se describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide doscientos metros cuadrados, linda: al Norte con Enrique Hernández Calvo, al Este con Berta Salas Madriz, al Oeste con José Hernández Calvo y servidumbre de paso en medio con metros ancho y veinticinco metros largo y al Sur con río Cañas, plano catastrado: SJ - cero nueve uno uno seis cuatro tres - dos mil cuatro, y la finca matrícula número: cuatro dos ocho tres nueve ocho - cero cero cero, finca que se describe así: Terreno para construir, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide ciento veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública, al Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y Berta Salas Madriz y al Sur con río Cañas, plano catastrado: SJ - cero ocho seis ocho tres dos siete - mil novecientos ochenta y nueve.

SEGUNDO: Continúa manifestando que en este acto procede a reunir las formando la finca que se describe así: Terreno con una casa, situado en la Provincia de San José, Distrito uno Central, Cantón seis Aserri, la cual mide exactamente trescientos veinte metros con veinte decímetros cuadrados, linda: al Norte con calle pública y Enrique Hernández Calvo, al Este con calle pública, al Oeste con Enrique Hernández Calvo y José Hernández Calvo y al Sur con río Cañas, situación que es la actual y verdadera de acuerdo al plano que se ajusta en un todo al lote reunido, de lo cual la suscrita Notaria doy fe, según plano catastrado número SJ - dos uno ocho tres tres seis cero - dos

REF:
010-
018.


1 mil veinte, el cual se encuentra vigente, tengo a la vista y guardado en mi archivo de referencias.


2 TERCERO: Reunión que se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones

3 exactos. Es todo. Expido un primer testimonio para la compareciente. Leída esta escritura a la

4 otorgante, resulta conforme, manifiesta que lo aprueba, y firmamos juntos en Alajuela a las once

5 horas treinta minutos del dieciséis de marzo de dos mil veinte.

6 

7 

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Índice Original para enviar al Registro Notarial


- Con sello blanco y firma del Notario.
- 20 colones timbre de archivos.
- Nota al pie del índice firmada por Notario




MONSERRAT TRIQUELL
115660324

INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR LA NOTARIA MONSERRAT TRIQUELL HANGEN
EN LA SEGUNDA QUINCENA DE MARZO DEL 2020

CODIGO 12345							
TOMO	ESCRITURA	FOLIO INICIO	FOLIO FINAL	HORA	FECHA	ACTO O CONTRATO	PARTES
01	UNO	01 VUELTO	02 FRENTE	10:00	16	CANCELACIÓN DE SERVIDUMBRE	ENRIQUE HERNÁNDEZ CALVO BERTA SALAS MADRIZ
01	DOS	02 FRENTE	02 FRENTE	11:30	16	REUNIÓN DE FINCAS	BERTA SALAS MADRIZ


 LICDA. MONSERRAT TRIQUELL HANGEN
 ABOGADO Y NOTARIO

Nota: Corrijase el folio final del instrumento público número dos para que se
 lea correctamente lo siguiente: "02 VUELTO."





MONSERRAT TRIQUELL




1 7 0 2 2 - 4 7 7 4 2 2 7 8

Sobre para enviar índice por medio de Correo Certificado (Correos de Costa Rica)
- Con la especificación clara de dirección del destinatario.

REGISTRO NOTARIAL
APDO. 41-2020
SAN JOSÉ, SAN JOSÉ, ZAPOTE.
10105- COSTA RICA

Copia del Índice y recibo de pago de envío.

- Sello de Correos de Costa Rica de recibido con fecha.




MONSERRAT TRIQUELL
115660324


INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR LA NOTARIA MONSERRAT TRIQUELL HANGEN EN LA SEGUNDA QUINCENA DE MARZO DEL 2020

C O D I G O 12345							
TOMO	ESCRITURA	FOLIO INICIO	FOLIO FINAL	HORA	FECHA	ACTO O CONTRATO	PARTES
01	UNO	01 VUELTO	02 FRENTE	10:00	16	CANCELACION DE SERVIDUMBRE	ENRIQUE HERNANDEZ CALVO BERTA SALAS MADRIZ
01	DOS	02 FRENTE	02 FRENTE	11:30	16	REUNION DE FINCAS	BERTA SALAS MADRIZ

[Signature]
LICDA. MONSERRAT TRIQUELL HANGEN
ABOGADO Y NOTARIO

NOTA: Conéjtese el folio final del instrumento público número dos para que se les correctamente lo siguiente: "01 VUELTO."





MONSERRAT TRIQUELL

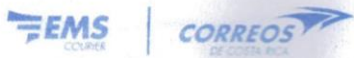
17022-47742278



Casilleros gratuitos en Miami para compras por Internet



Envíos express a cualquier parte del mundo



Envíos express a cualquier parte del país



Envío de ventas por internet a cualquier parte del país



CORREOS DE COSTA RICA S.A.
SU ALIADO LOGÍSTICO
 Céd. Jurídica 3-101227869
 Autorizada mediante resolución de Factura
 Electrónica N° DGT-P-33-2019 del 27/06/2019

Factura

ORIGINAL

Sucursal: 4050-ALAJUELA
Celero: YSALAZARU2
Fecha Fac: 01/04/2020
Fecha Imp: 01/04/2020 10:43:54
Factura: 15085
Clave: 5061702200031012278690010029E
 10000010822124799273
Consecutivo: 00100299010000010822

Cliente:
 MONSERRAT TRIQUELL HANGEN

Id cliente: 115660324

Autorizado:

Id. Autorizado:

Permiso:

Observaciones:

SERVICIO	CANT	MONTO
MANIFESTADO	1	225.00

DETALLE SERVICIO	CANT	MONTO
SERVICIO CORREO NACIONAL ORDINARIO	1	665.00

DETALLE SERVICIO	CANT	MONTO
Peso: 28.00		
TASA CERTIFICADO	1	665.00

DATOS DE LOS ENVÍOS
 Envío: #RFB23064156CF
 Destinatario: REGISTRO NOTARIAL
 Dirección: AFDO 41-2020 ZAPOTE
 Contenido: INDICE 1ERA QUINCENA FEBRERO

VALIDACION DE DATOS

Acepto que la dirección en la guía es válida y doy fe de ello con mi autorización mediante firma en la guía empacada.
 Así mismo, doy fe de lo declarado como contenido del envío.

TIPO PAGO	MONTO PAGADO	REFERENCIA
EFFECTIVO	1,757.15	

Moneda: COLONES	
Total Impos:	2
Subtotal:	1,555.00
Descuentos:	0.00
Impuestos:	202.15
Monto Total:	1,757.15
Pago:	2,000.00
Vuelto:	245.00

Consulta de F. Electrónica:
 srvccliente@correos.go.cr

**GRACIAS POR PREFERIRNOS
 ES UN GUSTO ATENDERLE**



Factura Electrónica por Servicios Profesionales Cancelación de Servidumbre

Factura Electrónica

Factura N° 00100001010000001008
 Fecha Emisión 16/03/2020 16:32
 Medio Pago Efectivo
 Condicion Contado

Información del Emisor

Licda. Monserrat Triquell Hangen

Notario Publico

Código de Actividad: 12345

Identificación Número: 1-1566-0324

Correo: montsetriquell01@gmail.com

Teléfonos: 2442-3030 / 8890-9054

Dirección: Alajuela centro, 300 metros norte de los Tribunales de Justicia.

Información del Receptor

Cliente: Enrique Hernández Calvo

Identificación: 2-0243-0062

Correo: e_hernandez@gmail.com

Cantidad	Descripción	Costo Unitario	IVA	Sub Total
1.00	Honorarios Profesionales	60,500.00	7,865.00 (13%)	60,500.00
			Sub Total	60,500.00
			Descuento (-)	0.00
			IVA	7,865.00
			Total	68,365.00

Monto en Letras SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO CON 00/100. - COLONES

Consecutivo N°.00100001010000001008
 Clave: 5061903200020308016400100001010000001008157147442



Factura Electrónica por Servicios Profesionales Reunión de Fincas

Factura Electrónica

Factura N° 00100001010000001009
 Fecha Emisión 16/03/2020 16:45
 Medio Pago Efectivo
 Condición Contado

Información del Emisor

Licda. Monserrat Triquell Hangen
Notario Publico

Código de Actividad: 12345

Identificación Número: 1-1566-0324
 Correo: montsetriquel01@gmail.com

Teléfonos: 2442-3030 / 8890-9054

Dirección: Alajuela centro, 300 metros norte de los Tribunales de Justicia.

Información del Receptor

Cliente: Berta Salas Madrid
 Identificación: 1-0124-0411
 Correo: bertasalasm@hotmail.com

Cantidad	Descripción	Costo Unitario	IVA	Sub Total
1.00	Honorarios Profesionales	250,000.00	32,500.00(13%)	250,000.00
			Sub Total	250,000.00
			Descuento (-)	0.00
			IVA	32,500.00
			Total	282,500.00

Monto en Letras DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CON 00/100. - COLONES.

Consecutivo N° 00100001010000001009

Clave: 50619032000020308016400100001010000001008157147443



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Factura Electrónica, N° DGT-R-033-2019 DEL 27 DE JUNIO 2019 de la Dirección General de Tributación Directa, Versión 4.3

REFERENCIAS

Albaladejo, M. (2013). Derechos Reales Parte I. Investigaciones Jurídicas S.A.

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

http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=871&strTipM=TC

Código Civil, Ley N°63, Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1887).

Código Notarial Ley N°7764, Asamblea Legislativa de Costa Rica. (2019).

Decreto Ejecutivo N°41457-JP, Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Poder Ejecutivo de Costa Rica (2018). Recuperado de:

https://www.imprentanacional.go.cr/pub/2019/02/01/ALCA23_01_02_2019.pdf

Decreto Ejecutivo N°27601-H. Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Poder Ejecutivo de Costa Rica (1999). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=44362&nValor3=93196&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo N°37769-C, Reglamento para la Presentación de Índices. Poder Ejecutivo de Costa Rica (2013). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=75493

Decreto Ejecutivo N°40257-C. Reforma al Reglamento para la Presentación de Índices.

Poder Ejecutivo de Costa Rica (2017). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=83951&nValor3=108101&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo N°26771-J. Reglamento del Registro Público. Poder Ejecutivo de Costa Rica (1998). Recuperado de:

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

Decreto Ejecutivo N°41820-H. Reglamento de Comprobantes Electrónicos para Efectos Tributarios. Poder Ejecutivo de Costa Rica (2019). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=89078

Decreto Ejecutivo N°34331. Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Poder Ejecutivo de Costa Rica (2007). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=62555&nValor3=74026&strTipM=TC

Ley del Catastro Nacional, N°6545, Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1981).

Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=75775&strTipM=TC

Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N°7509, Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1995). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=26598&nValor3=89982&strTipM=TC

Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N°7729, Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1997). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=28326&nValor3=68125&strTipM=TC

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. (2014). Acuerdo 2014-002-004, Sesión Ordinaria celebrada el 29 de enero del 2014 del Consejo Superior Notarial.

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

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. (2013). Acuerdo 2013-006 004, Sesión Ordinaria celebrada el 13 de marzo del 2013 del Consejo Superior Notarial. Recuperado de:

<http://consulta.dnn.go.cr/normativa/lineamientos/001-Lineamientos.pdf>

Lineamientos para la Organización de los Archivos de Referencias en Soporte Papel.

(2015). Acuerdo 2015-013-003, Sesión Ordinaria celebrada el 14 de mayo de 2015 del Consejo Superior Notarial. Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=79616&nValor3=100754&strTipM=TC

Martínez, R. (2017). Primera edición electrónica. Diccionario Jurídico. Teórico Práctico.

https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/40199?fs_q=diccionario__juridico&prev=fs

Ministerio de Hacienda, Histórico de Salarios Base. Recuperado de:

<https://www.hacienda.go.cr/contenido/13944-historico-salarios-base>

Mora, H. (2016). La Función Notarial. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

Peñailillo, D. (2011). Los bienes. Editorial Jurídica de Chile.

Registro Nacional de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario (2014).

Recuperado de:

http://www.rnp.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de San José, resolución N°01645 – 2012, de la de las trece horas veinte minutos del seis de diciembre dos mil doce. Recuperado de:
<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-588685>